

Modification du périmètre du site patrimonial remarquable de Lamballe-Armor



Enquête publique N° E 23000023

Rapport du commissaire-enquêteur sur le déroulement de l'enquête

Michel CAINGNARD
Commissaire – Enquêteur
3 juillet 2023

Table des matières

1.	Généralités	1
1.1	Contexte territorial.....	1
1.1.1	Le territoire et son évolution récente	1
1.1.2	La population et l'emploi.....	2
1.1.3	Le logement.....	2
1.2	Contexte patrimonial.....	2
1.2.1	Rappel sur la Loi LCAP	2
1.2.2	Evolutions récentes de Lamballe-Armor	2
1.2.3	Les protections existantes.....	3
1.3	Cadre juridique de l'enquête publique	6
1.4	Opérations préalables	6
2	Présentation du projet	7
2.1	La situation actuelle : une ZPPAUP datant de 2002	7
2.1.1	Synthèse de l'histoire de la Ville.....	7
2.1.2	Les tissus urbains de Lamballe aujourd'hui.....	8
2.1.3	Les espaces publics.....	9
2.1.4	Les espaces libres privés.....	9
2.1.5	Les abords des cours d'eau	10
2.1.6	Les interrogations sur la pertinence du périmètre du SPR actuel.....	10
2.2	Le projet de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable	11
2.3	La mise en œuvre du futur SPR	12
2.4	Les autres outils de préservation et de valorisation du patrimoine	12
3	Organisation et déroulement de l'enquête.....	14
3.1	Phase préalable à l'ouverture de l'enquête	14
3.1.1	Désignation du commissaire-enquêteur	14
3.1.2	Préparation de l'enquête	14
3.1.3	Publicité.....	14
3.2	Le dossier soumis à l'enquête publique	15
3.3	Phase de l'enquête publique.....	16
3.3.1	Déroulement de l'enquête	16
3.3.2	Prolongation de l'enquête.....	16
3.3.3	Résumé des permanences.....	17
3.3.4	Clôture de l'enquête.....	17

3.3.5	Climat général de l'enquête	17
3.4	Phase postérieure à l'enquête publique	17
3.4.1	Remise du procès-verbal de synthèse des observations	17
3.4.2	Réception du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage	17
4	Les observations du public	18
4.1	Bilan de l'enquête.....	18
4.2	Analyse détaillée des observations	18
5	Les questions du Commissaire Enquêteur	21
6	Avis des personnes publiques	23
6.1	L'avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA).....	23
6.2	L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)	24
6.3	Avis du Conseil Municipal de Lamballe-Armor.....	24
7	Annexes	25
7.1	Arrêté d'ouverture de l'enquête	26
7.2	Publicité.....	30
	Annonces presse.....	30
	Affichage terrain.....	33
7.3	Prolongation de l'enquête.....	36
	Courrier du commissaire enquêteur	36
	Arrêté préfectoral de prolongation de l'enquête	37
7.4	Observations du public.....	40
7.5	Procès-verbal de synthèse.....	41
7.6	Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage	44

1. Généralités

1.1 Contexte territorial

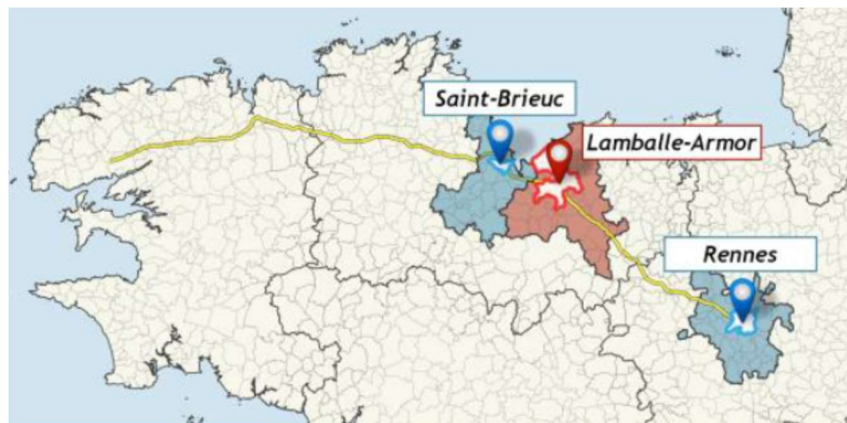
1.1.1 Le territoire et son évolution récente

La commune de Lamballe Armor est située dans les Côtes d'Armor, entre St Brieuc à l'Ouest et Rennes à l'Est. Elle est traversée par la RN12 et la ligne à grande vitesse Paris-Brest.

Lamballe Armor est une commune nouvelle issue d'une longue tradition de regroupement :

- Depuis 1973, association de Lamballe avec 4 communes : Maroué, La Poterie, St Aaron et Trégomar
- En janvier 2016, regroupement avec Meslin pour former la commune nouvelle de Lamballe
- 1/1/2019 : commune nouvelle de Lamballe-Armor, née du regroupement avec Morieux et Planguenoual.

Son territoire s'étend sur 132 km² et s'ouvre au Nord sur la baie de St Brieuc, il possède une frontière maritime, une côte relativement sauvage et est protégé par un site Natura 2000.



Régions du SPR de Lamballe-Armor | Répartition en CADA |

1.1.2 La population et l'emploi

Lamballe-Armor est aujourd'hui la 3^{ème} commune du département des Côtes d'Armor avec environ 17 000 habitants. Le niveau démographique actuel fait suite à une croissance constante entre 1968 et 1990, puis une accélération entre 1990 et 2010 avant de revenir à une croissance plus modérée sur la période 2010-2015.

Les actifs habitant Lamballe-Armor sont majoritairement des ouvriers, employés ou exerçant une profession intermédiaire. Ces 3 catégories professionnelles représentent à elles trois 78% des actifs. Bien qu'augmentant régulièrement, la part qu'occupent les cadres et professions intellectuelles supérieures représente 9 % des actifs. Les agriculteurs sont minoritaires : leur proportion tend à diminuer (de 7 % en 2010 à 5 % en 2015).

L'agroalimentaire occupe une place de choix dans l'activité économique et est source de nombreux emplois avec l'ensemble des services qui gravitent autour.

1.1.3 Le logement

Entre 1968 et 2015, le parc de logements a doublé et s'est étoffé en lien avec la dynamique démographique du territoire.

Si les résidences principales représentent la plus grande part du parc de logements, le parc non résidentiel (résidences secondaires et logements vacants) a augmenté depuis 1968 et représentait en 2015 près de 29 % du total du parc. Les maisons individuelles représentent 90% du parc de résidences principales (source INSEE), soit une proportion supérieure à la moyenne départementale (70%) et régionale (71%). Toutefois sur la ville de Lamballe, les appartements représentent 25 % des résidences principales.

Plusieurs programmes d'amélioration de l'habitat ont été engagés depuis plusieurs années, mais le parc de résidences principales reste vieillissant et présente encore des besoins importants en termes d'amélioration de l'habitat.

1.2 Contexte patrimonial

1.2.1 Rappel sur la Loi LCAP

La Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), a instauré la notion de « Site Patrimonial Remarquable », applicable – entre autres – aux villes dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt général majeur.

De façon transitoire, les **ZPPAUP** (Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) sont devenues de plein droit des **SPR** (Sites Patrimoniaux Remarquables). Le règlement de la ZPPAUP continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du SPR jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), permettant d'assurer la prise en compte du patrimoine dans les politiques urbaines.

1.2.2 Evolutions récentes de Lamballe-Armor

Construite autour d'un éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la cité médiévale qui forme le centre urbain de Lamballe aujourd'hui, la commune de Lamballe-Armor possède un patrimoine urbain, architectural et paysager important qui a motivé la création d'une **ZPPAUP** (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) le 30 janvier

2002. L'enjeu essentiel de cette ZPPAUP était de « *mettre en œuvre un outil permettant à la ville de Lamballe d'assurer un développement harmonieux et cohérent (...) tout en maintenant la qualité du patrimoine architectural, urbain et paysager existant* »

Dans sa délibération du 18 décembre 2017, le Conseil Municipal de Lamballe a lancé la procédure de **révision de la ZPPAUP** visant à la transformer en **Site Patrimonial Remarquable** et à élaborer un **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**.

Dans sa délibération du 21 mars 2022, le conseil municipal de Lamballe-Armor a :

- Validé le projet de **modification** du périmètre de Site Patrimonial Remarquable
- Sollicité l'avis de la Commission Nationale de l'Architecture et du Patrimoine
- Autorisé le Maire à signer tout document

1.2.3 Les protections existantes

1.2.3.1 Les monuments historiques

22 immeubles lamballais sont protégés au titre des monuments historiques. Principalement localisés dans le centre historique de la commune, d'un point de vue juridique ces immeubles protégés ont une incidence sur leur environnement immédiat. Ils génèrent en effet automatiquement un **périmètre de protection** d'un rayon de **500 m**.

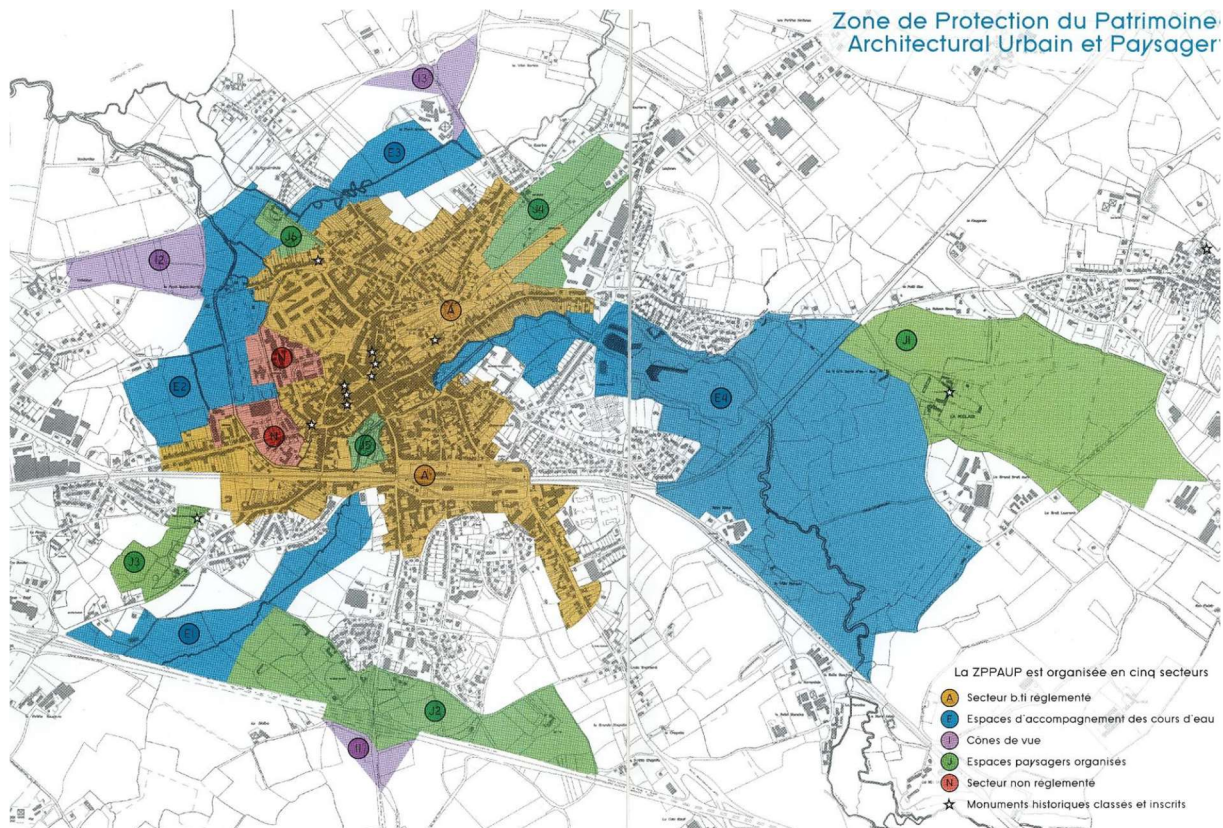
Maison dite du Bourreau	Martray (place du), Docteur-Calmette (rue du)	Partiellement Classé	Classement le 22/11/1909 ; classement le 01/06/1964
Maison	Docteur-Lavergne (rue du) 2, Beloir (anciennement place du) 6	Partiellement inscrit	inscription le 19/06/1926
Maison du 16e siècle	Docteur-Calmette (rue du) 33	Partiellement inscrit	inscription le 22/03/1930
Maison	Docteur-Calmette (rue du) 29	Partiellement inscrit	inscription le 11/06/1930
Maison	Docteur-Lavergne (rue du) 2, Beloir (anciennement place du) 6	Partiellement inscrit	inscription le 02/12/1926
Château de Cargouët	Cargouët	Partiellement inscrit	inscription le 25/03/1992
Maisons (deux)	Saint-Jean (rue), 6, 8	Partiellement inscrit	inscription le 08/06/1964
Château de la Moglais	Anciennement Commune de la Poterie	Partiellement inscrit	inscription le 16/11/2011
Haras national	Nord du cœur historique	Partiellement inscrit	inscription le 11/12/2015
Maisons (deux)	Four (rue du) 7, Four (anciennement rue du) 5	Partiellement inscrit	inscription le 19/06/1926
Allée couverte du Chêne-Hut	Le Commun	Classé	classement le 17/01/1963
Menhir de Guihallon	Anciennement Commune de Trégomar	Classé	classement le 28/12/1965
Ensemble mégalithique de la Lande du Gras	Trébeurde	Partiellement Classé-Inscrit	inscription le 20/03/1996 ; classement le 17/05/1962
Eglise Saint-Jean	Saint-Jean (parvis, rue) 1	Partiellement inscrit	inscription le 07/12/1925
Eglise Saint-Martin	Faubourg Saint-Martin	Classé	classement le 16/09/1907
Croix sculptée	Anciennement Commune de Maroué	Inscrit	inscription le 22/06/1964
Église Notre-Dame	Notre-Dame (rue)	Classé	classement le 02/08/1848
Croix	la croix se trouvant sur le placître de l'église de la Poterie (Commune de la Poterie)	Inscrit	inscription le 05/10/1964
Maison du 17e siècle	Four (rue du) 6	Partiellement inscrit	inscription le 02/12/1926
Moulin à vent de Saint-Lazare	Faubourg Saint-Lazare	Inscrit	inscription le 07/09/1977

