SPR

de

Lamballe Armor

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Avril 2022

AEI ARCHITECTURE PAYSAGE URBANISME PATRIMOINE

Justine BISSERIER - Architecte du Patrimoine
Florent RULLIER - Paysagiste

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION 5

I. Objectifs et méthode 6
II. Collecte des données 8
III. Les inventaires et protections 10

2. ANALYSE CRITIQUE ET FONCTIONNELLE DE LA ZPPAUP EN PLACE 17

I. Interrogations sur le rapport de présentation 18
II. Interrogations sur le périmètre 20
III. Interrogations sur le règlement et retours sur son applciation 23

3. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE 25

I. Position géographique 26
II. Structure socio-économique 27
III. Projet d'aménagement et de territoire 29

4. SYNTHÈSE DE L'HISTOIRE URBAINE 33

I. Les débuts de la cité - deux secteurs d'installations 34
II. La cité médiévale - la démolition de l'enceinte et du château 36
III. La cité ducale 38
IV. L'extension de la ville et de ses faubourgs 39
V. Les Aménagements urbains des XVIIIe et XIXe siècles 40
VI. La ville moderne et contemporaine 42

5. ANALYSE DU CONTEXTE PAYSAGER 45

I. Éléments de compréhension paysagère 46
II. 50
II. Analyse sensible du territoire : unités paysagères et urbaines 56
III. Nature et qualité des espaces publics 84

6. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE DES DIFFÉRENTS TISSUS URBAINS 107

I. la ville enclose 108
II. Les faubourgs 114
III. Les extensions du XIXe et du début du XXe siècle 118

7. RÉVISION DU PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE 145

I. Synthèse de l'analyse des secteurs 146
II. Définition du périmètre 158
III. Géométrie du périmètre proposé 170

1. INTRODUCTION

I. OBJECTIFS ET MÉTHODE

Situé dans les Côtes-d'Amor à quelques kilomètres de la Manche, Lamballe possède un patrimoine urbain, architectural et paysager important qui a motivé au début des années 2000 la création d'une ZPPAUP.

La ville de Lamballe offre encore aujourd'hui un ensemble architectural urbain et paysager cohérent où l'histoire se lit par couches radioconcentriques autour d'un éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la cité médiévale qui forme le centre urbain de Lamballe d'aujourd'hui.

De la cité médiévale haute aux quartiers du XIXème siècle dans la ville basse, il y a toute l'histoire d'une ville au patrimoine architectural riche et diversifié.

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 formé par des constructions et un tissu plus récent du XIXème siècle ainsi que par les espaces naturels d'accompagnement qui donnent un sens au site médiéval. C'est ce cadre architectural, urbain et paysager de qualité, qui motive aujourd'hui la révision du site patrimonial remarquable (SPR).

La délibération du Conseil municipal de Lamballe pour la création du SPR a eu lieu le 18 décembre 2017.

a. Définitions, rappel historique, origines du dispositif

Institué par la Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) promulguée le 7 juillet 2016 et publiée le 8 juillet au journal officiel de la République française, un site patrimonial remarquable (SPR) est une ville, un village ou un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, du point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent donc être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur. Ce classement a le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Ce classement se substitue aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aux secteurs sauvegardés.

Le décret du 29 mars 2017 modifiant les parties réglementaires des différents codes concernés précise les conditions et les procédures de classement des SPR et d'élaboration des PVAP, notamment :

- la composition de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA), dont la 1ère section est chargée des sites patrimoniaux remarquables et des abords ;
- la composition de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA), dont la 1ère section est chargée de la protection et la valorisation de l'architecture et du patrimoine immobilier ;
- la procédure de classement et de modifications des SPR, comme la procédure d'élaboration, de révision et de modification du PVAP, ainsi que son contenu.

b. ZPPAUP

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe a été approuvée par arrêté du Préfet de région en date du 30 janvier 2002. L'enjeu essentiel du projet de ZPPAUP pour Lamballe été de mettre en œuvre un outil permettant à la ville d'assurer un développement harmonieux et cohérent de la ville tout en maintenant la qualité du patrimoine architectural, urbain et paysager existant.

