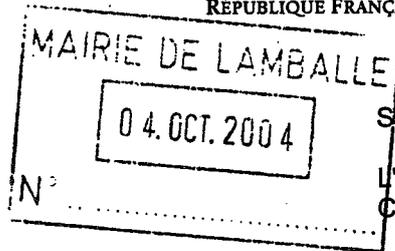




Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Saint-Brieuc, le 30 septembre 2004

L'Architecte des Bâtiments de France
Chef du Service

à

Mairie de LAMBALLE
A l'attention de M. LE GUEVEL
Adjoint à l'Urbanisme



Service
départemental
de l'architecture
et du Patrimoine
des Côtes d'Armor

Affaire suivie par

Marie-Line QUERO
e-mail : marie-line.quero@culture.fr

Référence
Réponse au courrier

DP/MLQ/NJ/04.909
04.

OBJET

**LAMBALLE – ZPPAUP
Jardins de la Congrégation des sœurs
de Saint-Vincent-de-Paul**

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver, ci-joint, le compte-rendu de la réunion que nous avons eue en mairie avec M. Lahellec et M. Le Mancq afin d'étudier la constructibilité des parcelles constituant les jardins de la congrégation des sœurs de Saint-Vincent de Paul.

Ainsi qu'il a été indiqué lors du débat, il est important que les acquéreurs éventuels soient parfaitement informés des contraintes pesant sur ces terrains et des limites fixées à tout projet de construction future.

Si vous en êtes d'accord, ces précisions pourraient être clairement formulées dans le certificat d'urbanisme qui peut être demandé sur l'ensemble de ces parcelles, en reprenant les différents points de la conclusion du compte-rendu joint.

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

L'architecte des Bâtiments de France
Chef du Service Départemental
de l'Architecture et du Patrimoine

Denis PILVEN

Copie à :

- M. Le Mancq – Architecte-urbaniste - Paysages de l'Ouest
- M. Lahellec – DRAC/Bretagne, service architecture

LAMBALLE

Jardins de la Congrégation des sœurs de Saint-Vincent-de-Paul

Compte-rendu de la réunion du 29 septembre 2004

Participaient à la réunion :

- M. Le Guével , adjoint à l'urbanisme
- M. Revel, directeur des services urbanisme
- M. Pilven, architecte des bâtiments de France,
Service départemental de l'architecture et du patrimoine
- M. Lahellec, conseiller à l'architecture
Direction régionale des affaires culturelles
- M. Le Mancq, architecte-urbaniste
Cabinet d'études « Paysages de l'Ouest »
- Mme Quéro, ingénieur des services culturels et du patrimoine
Service départemental de l'architecture et du patrimoine

Cette réunion avait pour objet de faire le point du classement en ZPPAUP et dans le Plan local d'urbanisme, des terrains situés à l'arrière des bâtiments de la Congrégation des sœurs Saint-Vincent-de-Paul, le long de la rue Saint-Lazare.

Les parcelles bâties sont cadastrées : AE 328 – 329 – 331 – 409 et les parcelles non bâties : AE 410 et 407.

Constat

Après examen des documents et échange entre les participants, il apparaît que les plans annexés au règlement de la ZPPAUP classent les 2 parcelles non bâties AE 410 et 407 en zone A, c'est-à-dire zone de bâti ancien ; ceci est clairement représenté sur le plan de définition des secteurs – pièce 3.1.a et le tableau d'assemblage – pièce 3.1.b1.

Ainsi, même si le plan de détail du secteur A – pièce 3.1.b2 et la carte de référence pour la construction neuve – secteur A – pièce 3.1.b3, ne reprennent pas ces 2 parcelles, à aucun endroit celles-ci ne sont notées comme appartenant à un autre zonage que le A.

Débat

La ville de Lamballe exprime clairement la volonté que ces 2 parcelles puissent être construites, conformément à leur classement au Plan local d'urbanisme, en zone Ubixz.

M. Le Mancq insiste très fortement sur le fait que ces parcelles sont situées en bordure du Gouessant et inondables. Tout projet de construction devra être limité du fait de ce facteur ; il tient à souligner les risques à construire dans ces terrains et les responsabilités que prendra la ville en cas de dommages éventuels, du fait de l'inondabilité reconnue avant réalisation.

M. Lahellec reprend l'argument de l'inondabilité mais insiste aussi sur la préoccupation paysagère exprimée au cours de l'étude de ZPPAUP dans ce secteur qui, pour lui, du fait des vues sur la ville depuis la voie ferrée, avait amené le groupe de travail à choisir de préserver ces deux parcelles de toute construction neuve.

M. Pilven indique qu'il rejoint M. Lahellec et M. Le Mancq dans leur analyse, même si en allant sur le terrain, sans avoir spécialement pris en compte la vue depuis la voie ferrée, il avait jugé que ces terrains étaient en dehors de la ville historique, et que les constructions nouvelles pouvaient être acceptées à condition que le projet soit cohérent par rapport à l'architecture existante en périphérie, du point de vue de la hauteur, des volumes et de l'emprise des constructions neuves.

Après divers échanges, l'ensemble des participants convient que ces deux parcelles sont notées en zone constructible au Plan local d'urbanisme, qu'il s'y applique la servitude de la ZPPAUP avec un zonage en zone de bâti ancien, mais sans précisions dans le règlement sur les conditions de constructibilité.

M. Lahellec n'est pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, mais compte tenu des difficultés inhérentes à une remise en cause de ce secteur par rapport au devenir de la ZPPAUP, il préfère que le document soit maintenu en l'état.

Par contre, la référence de hauteur du bâti fixée à 9,00 m maximum à la sablière et 14,00 m maximum au faitage au Plan local d'urbanisme lui apparaît trop importante.

Il semble à tout le monde indispensable, compte tenu de la sensibilité des lieux, et afin que les terrains soient vendus en connaissance de cause, de s'accorder sur les contraintes qui seront fixées pour les éventuelles constructions neuves.

Il apparaît évident qu'il faut s'éloigner du Gouessant et se rapprocher, et même se raccrocher, sur le bâti existant sous forme d'extensions limitées avec une hauteur moindre. Ceci respecterait aussi le paysage depuis la voie ferrée.

Ainsi, il est convenu que les contraintes suivantes seront données aux demandeurs éventuels concernant la réhabilitation des bâtiments existants et la construction sur les parcelles situées à l'arrière (AE 407 – 410).

« Au vu du Plan local d'urbanisme et de la servitude établie par la ZPPAUP, et compte-tenu de la sensibilité paysagère du secteur, la construction sur les parcelles AE 407 – 410 devra se faire de manière mesurée et en liaison avec le bâti existant, sous forme d'extensions limitées avec une hauteur moindre ; les parties de parcelles 407 – 410, non construites devant rester naturelles avec un traitement végétal – possibilité de construire en front de rue sur la parcelle AE 329 ».

S.D.A.P. – 30 septembre 2004