Sur ces 22 immeubles, 12 d'entre eux sont propriété de personnes publiques (dont 10 de la commune de Lamballe-Armor)

1.2.3.2 Le SPR – ZPPAUP

Le territoire communal de Lamballe-Armor est actuellement couvert par un **SPR** régi par une **ZPPAUP** approuvée en 2002, actuellement en cours de révision (objet de cette enquête publique), et organisé en 5 secteurs :

- A – Le centre ancien
- E – Espaces d’accompagnement des cours d’eau
- I – Cônes de vue
- J- Espaces paysagers organisés
- N – Secteurs non réglementés par la ZPPAUP



(Source : service Urbanisme de Lamballe Armor)

1.2.3.3 Les inventaires et protections environnementales

La nature du territoire Lamballais, occupé par de vastes espaces de cultures, de pâtures et parcouru par de nombreux cours d’eau, constitue un patrimoine paysager et environnemental de qualité qui a fait l’objet de protections et de repérages.

On dénombre ainsi

- 5 périmètres de protection Natura 2000
 - o Lande de la Poterie, directive habitats
 - o Baie de St Briec – Est, directive habitats
 - o Baie de St Briec – Est, directive oiseaux
 - o Réserve naturelle nationale Baie de St Briec
 - o Landes de la Poterie, protection du biotope

- 3 Zones Naturelles d'intérêt Ecologique et Faunistique (ZNIEFF) – zones d'inventaire
 - Landes de la Poterie
 - Falaises de Planguenoual
 - Baie de St Brieuc

1.2.3.4 Les données archéologiques

Des fouilles ont été menées en 2015 sur le territoire de Lamballe-Armor (Meslin et Andel) dans le cadre de zones de présomption de prescription archéologiques.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur la ville de Lamballe ces dernières années, qu'il s'agisse d'aménagement de zones commerciales, de lotissements ou de zones d'aménagement, ont donné lieu à des fouilles ayant abouti à la découverte de vestiges plus ou moins important allant du Néolithique à la période médiévale. Il s'agit des secteurs :

- Du plateau de la Tourelle (2006)
- De la grande Chapelle (2008)
- De la rue de Penthièvre (2010)

Ces recherches ne donnent pas lieu à des servitudes d'urbanisme, elles permettent à l'Etat de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle « *les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement* »

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Ces zones de présomption de prescription archéologiques sont situées en dehors du périmètre de l'actuelle ZPPAUP.

1.2.3.5 Le PLU en vigueur

La commune nouvelle de Lamballe-Armor ayant été créée par regroupement de 4 communes (Lamballe, Meslin, Morieux, Planguenoual), **4 PLU coexistent** sur le territoire communal. Ayant été élaborés entre 2006 et 2014, ils ne correspondent plus aux besoins actuels d'aménagement du territoire.

Un **nouveau PLU** est en cours d'élaboration. Le PADD, socle de ce futur PLU, comporte 3 axes :

1. Entre terre et mer, un territoire vertueux et durable : *préserver les équilibres et la diversité du socle naturel et agricole*
2. Des dynamiques économique et sociale intimement liées, pour répondre au besoin de rapprocher habitation et lieu de travail : *entre ville et campagne, une organisation équilibrée du territoire pour soutenir le développement*
3. Le choix d'un mode développement urbain sobre, de qualité et favorisant la cohésion sociale : *concevoir un mode développement urbain favorisant la sobriété foncière, le renouvellement urbain et des formes urbaines variées, économes et désirables.*

1.2.3.6 Le SCOT

Le **SCOT** est, comme le PLU, en cours de révision. Son fil conducteur est la **sobriété foncière** et la **résilience**.

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

Cette enquête est ouverte en application :

- Du Code du Patrimoine (art L 631-2 et R 631-2)
- Du Code de l'Environnement
- De la Loi LCAP du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine
- Des délibérations du Conseil Municipal de Lamballe des 18 décembre 2017 et 21 mars 2022
 - o Transformant la ZPPAUP en SPR
 - o Révisant le périmètre du SPR
- De la demande du Ministère de la Culture (direction générale du patrimoine et de l'architecture) au Préfet de la Région de Bretagne d'organiser une enquête publique relative à la modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable
- De la décision du Tribunal Administratif de Rennes désignant Monsieur Michel CAINGNARD commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique
- De l'arrêté de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor du 23 mars 2023 prescrivant l'ouverture de la présente enquête publique.

La transformation de la ZPPAUP s'organisera en **2 temps** :

- **Classement du SPR** par décision du Ministre chargé de la Culture après avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture et enquête publique conduite par l'autorité administrative, sur proposition ou après accord de l'autorité compétente en matière de PLU
- Elaboration d'un **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**, couvrant le périmètre du SPR, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

1.4 Opérations préalables

Plusieurs outils ont été mis en place préalablement à la modification du périmètre du SPR.

- En septembre 2019, dans le cadre des journées du patrimoine, une **exposition** sur les particularités de la rénovation sur le bâti ancien et sur les principales typologies identifiées sur le centre-ville a été organisée.
- Une **commission locale du SPR** comprenant :
 - Des élus
 - Des représentants des services de l'Etat
 - L'Architecte des Bâtiments de France
 - Des représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine
 - Des personnes qualifiées

En juin 2021, une rencontre avec le bureau d'études a permis de présenter à la commission locale du SPR les conclusions du diagnostic et les propositions de modification du périmètre. Des échanges réguliers ont suivi cette rencontre. Une information spécifique a été adressée en date du 27 mars 2023 aux membres de la commission locale du SPR leur faisant part du calendrier de l'enquête publique.

- En septembre 2020, dans le cadre des journées du patrimoine, réalisation d'un partenariat avec le service inventaire de la Région Bretagne sur la thématique « Maisons à pans de bois »
- Septembre 2022 : organisation d'animations « Levez les yeux » auprès des scolaires dans le cadre des journées du patrimoine, découverte des « portes »
- Décembre 2022 : présentation du projet de périmètre à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture.
- 5 au 18 avril 2023 : exposition à la médiathèque de Lamballe-Armor des travaux réalisés par les élèves en septembre 2022.

2 Présentation du projet

Les principaux **objectifs** de la procédure de révision du SPR (ancienne ZPPAUP) :

- Réinterroger le périmètre de la zone de protection tout en préservant les intérêts patrimoniaux du territoire et permettant un développement équilibré et rationnel de la commune.
- Simplifier la mise en œuvre de l'outil : clarifier – actualiser le règlement au regard des nouveaux besoins liés à l'évolution des modes de vie.

2.1 La situation actuelle : une ZPPAUP datant de 2002

2.1.1 Synthèse de l'histoire de la Ville

Un premier site antique s'est installé au sud-ouest du centre-ville actuel dans le futur quartier St Lazare, actuellement connu sous le vocable « Vieux Lamballe ».

L'époque féodale va favoriser la topographie naturelle du site et voit s'installer un castrum au sommet de la butte qui domine la rivière du Guessant. La chapelle Notre Dame s'installe en haut du rocher dans le prolongement de la forteresse. Parallèlement au développement de ce premier bourg fortifié, le prieuré St Martin s'installe entre les bras du Guessant et du Chiffrouët, constituant ainsi le début du développement du faubourg St Martin au début du XIIe siècle.

A partir du XIIIe siècle, la Ville se développe et voit s'esquisser l'artisanat du textile, du cuir et du parchemin, des moulins apparaissent sur les bords du Guessant. La ville s'entoure d'une enceinte fortifiée, avec 6 portes flanquées de tours saillantes. Elle est riche de lieux saints.

A la veille du XVe siècle, suite à un siège en 1420, l'enceinte est arasée et le château détruit.

Touchée par des catastrophes naturelles, des épidémies, au cours du XVe siècle, la ville retrouve son prestige en 1556 lorsque le duc d'Etampes reconstruit le château, qui sera à nouveau démoli en 1626.

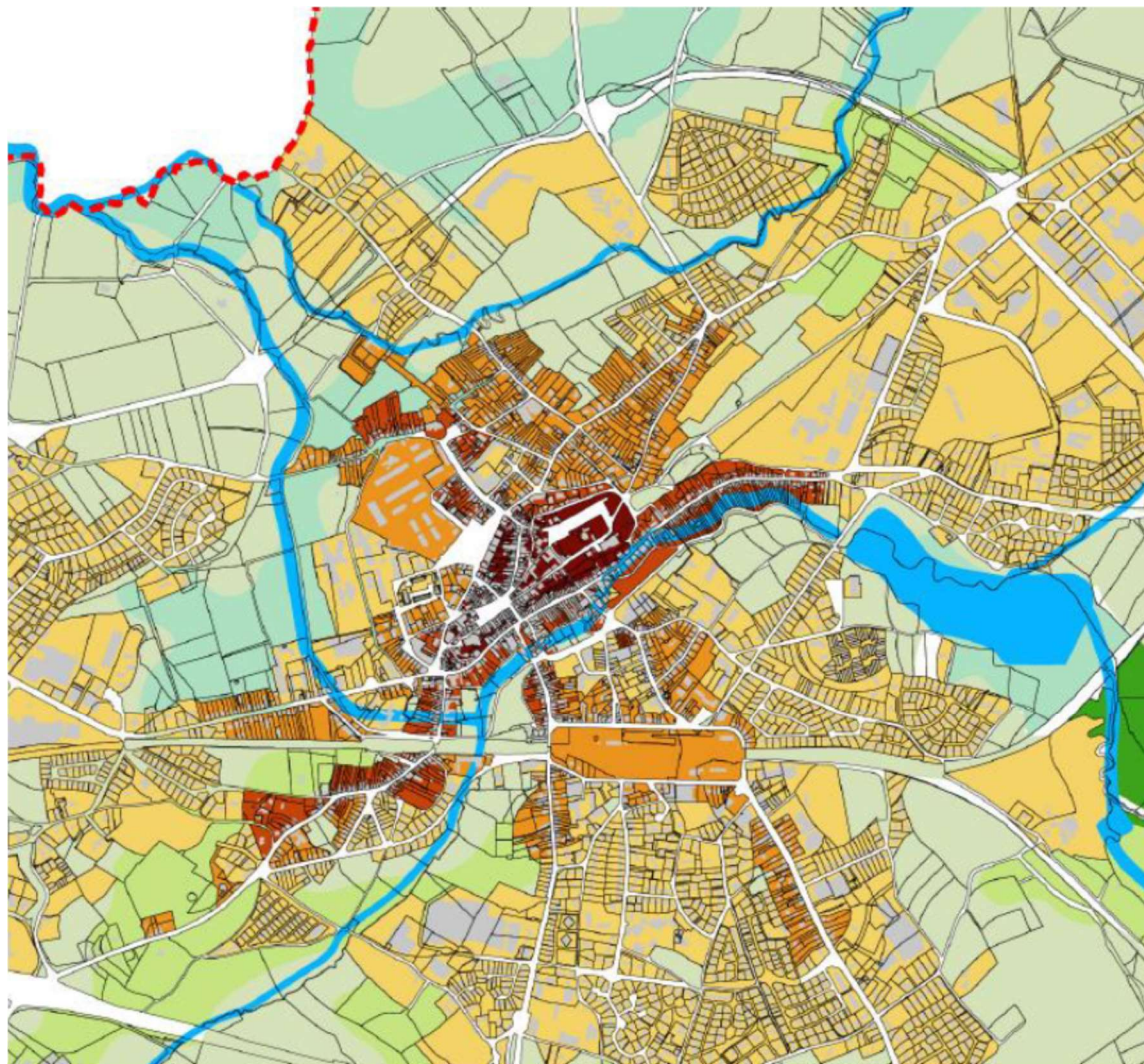
Au cours du XVIIIe siècle, la ville s'étend rapidement hors de ses murs, des faubourgs se constituent (faubourg St Martin, faubourg St Lazare, faubourg de Mouëxigné, faubourg St Sauveur). De nombreux aménagements sont réalisés à cette époque dont certains sont encore visibles aujourd'hui.

Le XIXe siècle marque l'histoire urbaine. Les vestiges de l'enceinte sont détruits entre 1846 et 1877, de nouvelles routes sont tracées, les Haras sont construits en 1825., le chemin de fer arrive en 1865.

La Ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension au cours de la seconde moitié du XXe siècle avec la création de nombreux lotissements à la frange avec les espaces cultivés, le long des grands axes et sur d'anciennes parcelles agricoles. La construction de la RN12 au sud de la commune permet l'installation d'activités et d'industries. Le plan d'eau de la Ville Gaudu ouvre dans les années 80.

2.1.2 Les tissus urbains de Lamballe aujourd'hui

On retrouve 4 grands types de tissus comme l'illustre la carte ci-après.



- Le coeur historique
- Les Faubourgs
- Les extensions XVIIIème et XIXème
- Les extensions XXème

Source : service urbanisme de Lamballe-Armor

Les enjeux liés à ces différentes parties sont résumés dans le tableau ci-après

Partie du tissu urbain	Éléments bâtis et activités	Qualités et enjeux
Centre historique	Principalement habitat (notamment maisons à pans de bois)	<ul style="list-style-type: none"> Fort intérêt patrimonial qui porte sur le bâti, les espaces publics et les espaces privés (voie pénétrante, jardins) Témoigne de la richesse historique de la ville
Faubourgs – St Martin / St Lazare / St Sauveur	Principalement habitat Anciennes fermes Edifices religieux	<ul style="list-style-type: none"> Intérêt patrimonial qui porte sur le bâti et qui témoigne de l'histoire de la ville Rapport au paysage important, notamment vue sur les monuments repères
Extensions début XIXè et début XXè	Habitat Equipements	<ul style="list-style-type: none"> Fort intérêt patrimonial du bâti et des espaces publics Fort intérêt des maisons cossues de cette époque autour de la gare et au pied de la promenade du château
Extension de la ville moderne et contemporaine	Habitat Industrie Locaux commerciaux Grands équipements	<ul style="list-style-type: none"> Intérêt patrimonial réduit pour le bâti et les espaces publics Vues et perspectives sur le grand paysage et les monuments repères

2.1.3 Les espaces publics

Les **voies** et les **places** de Lamballe sont directement héritées des tracés historiques du développement du bourg.

Les places présentent un intérêt patrimonial majeur.

Les **enjeux** essentiels :

- Valoriser ces espaces publics pour certains aujourd'hui vieillissants
- Intégrer les problématiques de stationnement souvent trop présent
- Une place du végétal peu présente à valoriser

Les **parcs et jardins publics** constituent des espaces de proximité qui sont à valoriser principalement lorsqu'ils bordent et participent à la mise en valeur des monuments et bâtiments repères.

2.1.4 Les espaces libres privés

Qu'il s'agisse des **cœurs d'îlots** jardinés de la ville enclose, des **jardins d'ornement** et des **cours** visibles ou non de l'espace public qui participent à la mise en valeur d'une

architecture, ou des **jardins associés à des équipements**, leur préservation tant qualitative que quantitative est un enjeu affiché.

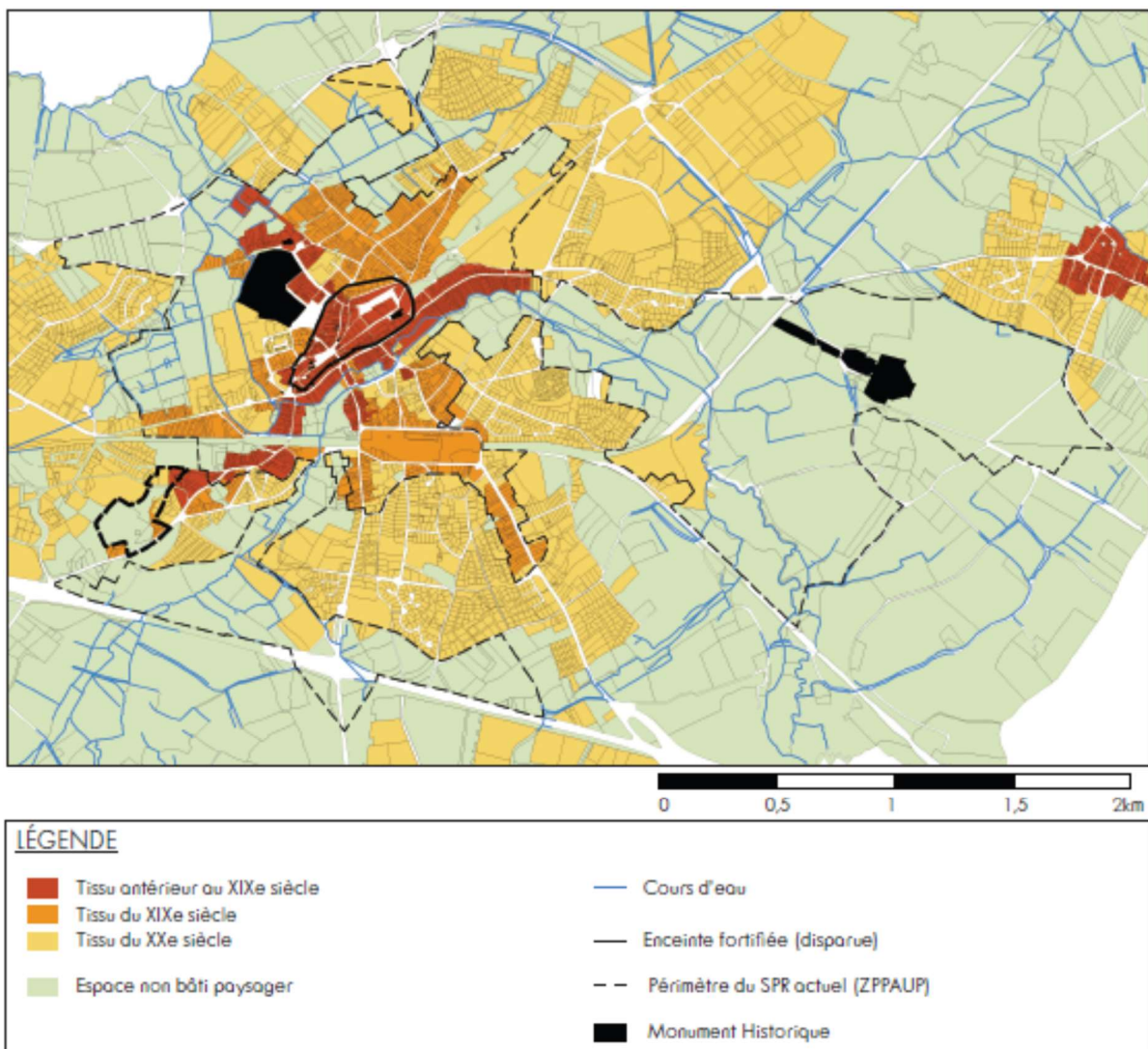
2.1.5 Les abords des cours d'eau

Les objectifs affichés par la ville :

- Mise en valeur de l'eau dans la traversée de la ville (Gouessant, canal haut, vieille rivière)
- Cheminement piéton et promenades le long de l'eau offrant des points de vue de qualité
- Patrimoine hydraulique (lavoirs) et aménagements qualitatifs

2.1.6 Les interrogations sur la pertinence du périmètre du SPR actuel

La carte ci-après présente la répartition des différents tissus au sein de l'actuelle ZPPAUP :



Le travail mené par l'agence AEI en lien avec les services de la Ville de Lamballe-Armor et ceux de l'Etat a permis de mettre en évidence qu'une évolution du périmètre était souhaitable en raison :

- De l'évolution des tissus
- De la révision du PLU concomitante au SPR
- D'une limite de périmètre très accidentée

Il a permis de confirmer l'**intérêt** et la **densité patrimoniale du centre-ville** de Lamballe-Armor et de ses faubourgs historiques, intégrés dans l'actuel périmètre du SPR et disposant de nombreux périmètres de protection autour des monuments historiques répertoriés.

En revanche, la discontinuité et l'hétérogénéité de certains **faubourgs** invitent à s'interroger sur leur maintien au sein du périmètre du SPR et à rechercher éventuellement **d'autres protections**.

De même, il a été estimé qu'un certain nombre **d'espaces paysagers** (notamment ceux accompagnant les cours d'eau) et de **cônes de vue** – même s'ils présentent un intérêt certain – étaient plutôt à traiter par le **PLU**, en cours d'élaboration à l'échelle de Lamballe-Armor.

2.2 Le projet de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable

Sur la base des éléments ci-avant présentés, des **extensions** et des **réductions** de périmètre du SPR sont proposées.

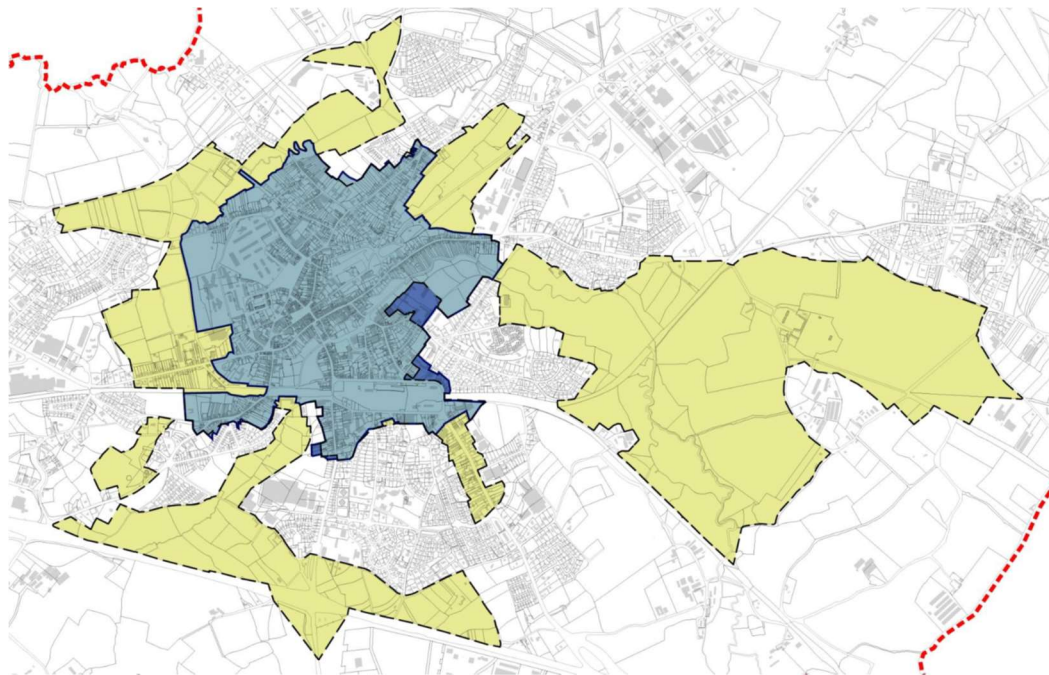
Les **réductions** de périmètre sont motivées par :

- La définition du caractère **remarquable** des espaces régis par le SPR
- Les **mutations** de certains secteurs depuis ces 20 dernières années (lotissements, zones commerciales)
- Des **discontinuités** de tissu et une présence patrimoniale parfois trop sporadique
- Des espaces paysagers ayant vocation à être régi par le **PLU**
- Des **superpositions** de règlement (PLU, PPRI, PDA existants et/ou en projet).

Les **extensions** sont motivées par la confirmation d'une présence patrimoniale justifiant la protection. Il s'agit :

- D'un alignement de maisons de ville rue Henri Poincaré Maroué, leur architecture étant en cohérence avec le secteur de la gare, participant ainsi à son inscription urbaine
- Des parcelles de l'école du Sacré Cœur, compte tenu de leur proximité et leur covisibilité avec la collégiale.