À compter du 8 juillet 2016, en application de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, les ZPPAUP et les AVAP approuvées ont automatiquement été transformées en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La procédure de révision de la ZPPAUP, aujourd'hui engagée par la commune de Lamballe Armor, a pour objet notamment 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,
- 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.

c. Constitution d'un site patrimonial remarquable

La loi du 7 juillet 2016 a unifié les procédures des deux dispositifs précédents, secteurs sauvegardés et AVAP, sur le schéma des secteurs sauvegardés. En l'occurrence, la procédure s'effectue désormais en deux temps : classement du périmètre, d'une part, puis élaboration d'un document de gestion et son approbation, d'autre part. La seule différence qui subsiste réside dans la nature des documents de gestion, document d'urbanisme pour le premier et servitude d'utilité publique pour le second.

Si la procédure est sensiblement la même pour les anciens secteurs sauvegardés, les AVAP étaient précédemment créées en même temps que leur document de gestion. L'élaboration de ce dernier se déroulait sur plusieurs années avant de permettre le contrôle nécessaire à la valorisation patrimoniale dans le périmètre de l'AVAP.

- **<u>Classement du SPR</u>**

La délimitation d'un site patrimonial remarquable (SPR) doit justifier de son intérêt architectural, archéologique, artistique ou paysager. Le SPR peut couvrir tout ou partie du territoire communal, voire s'étendre sur plusieurs communes. Il est donc nécessaire, en premier lieu, d'élaborer un document

afin de proposer le périmètre du futur classement, sur la base d'un argumentaire complet apportant la justification de sa délimitation par une étude préalable.

À Lamballe, c'est le Conseil municipal de Lamballe, autorité compétente en matière de document d'urbanisme qui a motivé la création du SPR.

La présente étude préalable a un double objectif, celui de bien renseigner le territoire étudié et celui de proposer un périmètre.

Conformément aux cahiers de charges, le diagnostic s'est déroulé en trois étapes:

- Constitution d'une base de données
- Élaboration du diagnostic
- Proposition d'un périmètre

Le repérage et l'analyse du patrimoine reposent sur une connaissance fine et qualitative du territoire communal permettant de préciser les caractères spécifiques de son patrimoine architectural, urbain et paysager.

Cette approche est double :

- rétrospective pour comprendre l'évolution du territoire communal et repérer les multiples traces laissées par les époques successives de l'histoire de la ville,
- prospective pour identifier les potentialités, les enjeux de mise en valeur de toutes les composantes du patrimoine lamballais.

Les investigations nécessaires au repérage et à l'analyse du patrimoine sont fondées à la fois sur les connaissances apportées par les ressources documentaires issues des précédentes études, notamment celle du POS et du PLUi ainsi que des recherches bibliographiques, archivistiques et iconographiques, mais également sur une enquête de terrain.

II. COLLECTE DES DONNÉES

1. OBJECTIFS DE LA COLLECTE DES DONNÉES

La première tâche de l'étude a consisté en une collecte des données; les publications, les études, l'iconographie et la cartographie sur la ville.

Pour élaborer un diagnostic complet, deux sources sont essentielles: le terrain et la constitution d'une base de données (études déjà entreprises, publications, archives, etc.).

La collecte des données a donc pour objectifs:

- d'établir une bibliographie non exhaustive sur l'histoire et l'évolution de la commune
- de recueillir les ouvrages spécifiques traitant des éléments importants du patrimoine
- de recueillir des documents cartographiques et iconographiques sur le maximum de période de la ville

Il s'agit en outre de prendre connaissance de l'histoire de la ville afin de mieux comprendre cette dernière.

Ce travail de recherche documentaire confronté à l'enquête de terrain et aux réalités du site permet de caractériser les processus d'évolution de la ville et d'en mesurer les effets aux différentes échelles spatiales (territoire, paysage, ville, bâti).

Dans le cadre de la réalisation de la présente étude, la collecte des données a été difficile compte tenu de la faible quantité de sources primaires. Aussi les investigations menées pour réaliser la ZPPAUP ont guidé une grande partie de la collecte des données.