La carte ci-après présente l'évolution du périmètre proposé :



LÉGENDE

- Périmètre du SPR révisé
- Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP)
- Parcelle ajoutée au périmètre du SPR
- Parcelle écartée au périmètre du SPR

2.3 La mise en œuvre du futur SPR

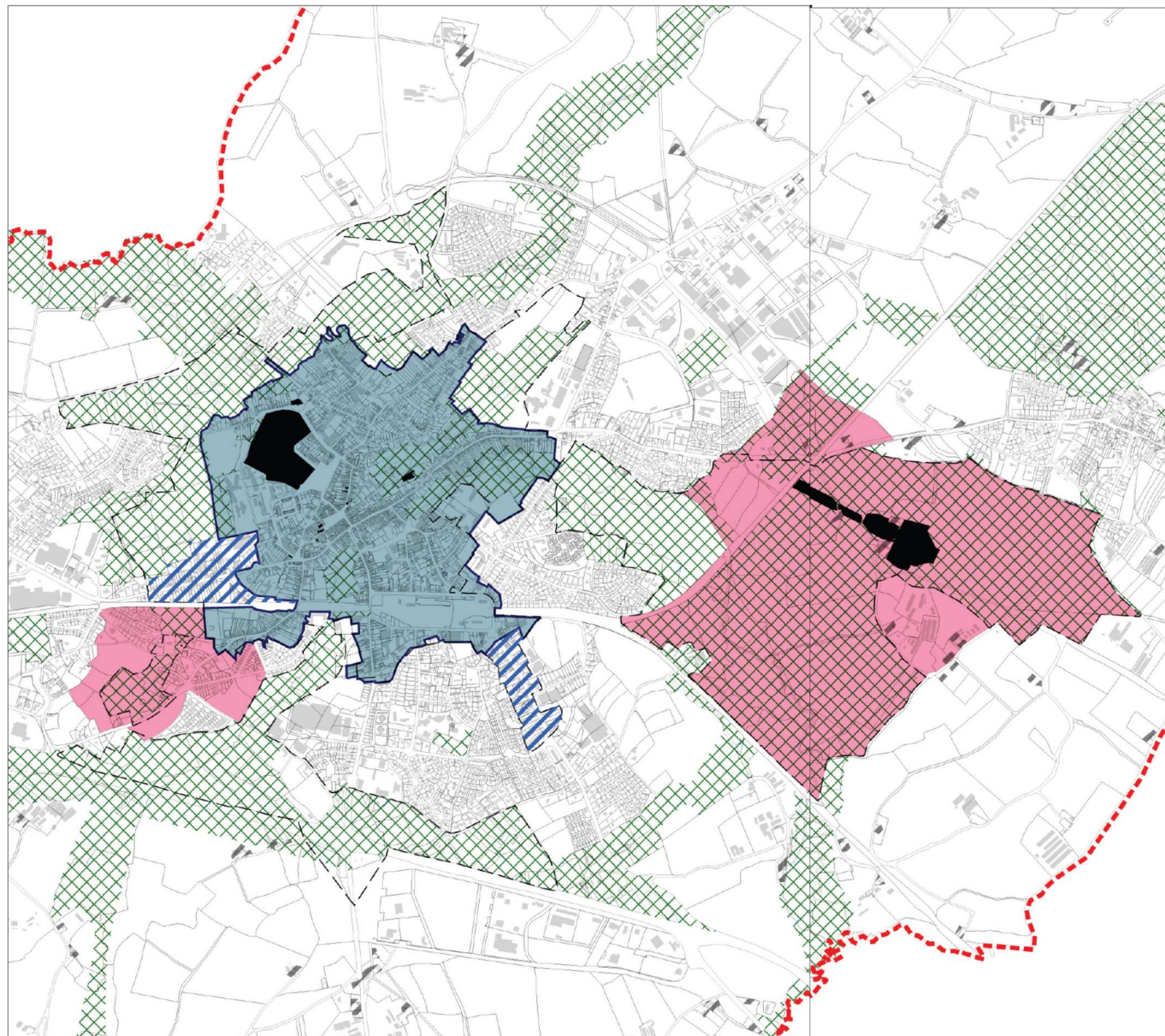
Une fois le projet de modification du périmètre validé, il a été retenu de proposer un document réglementaire sous la forme d'un **PVAP** (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) sur le nouveau périmètre proposé.

2.4 Les autres outils de préservation et de valorisation du patrimoine

Au-delà de la révision du PLU (cf 1.2.3.5) et des périmètres délimités des abords (PDA) existant déjà sur le territoire, d'**autres outils** sont prévus en complément de la révision du périmètre du SPR :


- **Une OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation) **patrimoine** faisant suite à un inventaire des bâtis d'intérêt patrimonial dans le but de
 - Garantir l'entretien, la préservation et la conservation du patrimoine
 - Protéger le bâti rural de la commune en interdisant la destruction et en évitant la dégradation du patrimoine
- **Deux PDA** concernant environ 20 bâtis à proximité immédiate du SPR
 - PDA du château de la Moglais
 - PDA du Moulin Saint Lazare
- **Une OPAH-RU** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine) basée sur l'inventaire du bâti patrimonial réalisé sur l'ensemble du territoire communal, qui encourage la requalification de l'habitat privé ancien via l'apport d'ingénierie et d'aides financières.

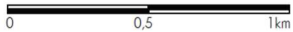
Le projet combine ainsi plusieurs outils permettant de protéger tant le patrimoine naturel que celui présentant un intérêt architectural comme le montre la carte ci-après.



LÉGENDE

- Périmètre du SPR révisé
- Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP)
- Zonage N dans le PLU
- Repérage du bâti d'intérêt à mener pour la protection au titre du PLU (article L151-19)
- Périmètre délimité des abords (proposition)
- Monument Historique





3 Organisation et déroulement de l'enquête

3.1 Phase préalable à l'ouverture de l'enquête

3.1.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision du 20 février 2023, Monsieur Michel CAINGNARD a été désigné par le Tribunal Administratif de Rennes en qualité de commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique.

3.1.2 Préparation de l'enquête

Un premier contact téléphonique a été pris avec les services de la Préfecture des Côtes d'Armor, autorité administrative, immédiatement après la confirmation de la désignation par le Tribunal Administratif afin d'évaluer l'urgence de l'enquête. Un contact téléphonique a ensuite été pris avec le service urbanisme de la Ville de Lamballe-Armor.

Le 9 mars 2023, une version numérique du dossier soumis à l'enquête m'a été adressée par les services de la Préfecture des Côtes d'Armor.

Une réunion a ensuite eu lieu le 17 mars 2023 dans les locaux de Lamballe Terre et Mer à Lamballe entre

- Monsieur Thierry ROYER – Adjoint au Maire de Lamballe-Armor en charge de l'urbanisme, du commerce et du tourisme
- Madame Katell NICOLAS – directrice de l'urbanisme à Lamballe Terre et Mer et Lamballe-Armor
- Monsieur Michel CAINGNARD, commissaire enquêteur

Cette rencontre a permis de préciser le contexte de l'enquête, d'en définir la période ainsi que de programmer les permanences.

Le 22 mars, j'ai rencontré les services de la Préfecture qui m'ont remis une version papier du dossier soumis à l'enquête.

Le 18 avril 2023, j'ai procédé à la signature et au paraphe du dossier d'enquête en mairie de Lamballe-Armor.

3.1.3 Publicité

3.1.3.1 *Ce que prévoyait l'arrêté préfectoral du 23 mars 2023 (article 2)*

- La publication d'un avis au public en mairie de Lamballe-Armor par voie d'affichage, et éventuellement tout autre procédé, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, soit avant le 27 avril 2023, et pendant toute la durée de l'enquête.
- Un affichage, dans les mêmes conditions de délais et durée, par les soins du maître d'ouvrage, sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage du projet. Les affiches devaient être visibles de la voie publique et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 du Ministère de la transition écologique
- La publication d'un avis au public, par les soins de la Préfecture, aux soins du Maître d'Ouvrage, dans les éditions Côtes d'Armor des journaux « Ouest France » et « Le Télégramme » au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

- La publication de l'avis sur le site internet de la Préfecture (<http://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>)

3.1.3.2 La publicité réalisée

Dans la presse

L'avis d'enquête publique a été publié, conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, dans la rubrique « Annonces Légales » des quotidiens « Le Télégramme » et « Ouest France » les :

- 28 mars 2023
- 25 avril 2023

Par ailleurs, des articles rédactionnels ont été publiés dans ces 2 journaux les 23 et 24 mai suite à un point presse réalisé à l'initiative du commissaire enquêteur le 16 mai 2023 en présence de Mr Thierry ROYER, Maire-Adjoint en charge de l'urbanisme, du commerce et du tourisme ainsi que du service communication de la Ville de Lamballe-Armor.

Sur internet

L'avis d'enquête et le dossier d'enquête complet étaient accessibles depuis la page d'accueil du site internet de Lamballe-Armor ainsi que le site internet de la Préfecture des Côtes d'Armor.

A noter que la publication sur la page d'accueil du site internet de la ville de Lamballe-Armor renvoyait également vers le site de la Préfecture des Côtes d'Armor via un lien inopérant, alors que la connexion en direct sur le portail de la Préfecture fonctionnait parfaitement

Sur le terrain

Alors que l'arrêté d'ouverture de l'enquête prévoyait un affichage sur les lieux du projet dans les mêmes conditions de délai que pour les parutions presse, l'affichage réglementaire (panneaux A2, texte noir sur fond jaune) n'a pas été réalisé dans les délais requis (avant le 10 avril). Cette absence d'affichage a été constatée par le commissaire enquêteur lors de la deuxième permanence (le 3 mai).

Cet affichage n'a été réalisé que le **12 mai** selon le plan d'affichage joint en annexe, soit avec plus d'un mois de retard.

Ce manquement a généré une demande de **prolongation** de l'enquête publique, qui a été acceptée par la Préfecture (voir ci-après).

3.2 Le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait dans sa version papier consultable en mairie :

- L'arrêté préfectoral du 23 mars 2023 prescrivant l'ouverture de la présente enquête publique
- L'avis au public d'ouverture de l'enquête
- La délibération n° 2022-021 du 21 mars 2022 du conseil municipal de Lamballe-Armor relative au projet de modification du périmètre du SPR et aux démarches qui l'accompagnent
- La délibération n° 2017_103 du 18 décembre 2017 décidant du lancement de la procédure de transformation de la ZPPAUP en site patrimonial remarquable.

- L'avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture du 1^{er} décembre 2022
- L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 15 juin 2022
- Le dossier de diagnostic du patrimoine architectural, urbain et paysager élaboré par le cabinet AEI.

La version numérique disponible sur les sites internet de la Ville de Lamballe-Armor et de la Préfecture des Côtes d'Armor comprenait en plus de la version papier mentionnée ci-avant :

- Les 6 rapports de présentation de la ZPPAUP, qui ont été rajoutés à la demande du Commissaire Enquêteur
- L'arrêté de prolongation de l'enquête publique ainsi que l'avis d'affichage.

3.3 Phase de l'enquête publique

3.3.1 Déroulement de l'enquête

3.3.1.1 Conditions d'accueil du public

Le public était reçu dans un « bureau des permanences » à l'Hôtel de Ville de Lamballe-Armor. La taille de ce bureau ne permettait de recevoir qu'une ou deux personnes à la fois, les autres devant attendre dans le couloir.

3.3.1.2 Modalités de participation du public

L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique précise que le dossier était **consultable** :

- Sur support papier et sur un poste informatique à l'accueil de l'Hôtel de Ville de Lamballe-Armor, où chacun pourra prendre connaissance des dossiers aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Sur le site internet de la mairie de Lamballe-Armor (<https://www.lamballe-armor.bzh/accueil-lamballe-armor>)
- Sur le site internet de la Préfecture (<http://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>)

Chacun pouvait déposer ses **observations** sur le registre papier ou les adresser pendant la période de l'enquête :

- Soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Lamballe-Armor
- Soit par courriel à son attention à l'adresse : pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr

Remarques du commissaire enquêteur

Si la consultation du dossier papier était facilement réalisable par le public à l'accueil de l'Hôtel de Ville, la mise à disposition d'un poste informatique n'est pas apparue systématique (après une rapide enquête auprès des agents d'accueil). Ce poste était en effet apporté au commissaire enquêteur lors des permanences (dans le bureau de la permanence), sauf lors de la dernière.

3.3.2 Prolongation de l'enquête

La constatation de l'absence d'affichage sur le terrain a amené le commissaire enquêteur à solliciter auprès de la Préfecture une prolongation de l'enquête, en application de l'article L

123-9 du Code de l'Environnement, au motif que le public n'avait pas été suffisamment informé. Une demande formelle a donc été adressée au Préfet le 4 mai 2023 (courrier en annexe).

Cette demande a été acceptée et un arrêté de prolongation de l'enquête a été signé le 12 mai 2023. Un avis de prolongation a été publié le 17 mai 2023 dans la rubrique « Annonces Légales » de Ouest France et Le Télégramme

L'enquête publique devant initialement se terminer le 25 mai 2023 a ainsi été **prolongée de 12 jours**, portant sa durée totale à 43,5 jours du 24 avril au 5 juin 2023.

3.3.3 Résumé des permanences

En application de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, 4 permanences ont été organisées :

- Lundi 24 avril 2023 de 9 H à 12 H
- Mercredi 3 mai 2023 de 14 H à 17 H
- Vendredi 12 mai 2023 de 9 H à 12 H
- Jeudi 25 mai 2023 de 9 H à 12 H

La **prolongation** de l'enquête publique de 12 jours a donné lieu à l'organisation d'une **5^{ème} permanence le lundi 5 juin** de 9 H à 12 H

Six personnes se sont présentées aux 5 permanences du commissaire enquêteur.

3.3.4 Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le lundi 5 juin 2023 à 12 H par le commissaire enquêteur qui a clôturé le registre d'enquête à l'issue de la dernière permanence.

3.3.5 Climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et dans le plus grand calme, sans susciter un grand intérêt du public au vu du nombre de personnes reçues en permanence et du nombre d'observations déposées.

3.4 Phase postérieure à l'enquête publique

3.4.1 Remise du procès-verbal de synthèse des observations

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, un procès-verbal de synthèse des observations recueillies auprès du public a été rédigé. Compte tenu du peu d'observations et des échanges réguliers avec les services de la Préfecture et de la Mairie de Lamballe-Armor, ce PV de synthèse a été adressé le 7 juin 2023 par voie dématérialisée (courriel) à la Préfecture et à la Mairie de Lamballe-Armor.

3.4.2 Réception du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

La Ville de Lamballe-Armor m'a adressé son mémoire en réponse par courriel le 19 juin 2023.

4 Les observations du public

4.1 Bilan de l'enquête

L'enquête publique ayant pour objet la modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Lamballe-Armor a recueilli **2 observations** sur le registre papier en mairie.

4.2 Analyse détaillée des observations

1 – Le classement de parcelles actuellement situées en zone N et leur évolution vers un classement permettant leur constructibilité (Observation RP 1)

Co-proprétaire de parcelles situées en zone N, le pétitionnaire souhaite que ces parcelles quittent le périmètre de la ZPPAUP comme prévu et soient exclues de la zone N dans la perspective d'une urbanisation.

Réponse du MO

Cette question n'appelle pas de réponse dans ce cadre. En effet, la constructibilité de ces parcelles est à l'étude dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Observations du Commissaire Enquêteur

Cette demande ne peut effectivement trouver de réponse dans le cadre de la présente enquête publique consacrée à la modification du périmètre du SPR. Le zonage des parcelles relève en effet du PLU, actuellement en cours de révision.

2 – Le constat d'un défaut d'information du public, les pétitionnaires n'ayant découvert l'enquête publique qu'après la publication des articles de presse fin mai (Observations RP1 et RP2)

Les pétitionnaires relèvent un défaut d'affichage tant sur la porte de la Mairie de Lamballe que sur le terrain ayant, selon leurs dires, perturbé leur information du déroulement d'une enquête publique.

Réponse du MO

Outre les annonces légales dans les quotidiens Ouest-France et Télégramme et l'affichage réglementaire mis en place sur 5 sites distincts, l'enquête publique a également occupé la première place de la rubrique « actu » sur le site internet de la ville pendant toute la durée de l'enquête.

En complément et afin de sensibiliser le plus grand nombre au sujet, la Ville a souhaité valoriser, à travers une exposition, les supports réalisés par des élèves des écoles primaires de Lamballe-Armor, ayant pour thème les portes du centre ancien. Ces travaux ont été exposés à la médiathèque, du 5 au 18 avril. Les membres de la commission locale du SPR, les élus, la presse et l'ensemble des habitants ont été conviés à cette exposition annonçant l'enquête publique à venir sur la modification du périmètre du SPR.

Pour terminer, le service communication de la ville a largement relayé l'information sur les réseaux sociaux, Facebook et LinkedIn.

Observations du Commissaire Enquêteur

Il est effectivement exact que la publication de l'avis d'enquête dans la presse quotidienne régionale a été réalisée selon les prescriptions réglementaires. Il est tout aussi exact que le site internet de la ville de Lamballe-Armor a accordé une place de choix à l'enquête publique en maintenant la publication en page d'accueil pendant toute la durée de l'enquête comme j'ai pu le constater personnellement.

De la même façon, l'exposition à la médiathèque des travaux des élèves des écoles primaires sur les portes a permis au public d'être sensibilisé à la richesse du patrimoine du centre-ville. Il semble toutefois que la presse n'ait pas relayé suffisamment cette exposition si j'en juge par mes observations personnelles.

En revanche il est indéniable que l'affichage sur le terrain, conformément à l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021, n'a pas été réalisé dans les délais, comme détaillé dans le paragraphe 3.1.3.2 de ce rapport (p. 15).

3 – La difficulté de lecture des plans et le manque de clarté des propositions (observation RP2)

Réponse du MO

Lors de la rédaction du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), un soin particulier sera apporté à la clarté des documents.

Observations du Commissaire Enquêteur

L'étendue du périmètre étudié et l'échelle des plans ne facilite effectivement pas la lecture et la compréhension du dossier. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du MO.

4 – Le diagnostic se réduit à quelques ouvrages remarquables et non à l'ensemble architectural laissant croire à une fausse homogénéité de qualité (observation RP 2)

Réponse du MO

Le diagnostic a étudié l'ensemble des tissus urbains et pas uniquement les secteurs présentant un intérêt patrimonial. Un chapitre est ainsi dédié aux extensions de Lamballe aux XIXe et XXe siècles. Les typologies et bâtiments les plus remarquables ont fait quant à eux l'objet d'une analyse plus poussée en raison de leur intérêt dans le cadre de l'étude

Observations du Commissaire Enquêteur

La lecture attentive du diagnostic réalisé par le cabinet AEI confirme effectivement la réponse du maître d'ouvrage. Il s'agit bien d'une analyse globale, en tous cas largement suffisante pour comprendre les enjeux de l'objet de cette enquête publique.

5 – Une contestation des avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur des travaux réalisés par le passé sur l'hôpital de Lamballe (observation RP 2)

Le pétitionnaire relève un certain nombre d'erreurs dans la présentation du périmètre de l'hôpital ainsi que le fait que l'ensemble architectural est composite, les bâtiments principaux étant pourvus d'extensions et ayant été construits tout au long des 170 dernières années. Il insiste sur le caractère composite de cet ensemble. Il qualifie les avis de l'ABF d'harmonisation du bâti d'illusoires considérant qu'ils ne laissent place qu'à un arbitraire

esthétique nuisant à la bonne prise en charge des hospitalisés et résidents en niant la nécessaire fonctionnalité des services, en retardant les opérations et en les renchérissant. Il demande de sortir l'hôpital du périmètre protégé en ne lui assignant que quelques règles d'urbanisme.

Réponse du MO

La législation définit les Sites Patrimoniaux Remarquables comme « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».

Pour ce faire le périmètre doit prendre appui sur le plan parcellaire, ainsi pour les parcelles de l'hôpital il a été fait le choix d'intégrer au sein du SPR l'ensemble des parcelles du site hospitalier y compris des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre. Ce choix répond à une logique urbaine : prendre l'ensemble du site hospitalier mais également à un enjeu de grand paysage, l'hôpital participant à la frange Ouest de la ville de Lamballe.

L'inclusion de ces immeubles au sein du SPR ne vise pas à « harmoniser » le bâti mais à veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant et à l'intégration des constructions nouvelles.

Observations du Commissaire Enquêteur

Cette observation et la réponse du MO n'appellent pas de commentaires pour l'instant.

6 - Une demande de redéfinition du périmètre en fonction de la visibilité d'un monument.

Le pétitionnaire souligne le fait que du côté pair de la rue où il habite, aucun monument n'est visible, ainsi que l'encombrement et l'étroitesse des trottoirs sur lesquels il est difficile de circuler. Il soulève le décalage entre les exigences des pouvoirs publics en matière d'urbanisme (panneaux solaire, ouvrants, cabanes de jardin) et les travaux d'aménagement réalisés. Il souligne l'hétérogénéité des maisons, la difficulté d'y faire les transformations nécessaires compte tenu des règles d'urbanisme ainsi que la distorsion existant avec les parcelles constructibles mitoyennes des jardins qui ne sont pas dans le périmètre. Il souhaiterait que le périmètre soit redéfini en fonction de la visibilité d'un monument.

Réponse du MO

La définition d'un site patrimonial remarquable ne se justifie pas au regard de sa covisibilité avec un monument historique mais prend appui sur la nature des tissus urbains et des architectures rencontrées.

La rue de la Guignardais présente un urbanisme de faubourg : des maisons de bourg, maisons de villes puis de petites villas ont été bâtis sur cette voie d'accès à Lamballe.

L'architecture y est cohérente (matériaux, mode constructif, gabarit) et un intérêt patrimonial malgré quelques contres exemples.

L'outil de gestion associé au SPR fait l'objet d'une révision aussi les règles de la ZPPAUP seront corrigées au regard des enjeux contemporains et notamment en matière d'adaptation du bâti aux enjeux climatiques.

Par ailleurs l'écriture du règlement prendra en compte la nature et la qualité des constructions. L'exigence réglementaire sera donc « graduée ».

Observations du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage tout en reconnaissant les difficultés auxquelles sont confrontés les résidents en limite de zonage. Il faut souhaiter que l'outil de gestion associé au SPR puisse apporter des réponses aux inquiétudes soulevées.

5 Les questions du Commissaire Enquêteur

Dans le PV de synthèse, 3 questions ont été posées par le commissaire-enquêteur. Le Maître d'Ouvrage y a répondu dans son mémoire en réponse adressé le 19 juin 2023.

1 - Concernant la demande d'une réunion à organiser avec l'équipe PLUi (dossier de diagnostic p. 18), quelle est la position de Lamballe-Armor ?

Réponse du MO

Cette remarque est sans objet car la compétence urbanisme n'a pas été transférée à l'agglomération. L'équipe projet qui suit le projet de révision du SPR est aussi celle qui suit la révision du PLU, agents comme élus.

Observations du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse du maître d'ouvrage. Le dossier d'enquête indique bien que le PLU est en cours de révision et son projet de zonage est une des raisons qui justifie la modification du périmètre du SPR. Mais la répartition des compétences et l'organisation interne sont hors du champ de cette enquête publique.

2 – La commission locale du SPR a-t-elle été associée à l'élaboration de ce nouveau périmètre et selon quelles modalités ?

Réponse du MO

Sans attendre la validation du périmètre, la ville de Lamballe-Armor a d'ores et déjà rassemblé et réuni les acteurs locaux intéressés par la protection du patrimoine :

Membres de droit :	
– le président de la commission ;	
– le ou les maires des communes concernées par un site patrimonial remarquable ;	
– le préfet ;	
– le directeur régional des affaires culturelles ;	
– l'architecte des Bâtiments de France ;	
Membres nommés (15 maxi) dont :	
– un tiers de représentants désignés par le conseil municipal en son sein	
	Minorité 1
	Minorité 2
– un tiers de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine ;	Amis de Lamballe et du Penthièvre
	Amis du Patrimoine religieux de Lamballe
	Fondation du Patrimoine
	Amis de Mathurin Méheut
– un tiers de personnalités qualifiées.	Les Vitrites de Lamballe
	CAUE
	SM du Haras
	Architectes

Lors d'une première rencontre le 10 juin 2021, AEI a présenté les conclusions du diagnostic et les propositions de modifications du périmètre actuel.

Observations du Commissaire Enquêteur

Le tableau adressé par le maître d'ouvrage dans sa réponse correspond à la composition de la commission locale du SPR. Un courrier et un message d'invitation à l'exposition des scolaires du 6 avril 2023 avaient en outre été adressés à l'ensemble des membres de cette commission fin mars 2023. Ces invitations annonçaient également la tenue prochaine de l'enquête publique. Ces éléments attestent que la commission locale du SPR a bien été associée à la réflexion. Aucun membre de la commission locale ne s'est présenté aux permanences ni n'a déposé d'observation.

3 – L'article 2 de l'arrêté préfectoral du 23 mars 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique ainsi que l'article 4 de l'arrêté préfectoral prolongeant ladite enquête prévoyaient un affichage réglementaire conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 du ministère de la transition écologique « sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage du projet (...) visible de la voie publique ».

Outre le défaut d'affichage ayant motivé la demande de prolongation de l'enquête publique, j'ai constaté que l'affichage réalisé en mairie de Lamballe-Armor était apposé

sur un panneau situé rue St Jean, près d'une entrée fermée au public en raison des travaux. Si l'arrêté d'ouverture de l'enquête a bien été apposé rue Simone Veil, à l'entrée accessible au public, l'avis de prolongation en était absent de même que les affiches réglementaires (lettres noires sur fond jaune). Quelle en est la raison ?

Réponse du MO

Effectivement, les panneaux d'affichage jaune format A3 ont été posés seulement le 12 mai sur 5 sites bien identifiés (plan d'eau de la ville Gaudu, collégiale, stade Louis Hingant, rue Docteur Lavergne et église Saint Martin).

Les 2 arrêtés sur cette enquête publique ont été affichés rue Saint-Jean, car il s'agit des panneaux d'affichage de la Mairie. Cette information est donnée au Public, sur le panneau d'affichage sur la gauche, quand vous rentrez dans la mairie. Il est précisé que "les affichages réglementaires et administratifs, hors état civil, se situent sur le panneau de la mairie, côté rue Saint-Jean".

En outre, le site internet de la Ville a relayé cette enquête publique, y compris sa prolongation, dans les actualités (<https://www.lamballe-armor.bzh/accueil-lamballe-armor/actualites/1760-63687/enquete-pour-la-modification-du-site-patrimonial-remarquable>).

Observations du Commissaire Enquêteur

Les panneaux d'affichage (format A2 et non A3) ont bien été posés le 12 mai aux endroits indiqués par le maître d'ouvrage comme le commissaire enquêteur a pu le vérifier personnellement, soit avec plus d'un mois de retard puisqu'ils auraient dû être posés au plus tard le 9 avril, l'enquête démarrant le 24 avril.

Concernant l'affichage en mairie, si la mention informant le public que les affichages administratifs et réglementaires se situent sur le panneau d'affichage rue St Jean est bien effective à l'entrée de la mairie rue Simone Veil, il n'en demeure pas moins que l'accès du public à l'affichage réglementaire est sérieusement perturbé par le fait que celui-ci doit faire le tour du bâtiment par la rue, la porte donnant sur la rue St Jean étant condamnée le temps des travaux. Autant l'affichage A2 noir sur fond jaune réglementaire interpelle, autant une note A4 sur papier blanc a toutes les chances de passer inaperçu si on ne fait pas l'effort de s'approcher.

Pour ce qui concerne l'information sur le site internet de la Ville, l'enquête publique a en effet été clairement annoncée dès l'écran d'accueil pendant toute sa durée. Mais autant une affiche A2 jaune a toutes les chances d'être vue par le public circulant en ville, une annonce sur un site internet n'est visible que par ceux qui consultent ledit site, ce qui n'est sans doute pas le cas de toute la population.