2. SOURCES

Les connaissances historiques sur Lamballe sont limitées. Les études et historiques existants sur la ville sont principalement le fait d'historien et d'érudits locaux, la ville n'a à notre connaissance pas fait l'objet d'une recherche dans un cadre scientifique tant dans le domaine historique qu'archéologique.

Les sources, bien que peu nombreuses, ont été distinguées en deux types:

- les sources primaires: collectées auprès des archives et sur le terrain (observation directe)
- les sources secondaires: études, publications, etc.

Les sources primaires sont principalement issues des recherches en archives (départementales) ainsi qu'en bibliothèque. Les plans historiques, tout comme les représentations anciennes de la ville (gravures, vues panoramiques, peintures) sont très limitées. Le plan le plus ancien date ainsi de 1788 et se limite au tracé des rues et repérages des grands édifices.

Les sources secondaires ont principalement été collectées auprès de la commune et correspondent majoritairement aux études existantes sur le territoire et aux écrits des historiens locaux.

La bibliographie présentée ci-après est non exhaustive et pourra être enrichie lors de l'étude.

Tableau d'assemblage du plan cadastral parcellaire de la commune de Lamballe, 1831, Archives départementales des Côtes-d'Armor, 3P093 007

FONDS D'ARCHIVES

- Cadastre napoléonien de la commune de Lamballe 1831, archives départementales du Côtes-d'Amor, 3P093, 8 feuilles
- Plan du Penthièvre de la commune de Lamballe, archives départementales des Côtes-d'Amor

OUVRAGES

- MARTRAY, Jean, *La vie des Lamballais depuis l'an 1000 au fil des ans*, Illustre Lamballe : passé garant d'avenir, 1970
- MORIN, Stéphane, *Lamballe et Penthièvre aux XIè-XIIè siècles : entre mythes et réalité,* Mémoires de la SHAB, 2003
- LEGUAY, Jean-Pierre, *Lamballe, Une Ville Dynamique au Moyen Âge : l'histoire de Lamballe des origines au 16è siècle*, Mémoires de la Société d'Histoire et d'Archéologie de Bretagne vol.81 (2003) p. 55-119
- GAUTHIEZ, Bernard, *Village et Ville au Moyen Âge : les dynamiques morphologiques,* Presse Universitaires François-Rabelais 2003

ÉTUDES

- Lamballe Terre & Mer, CitéMétrie, *Études pré-operationnelle d'OPAH renouvellement Urbain (OPAH-RU), Centre-ville de Lamballe,* mai 2017
- Lamballe Terre & Mer, SOLiHA solidaires pour l'habitat, *Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre & Mer - Rapport de Diagnostic,* décembre 2018
- Commune de Lamballe, Paysages de l'Ouest, *ZPPAUP, Cahiers de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères,* avril 2001
- Lamballe-Armor, *Le Plan de Référence, Lamballe 2025*
- DURFORT J., .- 530005960, LANDES DE LA POTERIE. - INPN, SPN-MNHN Paris, 62P. https://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/530005960.pdf
- Egis eau Bceom France, *Rapport - Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) du Gouessant, Analyse Historique*, janvier 2011

SITE WEB

- http://www.mairie-lamballe.fr/accueil-lamballe/economie---urbanisme/urbanisme/plan-local-durbanisme
- http://www.alp22400.netww/ - Association des Amis de Lamballe et du Penthièvre :
- http://www.collections.musee-bretagne.fr/
- http://gallica.bnf.fr/
- https://www.delcampe.net/
- https://www.geoportail.gouv.fr/
- https://remonterletemps.ign.fr/
- http://www.brgm.fr/