6 Avis des personnes publiques

6.1 L'avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA)

Lors de sa séance du 1er décembre 2022, la CNPA a émis un AVIS FAVORABLE à l'unanimité moins une voix au projet de modification du périmètre du site patrimonial remarquable.

6.2 L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Dans son courrier du 15 juin 2022, l'ABF retrace le contexte de l'évolution de la ZPPAUP vers un SPR et émet un AVIS TRES FAVORABLE au projet qui « présente l'ensemble des attendus requis pour la mise en œuvre du nouveau périmètre du SPR de Lamballe-Armor »

6.3 Avis du Conseil Municipal de Lamballe-Armor

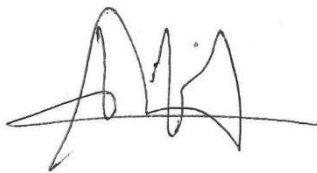
Lors de ses séances des 8 décembre 2017 et 21 mars 2022, le Conseil Municipal de Lamballe-Armor a lancé la procédure de révision de la ZPPAUP et a validé le projet de modification du périmètre de SPR tel que présenté dans le dossier d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur clôt ici le rapport sur le déroulement de l'enquête.

Ses CONCLUSIONS et son AVIS MOTIVE font l'objet d'un rapport séparé et associé au présent rapport.

A Plérin, le 3 juillet 2023

Michel CAINGNARD
Commissaire-Enquêteur



7 Annexes

7.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête



**Direction des relations
avec les collectivités
territoriales**

Arrêté

Prescrivant l'ouverture d'une enquête publique
relative à la modification du périmètre
du Site Patrimonial Remarquable de LAMBALLE-ARMOR

Le Préfet des Côtes d'Armor
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code du patrimoine,

Vu le code de l'environnement,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu la délibération du 21 mars 2022 du conseil municipal de Lamballe-Armor sur le projet,

Vu la demande du directeur régional des affaires culturelles de la région Bretagne du 21 décembre 2022 et la réception du dossier complet le 30 janvier 2023,

Vu l'avis favorable de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) et les avis favorables des services,

Vu la décision 20 février 2023 du président du Tribunal administratif de Rennes désignant M. Michel CAINGNARD, ingénieur en agriculture, en retraite, en qualité de commissaire enquêteur,

Considérant le dossier de modification du périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) de Lamballe-Armor,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture des Côtes d'Armor,

ARRÊTE

Article 1^{er}: Il sera procédé, dans les formes prescrites par le code de l'environnement du **lundi 24 avril 2023 à 09h00 au jeudi 25 mai 2023 à 12h00**, à une enquête publique de 31,5 jours, relative à la modification du périmètre du site patrimonial remarquable sur la commune de Lamballe-Armor, siège de l'enquête.

Place du général de Gaulle
BP 2370 - 22023 SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr
📍 Prefet22 🐦 Prefet22

1/4

Des informations peuvent être demandées sur le projet et la procédure à M. le Directeur de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne (Pôle patrimoines/architecture et développement durable) Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, Tél : 02 99 29 67 70.

Article 2 : Un avis au public concernant l'ouverture de la présente enquête sera :

- publié en mairie de Lamballe-Armor par voie d'affichage, et éventuellement, par tout autre procédé, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, **soit avant le 07 avril 2023**, et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette formalité devra être justifié par le maire.

- affiché, dans les mêmes conditions de délais et durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, par les soins du maître d'ouvrage sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage du projet. Ces affiches devront être visibles de la voie publique et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 du ministère de la transition écologique.

- publié, par les soins de la préfecture, aux frais du maître d'ouvrage, dans les journaux « Ouest-France » (édition Côtes d'Armor) et Le Télégramme (édition Côtes d'Armor), quinze jours au moins avant le début de l'enquête, **soit avant le 07 avril 2023**, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, soit entre **le 25 et le 28 avril 2023**.

- publié sur le site Internet de la préfecture :

<http://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

Article 3 : M. Michel CAINGNARD, ingénieur en agriculture en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Article 4 : Le dossier d'enquête, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés en mairie de Lamballe-Armor, du **lundi 24 avril 2023 à 09h00 au jeudi 25 mai 2023 à 12h00**.

Le dossier d'enquête sera consultable :

- sur support papier et sur un poste informatique en mairie de Lamballe-Armor, où chacun pourra prendre connaissance des dossiers aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit :

MAIRIE DE LAMBALLE-ARMOR		
Les lundi, mardi, mercredi et vendredi	de 9h00 à 12h00	de 13h00 à 17h00
Le jeudi matin	de 9h00 à 12h00	

- sur le site Internet de la mairie de Lamballe-Armor : <https://www.lamballe-armor.bzh/accueil-lamballe-armor> (onglets vie municipale, enquêtes publiques)

- sur le site Internet de la préfecture : <http://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

Chacun pourra consigner ses observations sur le registre papier ou les adresser pendant la même période :

- soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil - CS3002 – 22402 LAMBALLE-ARMOR CEDEX 2.

- soit par courriel à son attention également et en précisant en objet « enquête publique modification du périmètre du SPR de Lamballe-Armor », à l'adresse suivante : pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr

Les contributions reçues par messagerie électronique du **lundi 24 avril 2023 à 09h00 au jeudi 25 mai 2023 à 12h00**, seront mises en ligne dans les meilleurs délais sur le site internet de la préfecture : <http://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

Pour être recevables, toutes les observations doivent être déposées avant la clôture de l'enquête, soit avant le **jeudi 25 mai 2023 à 12h00**.

Article 5 : le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Lamballe-Armor pour recevoir ses observations :

- le **lundi 24 avril 2023, de 9h00 à 12h00**
- le **mercredi 3 mai 2023, de 14h00 à 17h00**
- le **vendredi 12 mai 2023, de 09h00 à 12h00**
- le **jeudi 25 mai 2023, de 09h00 à 12h00**

Le commissaire enquêteur pourra :

- visiter les lieux concernés (à l'exception des lieux d'habitation) sauf dans le cas où les propriétaires ou occupants n'ont pu être prévenus ou en cas d'opposition de leur part,
- demander au maître d'ouvrage de compléter le dossier d'enquête par un document existant,
- demander l'organisation d'une réunion publique,
- prolonger l'enquête par décision motivée, d'une durée de quinze jours.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur pourra consulter les propriétaires ou les affectataires domaniaux des monuments historiques concernés.

Article 6 : A l'expiration du délai d'enquête, le maire de Lamballe-Armor transmettra, sans délai, les registres d'enquête et les documents annexés au commissaire enquêteur, lequel procédera à la clôture et à la signature des-dits registres.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et rédigera (dans un document séparé et en précisant si elles sont favorables ou non aux opérations) ses conclusions motivées qu'il transmettra, avec le dossier de l'enquête et le rapport, dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, à la préfecture des Côtes d'Armor, Direction des relations avec les collectivités territoriales, Bureau du développement durable.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie de ce même rapport et de ses conclusions au président du Tribunal administratif de Rennes.

Une copie du rapport et des conclusions sera déposée en mairie de Lamballe-Armor et à la préfecture des Côtes d'Armor pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à dater de la clôture de l'enquête. Toute personne pourra en demander

communication. Le rapport et les conclusions seront également mis en ligne sur le site Internet de la préfecture des Côtes d'Armor : <http://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

Article 7 : Après l'enquête publique, la modification du périmètre du site patrimonial remarquable sera prononcée par décision de la ministre chargée de la culture. Le cas échéant, si le projet est modifié à l'issue de l'enquête publique, la ministre de la culture recueillera à nouveau l'avis de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) avant de prendre sa décision.

Article 8 : Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de la DRAC Bretagne, le maire de Lamballe-Armor, et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Saint-Brieuc, le 23 MARS 2023

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire Général,



David COCHU

7.2 Publicité

Annonces presse



10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **NELLY HARDY**

DESTINATAIRE : **PREFECTURE DES COTES D'ARMOR
DRCT / BUREAU DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Date et heure d'envoi : 23/03/2023 15:41:39

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73238394**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE

1ER AVIS

**Modification du périmètre du Site Patrimonial Rema
de Lamballe-Armor**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

OUEST-FRANCE

COTES D'ARMOR

Le **28/03/2023**

LE TELEGRAMME

COTES D'ARMOR

Le **28/03/2023**

Vincent TOUSSAINT
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



MEDIALEX

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **NELLY HARDY**

DESTINATAIRE : **PREFECTURE DES COTES D'ARMOR
DRCT / BUREAU DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Date et heure d'envoi : 23/03/2023 15:54:21

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73238406**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE

2EME AVIS

**Modification du périmètre du Site Patrimonial Rema
de Lamballe-Armor**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

OUEST-FRANCE

COTES D'ARMOR

Le 25/04/2023

LE TELEGRAMME

COTES D'ARMOR

Le 25/04/2023

Vincent TOUSSAINT

Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

Enquête publique sur le patrimoine

Une enquête publique sur le projet de modification du périmètre du site patrimonial remarquable est lancée jusqu'au 5 juin.

Lamballe Armor possède un patrimoine urbain architectural et paysager important qui a motivé, au début des années 2000, la création d'une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

« La ville de Lamballe Armor offre encore aujourd'hui un ensemble architectural urbain et paysager cohérent. De la cité médiévale haute aux quartiers du XIX^e siècle dans la ville basse, il y a toute l'histoire d'une ville au patrimoine architectural riche et diversifié », précise Thierry Royer, adjoint à l'urbanisme.

« Le patrimoine bâti majeur de la ville est soit inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, soit classé. Par ailleurs, une large partie du patrimoine lamballais est formée par des constructions et un tissu plus récent du XIX^e siècle, ainsi que par des espaces naturels d'accompagnement. »

Réinterroger le périmètre de protection

La procédure de révision de la ZPPAUP est aujourd'hui engagée par la commune de Lamballe Armor, afin de réinterroger le périmètre de la zone de protection, tout en préservant les intérêts patrimoniaux du territoire et permettant un développement équilibré et rationnel de la commune. Et simplifier la mise en œuvre de l'outil.



Michel Caingnard, commissaire enquêteur et Thierry Royer, adjoint à l'urbanisme.

| PHOTO : OUEST-FRANCE

Une enquête publique sur le projet de modification du périmètre du site patrimonial remarquable est lancée depuis le 24 avril, et ce jusqu'au 5 juin.

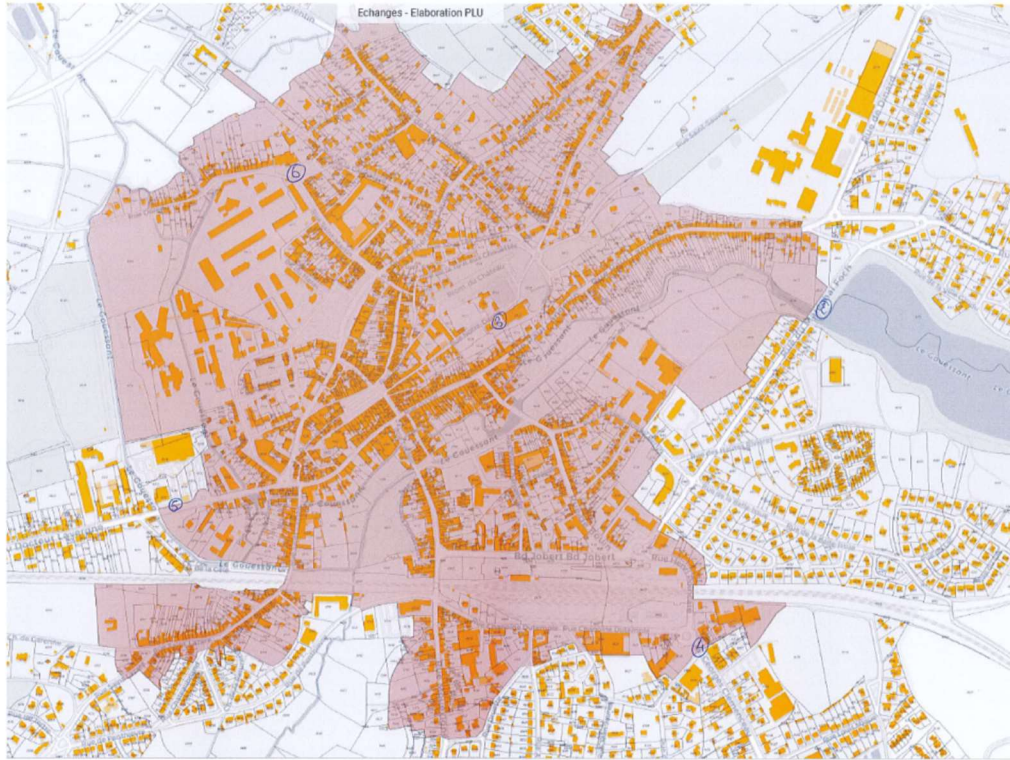
Le dossier est consultable sur support papier et sur un poste informatique en mairie de Lamballe, sur le site internet de la mairie et celui de la préfecture.

« Je recevrai les observations et propositions du public à la mairie de Lamballe Armor, jeudi, de 9 h à 12 h et le lundi 5 juin, de 9 h à 12 h », indique le commissaire enquêteur, Michel Caingnard.

Affichage terrain

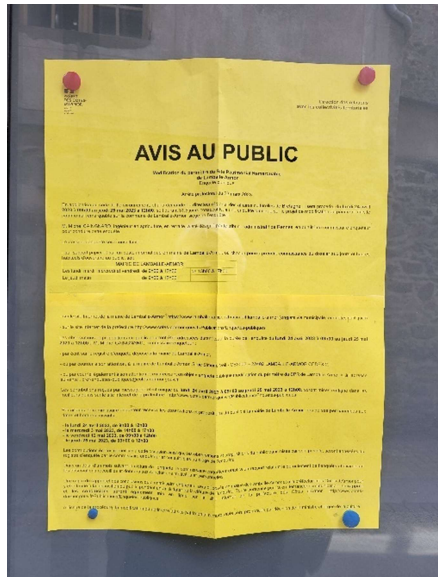
Plan d'affichage communiqué le 12 mai 2023

→ implantation la + visible possible du public, merci



- 1 - mairie (vitrines)
- 2 - Plan d'école - Vite Gault
- 3 - Collégiale
- 4 - avenue Georges Blannin - Stade Louis Kerguel
- 5 - rue Docteur Langeron - Carrefour Parkat (accès parking)
- 6 - église St Martin à côté du rond-point

Quelques exemples d'affiches





Certificat d'affichage



lamballe-armor.bzh

CERTIFICAT AFFICHAGE

Je soussigné, Philippe HERCOUËT, maire de la commune de LAMBALLE-ARMOR, certifie que l'affichage de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique de révision du périmètre du site patrimonial de LAMBALLE-ARMOR a bien été réalisé le 7 avril 2023 et est resté en place pendant toute la durée de l'enquête.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A LAMBALLE-ARMOR, le 21 juin 2023

Philippe HERCOUËT,
Maire de LAMBALLE-ARMOR.


Pour le Maire
Par déléguation
Lydie MICHEL
Directrice
Administration Générale

The official seal of the Municipality of Lamballe-Armor is circular. It features a central figure, likely a saint or a historical figure, seated and holding a staff. The text "MAIRIE LAMBALLE-ARMOR" is written around the top inner edge of the circle, and "Côtes d'Armor" is written around the bottom inner edge. There are small stars on either side of the bottom text.

7.3 Prolongation de l'enquête

Courrier du commissaire enquêteur

Michel CAINGNARD
Commissaire Enquêteur
1 rue d'Argantel
22190 PLERIN

Tél : 06 81 95 14 15
Mail : mcaingnard_ce@orange.fr

Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor
Place du Général de Gaulle
BP2370
22023 SAINT BRIEUC

Objet : enquête publique E23000023/35
Modification du périmètre du Site
Patrimonial Remarquable de la commune
de Lamballe Armor

Le 4 mai 2023

Monsieur le Préfet

Par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 20 février 2023, j'ai été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de la commune de Lamballe Armor.

Ainsi que le prévoit l'arrêté préfectoral du 23 mars 2023, l'enquête a été ouverte le lundi 24 avril 2023 à 9 H. Les deux premières permanences ont eu lieu les 24 avril et 3 mai 2023. Aucune personne ne s'est encore présentée aux permanences, aucune observation n'a non plus été reçue par l'un des moyens mentionnés à l'article 4 de votre arrêté.

L'article 2 de l'arrêté prescrivant l'ouverture de cette enquête publique en précise les modalités de publicité, en particulier l'affichage sur les lieux du projet, conformément à l'article R123-11 du Code de l'Environnement et à l'arrêté du 9 septembre 2021 du Ministère de la Transition Ecologique. Sur ce point, j'ai constaté personnellement le 3 mai au soir l'absence de tout panneau d'affichage réglementaire sur les lieux du projet, dans ce cas le périmètre objet de la modification. La Mairie de Lamballe Armor m'a confirmé le 4 mai ne pas avoir procédé à cet affichage.


Ce défaut d'affichage me semble préjudiciable à la bonne information du public et est à mon sens de nature à en minimiser la participation à l'enquête publique.

C'est la raison pour laquelle je propose de prolonger l'enquête jusqu'au lundi 5 juin 2023 à 12 H 00. Ce délai supplémentaire me semble de nature à laisser le temps à la commune de Lamballe Armor de réaliser l'affichage défaillant et au public de se mobiliser s'il le souhaite. Je propose également de rajouter une permanence le lundi 5 juin 2023 de 9 H à 12 H.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette proposition et de votre avis, je vous prie d'agréer Monsieur le Préfet, l'expression de ma plus haute considération.

Fait à Plérin le 4 mai 2023

Michel CAINGNARD – Commissaire Enquêteur



Arrêté

Prolongeant l'enquête publique ouverte le 24 avril 2023
relative à la modification du périmètre
du Site Patrimonial Remarquable de LAMBALLE-ARMOR

Le Préfet des Côtes d'Armor
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code du patrimoine,

Vu le code de l'environnement,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu la délibération du 21 mars 2022 du conseil municipal de Lamballe-Armor sur le projet,

Vu la demande du directeur régional des affaires culturelles de la région Bretagne du 21 décembre 2022 et la réception du dossier complet le 30 janvier 2023,

Vu l'avis favorable de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) et les avis favorables des services,

Vu la décision 20 février 2023 du président du Tribunal administratif de Rennes désignant M. Michel CAINGNARD, ingénieur en agriculture, en retraite, en qualité de commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté préfectoral du 23 mars 2023 organisant l'enquête publique relative à la modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de LAMBALLE-ARMOR du lundi 24 avril 2023 au jeudi 25 mai 2023 sur le territoire de la commune de Lamballe-Armor,

Vu le courrier du 4 mai 2023 par lequel M. Caingnard, commissaire enquêteur, demande au préfet la prolongation de la durée de l'enquête publique,

Considérant l'insuffisance d'information du public au démarrage de l'enquête,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture des Côtes d'Armor,

ARRÊTE

Article 1^{er} : L'enquête publique ouverte par arrêté préfectoral du 23 mars 2023 et prévue initialement du lundi 24 avril 2023 à 09h00 au jeudi 25 mai 2023 à 12h00, sur la demande de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, est prolongée d'une durée de 12 jours, soit **jusqu'au lundi 5 juin 2023 à 12h00**.

Article 2 : Les modalités d'organisation de l'enquête publique prévues par l'arrêté préfectoral du 23 mars 2023 susvisé continuent d'être appliquées.

Article 3 : **M. Michel CAINGNARD**, ingénieur en agriculture en retraite, commissaire enquêteur, assurera une **permanence supplémentaire le lundi 5 juin 2023 de 09h00 à 12h00** à la mairie de Lamballe-Armor.

Article 4 : Un avis au public faisant connaître les conditions de cette prolongation d'enquête est publié par voie d'affichage à la mairie de Lamballe-Armor et par voie d'affiches sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage du projet, lisible de la voie publique, avant la date initiale de clôture de l'enquête publique prévue le 25 mai 2023 et pendant toute la durée de celle-ci, soit jusqu'au 5 juin 2023 inclus.

Cet avis au public est également publié, par le préfet, aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux Ouest-France, et le Télégramme, éditions des Côtes d'Armor et sur le site internet des services de l'État en côtes d'Armor à l'adresse suivante : <https://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

Article 5 : Pendant la durée de l'enquête, le dossier complet reste consultable :

- à la mairie de Lamballe-Armor, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit :

MAIRIE DE LAMBALLE-ARMOR		
Les lundi, mardi, mercredi et vendredi	de 9h00 à 12h00	de 13h00 à 17h00
Le jeudi matin	de 9h00 à 12h00	

- sur le site Internet de la mairie de Lamballe-Armor : <https://www.lamballe-armor.bzh/accueil-lamballe-armor> (onglets vie municipale, enquêtes publiques)

- sur le site Internet de la préfecture : <https://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

Le public peut continuer à consigner ses observations sur le registre papier ou les adresser pendant la même période :

- soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil - CS3002 – 22402 LAMBALLE-ARMOR CEDEX 2.

- soit par courriel à son attention également et en précisant en objet « enquête publique modification du périmètre du SPR de Lamballe-Armor », à l'adresse suivante : pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr

Pour être recevables, toutes les observations doivent être déposées avant la fin de la prolongation de l'enquête, soit avant le **lundi 5 juin 2023 à 12h00**.

Article 6 : Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de la DRAC Bretagne, le maire de Lamballe-Armor, et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Saint-Brieuc, le **12 MAI 2023**
Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire Général,


David COCHU

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE
MODIFICATION DU PERIMETRE DU SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE DE LAMBALLE ARMOR**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**OUEST-FRANCE
LE TELEGRAMME**

**COTES D'ARMOR
COTES D'ARMOR**

Le 17/05/2023

Le 17/05/2023

Vincent TOUSSAINT

Directeur



Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

7.4 Observations du public

Enquête publique - E23000023/35 - Observations du public

Réf. Observation (suivant registre)	Date	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation
RP 1	12/05/2023	TRONET Josiane	<p>Co-propriétaire des parcelles ZA110, ZA112, ZA114, ZA23 et ZA 79, je souhaite que ces parcelles quittent le périmètre de la ZPPAUP comme prévu et soient exclues de la zone N dans la perspective d'une urbanisation.</p> <p>Je relève en outre le défaut d'affichage sur la porte de la Mairie de Lamballe ainsi que sur le terrain.</p>
RP 2	02/06/2023	COLAS Dominique	<p>Relève que</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'enquête n'a été connue que tardivement après publication dans la presse vers le 30 mai - Les documents notamment les plans sont illisibles et les propositions peu claires - Le diagnostic se réduit à quelques ouvrages remarquables et non à l'ensemble architectural laissant croire à une fausse homogénéité de qualité, ce qui est loin d'être le cas partout <p>Concernant le sujet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour ce qui est du périmètre de l'hôpital, outre un certain nombre d'erreurs dans sa présentation (appartenance préalable à l'Hospitalité Saint Thomas de Villeneuve, terrasse du bâtiment Ville Deneu préconisée par l'ABF), l'ensemble architectural de l'établissement est composite, les 13 bâtiments principaux sont pourvus d'extensions et ont été construits entre 1850 et 2022, depuis 1950 chaque décennie a vu se construire un bâtiment, c'est donc une collection composite. Les avis de l'ABF d'harmonisation du bâti sont illusoire et laisse place qu'à un arbitraire esthétique. Cela nuit gravement à la bonne prise en charge des hospitalisés et résidents en niant la nécessaire fonctionnalité des services (construction de salles à manger, de salles de soins, d'escalier de secours...), en retardant les opérations et en les enchérissant (permis de construire, augmentation des coûts pour des budgets très contraints : exemple la morgue...) - Seuls les bâtiments d'entrée (Ville Deneu et pavillon d'accueil) sont visibles des espaces publics. Il faudrait sortir l'hôpital du périmètre protégé et ne lui assigner que quelques règles simples d'urbanisme. - pour ce qui est de la rue de la Guignardais ; du côté pair aucun monument n'est visible, ni même l'église St Marti et encore moins des jardins qui sont inclus dans le périmètre. <p>Les trottoirs de la rue sont étroits et encombrés de poteaux divers empêchant la circulation des piétons et poussettes, aggravée les jours de ramassage des poubelles, avec des câbles qui zèbrent l'espace aérien dans tous les sens, rien n'y est fait depuis plus de 20 ans. Aucune programmation de travaux n'a l'air possible.</p> <p>Les exigences des pouvoirs publics sont disproportionnés par rapport à leurs réalisations : seul le parking du gymnase a été refait, mais peu utile aux résidents.</p> <p>Cette rue est composée de maisons comme les rues voisines (Champr grenu et Caunelaye) de maisons hétéroclites et de clôtures qui le sont encore plus.</p> <p>Par contre les contraintes sont fortes pour les propriétaires : pas de panneaux solaires, conformité des ouvrants, pas de cabanes dans les jardins de plus d'un mètre 80 de hauteur... Conséquences : les transformations ne se font pas ou de façon sauvage laissant subsister toitures amiantées et tôles décomposées.</p> <p>Les parcelles constructibles mitoyennes des jardins ne sont pas dans le périmètre et n'auront donc pas à visibilité égale les mêmes obligations, ce qui dans un sens comme dans l'autre est incohérent.</p> <p>Le périmètre devrait être redéfini en fonction de la visibilité d'un monument.</p> <p>NB : l'adresse du site de la préfecture (adresse mail) figurant sur le site de la mairie est erronée.</p>

Modification du périmètre du site patrimonial remarquable de Lamballe-Armor

Enquête publique N° E 23000023 / 35

Procès-Verbal de synthèse des observations recueillies auprès du public établi conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement

Rappel du cadre réglementaire

- Loi 2016-925 du 7 juillet relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine
- Décision du Tribunal Administratif de Rennes du 20 février 2023 (n° E23000023/35) désignant Monsieur Michel CAINGNARD en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique E 23000023.
- Arrêté de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor du 23 mars 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Lamballe-Armor
- Arrêté de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor du 12 mai 2023 prolongeant l'enquête publique relative à la modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Lamballe-Armor
- Articles L 123-1 et suivants, articles R 123-1 et suivants du Code de l'environnement
- Arrêté du 9 septembre 2021 du ministère de la transition écologique relatif aux caractéristiques et dimensions de l'affichage

Déroulement des permanences

L'arrêté du 23 mars 2023 de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor prévoyait la tenue de 4 permanences par le Commissaire Enquêteur à l'Hôtel de Ville de Lamballe-Armor :

- Lundi 24 avril 2023 de 9 H à 12 H
- Mercredi 3 mai 2023 de 14 H à 17 H
- Vendredi 12 mai 2023 de 9 H à 12 H
- Jeudi 25 mai 2023 de 9 H à 12 H

En application de l'article L123-9 du Code de l'environnement, l'arrêté préfectoral du 12 mai 2023 a prolongé la durée de l'enquête de 12 jours, portant sa clôture au lundi 5 juin 2023 à 12 H . Une cinquième permanence a donc été organisée le :

- Lundi 5 juin de 9 H à 12 H

Le public s'est très peu mobilisé lors de cette enquête puisque seulement 6 personnes se sont déplacées aux permanences.

La parution d'articles dans la presse quotidienne suite au point presse du 16 mai 2023 (Le Télégramme le 23 mai et Ouest France le 24 mai) a sans doute permis de relancer la participation si l'on s'en tient à la fréquentation des permanences :

Date de permanence	Nombre de personnes
24 avril 2023	0
3 mai 2023	0
12 mai 2023	1
25 mai 2023	3
5 juin 2023	2
TOTAL	6

Seules 2 d'entre elles ont déposé une observation, les autres sont simplement venues s'informer sur les détails du projet auprès du commissaire enquêteur.

Les observations du public

2 observations ont été déposées sur le registre papier en mairie de Lamballe-Armor.

Plusieurs sujets sont évoqués :

- Le classement de parcelles actuellement situées en zone N que son propriétaire souhaiterait voir évoluer vers un classement permettant leur constructibilité.
- Une contestation des avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur des travaux réalisés par le passé sur l'hôpital de Lamballe.
- Une demande de redéfinition du périmètre en fonction de la visibilité d'un monument.
- La difficulté de lecture des plans et le manque de clarté des propositions.
- Le constat d'un défaut d'information du public, les pétitionnaires n'ayant découvert l'enquête publique qu'après la publication des articles de presse fin mai.

Questions du Commissaire Enquêteur

1. Concernant la demande d'une réunion à organiser avec l'équipe PLUi (dossier de diagnostic p. 18), quelle est la position de Lamballe-Armor ?
2. La commission locale du SPR a-t-elle été associée à l'élaboration de ce nouveau périmètre et selon quelles modalités ?
3. L'article 2 de l'arrêté préfectoral du 23 mars 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique ainsi que l'article 4 de l'arrêté préfectoral prolongeant ladite enquête prévoyaient un affichage réglementaire conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 du ministère de la transition écologique « *sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage du projet (...) visible de la voie publique* ».

Outre le défaut d'affichage ayant motivé la demande de prolongation de l'enquête publique, j'ai constaté que l'affichage réalisé en mairie de Lamballe-Armor était apposé sur un panneau situé rue St Jean, près d'une entrée fermée au public en raison

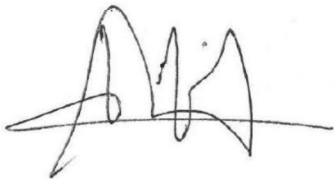
des travaux. Si l'arrêté d'ouverture de l'enquête a bien été apposé rue Simone Veil, à l'entrée accessible au public, l'avis de prolongation en était absent de même que les affiches réglementaires (lettres noires sur fond jaune). Quelle en est la raison ?

Conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement, le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles en réponse au présent procès-verbal.

Ce dernier est établi pour servir et valoir ce que de droit

A Plérin, le 7 juin 2023

Michel CAINGNARD
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Caingnard', written over a horizontal line.



Mémoire en réponse
Enquête publique N° E 23000023 / 35

Modification du périmètre
du site patrimonial remarquable de
Lamballe-Armor

12 juin 2023

Ville de Lamballe-Armor | Hôtel de Ville
5 rue SIMONE VEIL | BP 90242 | 22402 LAMBALLE-ARMOR Cedex

Les observations du public

2 observations ont été déposées sur le registre papier en mairie de Lamballe-Armor.

Plusieurs sujets sont évoqués :

- Le classement de parcelles actuellement situées en zone N que son propriétaire souhaiterait voir évoluer vers un classement permettant leur constructibilité.

Cette question n'appelle pas de réponse dans ce cadre ; en effet, la constructibilité de ces parcelles est à l'étude dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- La difficulté de lecture des plans et le manque de clarté des propositions.

Lors de la rédaction du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), un soin particulier sera apporté à la clarté des documents.

- Le constat d'un défaut d'information du public, les pétitionnaires n'ayant découvert l'enquête publique qu'après la publication des articles de presse fin mai.

Outre les annonces légales dans les quotidiens Ouest-France et Télégramme et l'affichage réglementaire mis en place sur 5 sites distincts, l'enquête publique a également occupé la première place de la rubrique « actu » sur le site internet de la ville pendant toute la durée de l'enquête.

En complément et afin de sensibiliser le plus grand nombre au sujet, la Ville a souhaité valoriser, à travers une exposition, les supports réalisés par des élèves des écoles primaires de Lamballe-Armor, ayant pour thème les portes du centre ancien. Ces travaux ont été exposés à la médiathèque, du 5 au 18 avril. Les membres de la commission locale du SPR, les élus, la presse et l'ensemble des habitants ont été conviés à cette exposition annonçant l'enquête publique à venir sur la modification du périmètre du SPR.

Pour terminer, le service communication de la ville a largement relayé l'information sur les réseaux sociaux, Facebook et LinkedIn.

- Le diagnostic se réduit à quelques ouvrages remarquables et non à l'ensemble architectural laissant croire à une fausse homogénéité de qualité, ce qui est loin d'être le cas partout

Le diagnostic a étudié l'ensemble des tissus urbains et pas uniquement les secteurs présentant un intérêt patrimonial. Un chapitre est ainsi dédié aux extensions de Lamballe aux XIXe et XXe siècles. Les typologies et bâtiments les plus remarquables ont fait quant à eux l'objet d'une analyse plus poussée en raison de leur intérêt dans le cadre de l'étude.

- Pour ce qui est du périmètre de l'hôpital, outre un certain nombre d'erreurs dans sa présentation (appartenance préalable à l'Hospitalité Saint Thomas de Villeneuve, terrasse du bâtiment VilleDeneu préconisée par l'ABF), l'ensemble architectural de l'établissement est composite, les 13 bâtiments principaux sont pourvus d'extensions et ont été construits entre 1850 et 2022, depuis 1950 chaque décennie a vu se construire un bâtiment, c'est donc une collection composite. Les avis de l'ABF d'harmonisation du bâti sont illusoire et laisse place qu'à un arbitraire esthétique. Cela nuit gravement à la bonne prise en charge des hospitalisés et résidents en niant la nécessaire fonctionnalité des services (construction de salles à manger, de salles de soins, d'escalier de secours...), en retardant les opérations et en les enchérissant (permis de construire, augmentation des coûts pour des budgets très contraints : exemple la morgue...). Seuls les bâtiments d'entrée (VilleDeneu et pavillon d'accueil) sont visibles des espaces publics. Il faudrait sortir l'hôpital du périmètre protégé et ne lui assigner que quelques règles simples d'urbanisme.

La législation définit les Sites Patrimoniaux Remarquables comme les « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »

Pour se faire le périmètre doit prendre appui sur le plan parcellaire, ainsi pour les parcelles de l'hôpital il a été fait le choix d'intégrer au sein du SPR l'ensemble des parcelles du site hospitalier y compris des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre. Ce choix répond à une logique urbaine : prendre l'ensemble du site hospitalier mais également à un enjeu de grand paysage, l'hôpital participant à la frange Ouest de la ville de Lamballe.

L'inclusion de ces immeubles au sein du SPR ne vise pas à « harmoniser » le bâti mais à veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant et à l'intégration des constructions nouvelles.

- pour ce qui est de la rue de la Guignardais ; du côté pair aucun monument n'est visible, ni même l'église St Marti et encore moins des jardins qui sont inclus dans le périmètre. Les trottoirs de la rue sont étroits et encombrés de poteaux divers empêchant la circulation des piétons et poussettes, aggravée les jours de ramassage des poubelles, avec des câbles qui zèbrent l'espace aérien dans tous les sens, rien n'y est fait depuis plus de 20 ans. Aucune programmation de travaux n'a l'air possible. Les exigences des pouvoirs publics sont disproportionnés par rapport à leurs réalisations : seul le parking du gymnase a été refait, mais peu utile aux résidents. Cette rue est composée de maisons comme les rues voisines (Champs grenu et Caunelaye) de maisons hétéroclites et de clôtures qui le sont encore plus. Par contre les contraintes sont fortes pour les propriétaires : pas de panneaux solaires, conformité des ouvrants, pas de cabanes dans les jardins de plus d'un mètre 80 de hauteur... Conséquences : les transformations ne se font pas ou de façon sauvage laissant subsister toitures amiantées et tôles décomposées. Les parcelles constructibles mitoyennes des jardins ne sont pas dans le périmètre et n'auront donc pas à visibilité égale les mêmes obligations, ce qui dans un sens comme dans l'autre est incohérent. Le périmètre devrait être redéfini en fonction de la visibilité d'un monument.

La définition d'un site patrimonial remarquable ne se justifie pas au regard de sa covisibilité avec un monument historique mais prend appui sur la nature des tissus urbains et des architectures rencontrées.

La rue de la Guignardais présente un urbanisme de faubourg : des maisons de bourg, maisons de villes puis de petites villas ont été bâtis sur cette voie d'accès à Lamballe.

L'architecture y est cohérente (matériaux, mode constructif, gabarit) et un intérêt patrimonial malgré quelques contres exemples.

L'outil de gestion associé au SPR fait l'objet d'une révision aussi les règles de la ZPPAUP seront corrigées au regard des enjeux contemporains et notamment en matière d'adaptation du bâti aux enjeux climatiques.

Par ailleurs l'écriture du règlement prendra en compte la nature et la qualité des constructions. L'exigence réglementaire sera donc « graduée ».

Questions du Commissaire Enquêteur

1. Concernant la demande d'une réunion à organiser avec l'équipe PLUi (dossier de diagnostic p. 18), quelle est la position de Lamballe-Armor ?

Cette remarque est sans objet car la compétence urbanisme n'a pas été transférée à l'agglomération. L'équipe projet qui suit le projet de révision du SPR est aussi celle qui suit la révision du PLU, agents comme élus.

2. La commission locale du SPR a-t-elle été associée à l'élaboration de ce nouveau périmètre et selon quelles modalités ?

Sans attendre la validation du périmètre, la ville de Lamballe-Armor a d'ores et déjà rassemblé et réuni les acteurs locaux intéressés par la protection du patrimoine :

Membres de droit :	
– le président de la commission ;	
– le ou les maires des communes concernées par un site patrimonial remarquable ;	
– le préfet ;	
– le directeur régional des affaires culturelles ;	
– l'architecte des Bâtiments de France ;	
Membres nommés (15 maxi) dont :	
– un tiers de représentants désignés par le conseil municipal en son sein	
	Minorité 1
	Minorité 2
– un tiers de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine ;	Amis de Lamballe et du Penthièvre Amis du Patrimoine religieux de Lamballe Fondation du Patrimoine Amis de Mathurin Méheut
– un tiers de personnalités qualifiées.	Les Vitrines de Lamballe CAUE SM du Haras Architectes

Lors d'une première rencontre le 10 juin 2021, AEI a présenté les conclusions du diagnostic et les propositions de modifications du périmètre actuel.

3. L'article 2 de l'arrêté préfectoral du 23 mars 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique ainsi que l'article 4 de l'arrêté préfectoral prolongeant ladite enquête prévoyaient un affichage réglementaire conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 du ministère de la transition écologique « *sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage du projet (...) visible de la voie publique* ».

Outre le défaut d'affichage ayant motivé la demande de prolongation de l'enquête publique, j'ai constaté que l'affichage réalisé en mairie de Lamballe-Armor était apposé sur un panneau situé rue St Jean, près d'une entrée fermée au public en raison des travaux. Si l'arrêté d'ouverture de l'enquête a bien été apposé rue Simone Veil, à l'entrée accessible au public, l'avis de prolongation en était absent de même que les affiches réglementaires (lettres noires sur fond jaune). Quelle en est la raison ?

Effectivement, les panneaux d'affichage jaune format A3 ont été posés seulement le 12 mai sur 5 sites bien identifiés (plan d'eau de la ville Gaudu, collégiale, stade Louis Hingant, rue Docteur Lavergne et église Saint Martin).

Les 2 arrêtés sur cette enquête publique ont été affichés rue Saint-Jean, car il s'agit des panneaux d'affichage de la Mairie. Cette information est donnée au Public, sur le panneau d'affichage sur la gauche, quand vous rentrez dans la mairie. Il est précisé que "les affichages réglementaires et administratifs, hors état civil, se situent sur le panneau de la mairie, côté rue Saint-Jean".

En outre, le site internet de la Ville a relayé cette enquête publique, y compris sa prolongation, dans les actualités (<https://www.lamballe-armor.bzh/accueil-lamballe-armor/actualites/1760-63687/enquete-pour-la-modification-du-site-patrimonial-remarquable>).