- Fond de documentation de l'association des Amis de Lamballe et du Penthièvre

III. LES INVENTAIRES ET PROTECTIONS

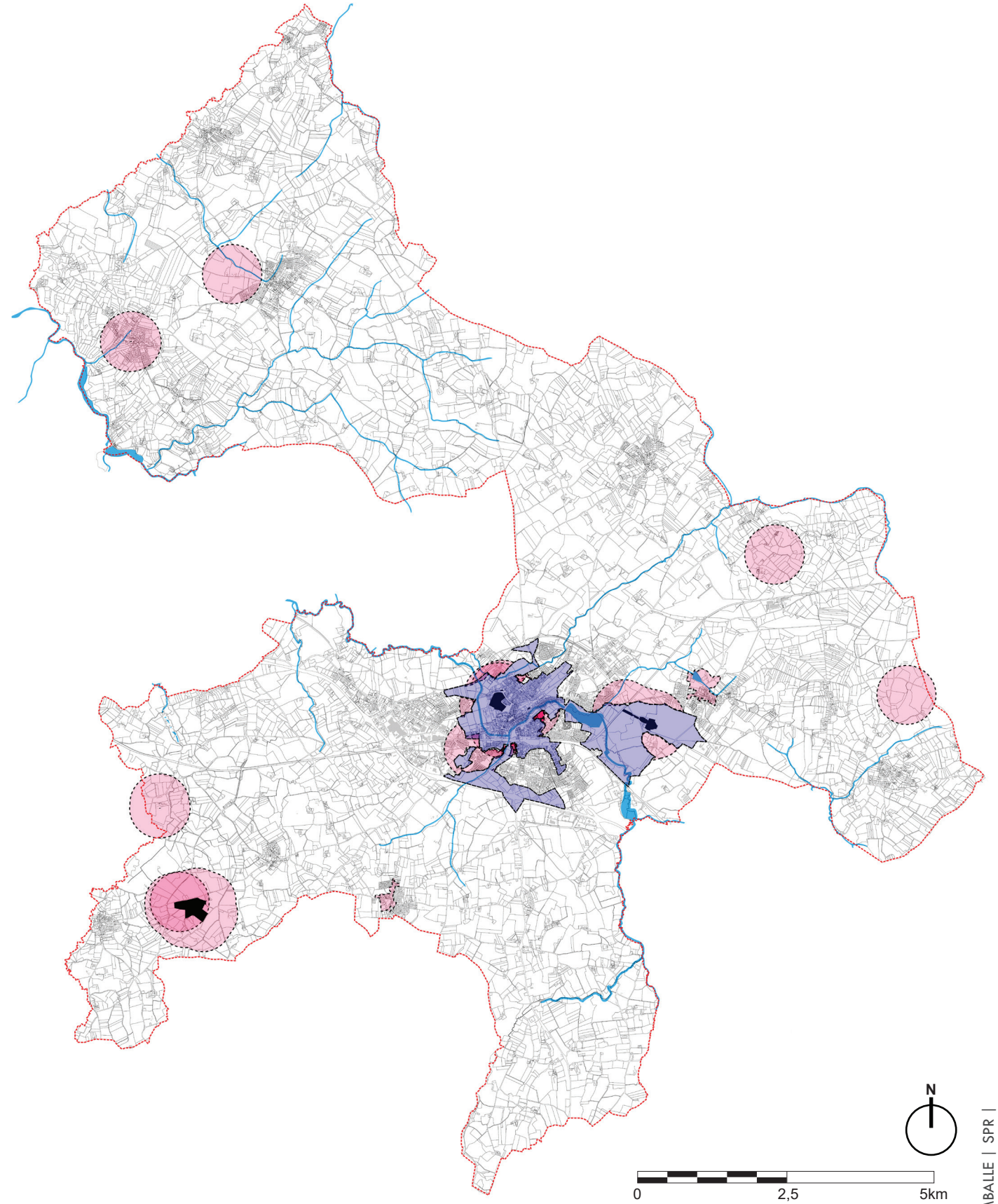
1. LES PROTECTIONS PATRIMONIALES

a. 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 mètres.

La liste ci-dessous inventorie les Monuments historiques.

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 coeur 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 d ela 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



Repérage des monuments historiques classés et inscrits

2. LES INVENTAIRES ET PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

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

Plusieurs périmètres d'inventaires de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) et de périmètre de protections de type Natura 2000 sont présents dans le périmètre de Lamballe Armor, faisant ressortir une richesse écologique de ce territoire concentrée sur littoral et les cours d'eau.

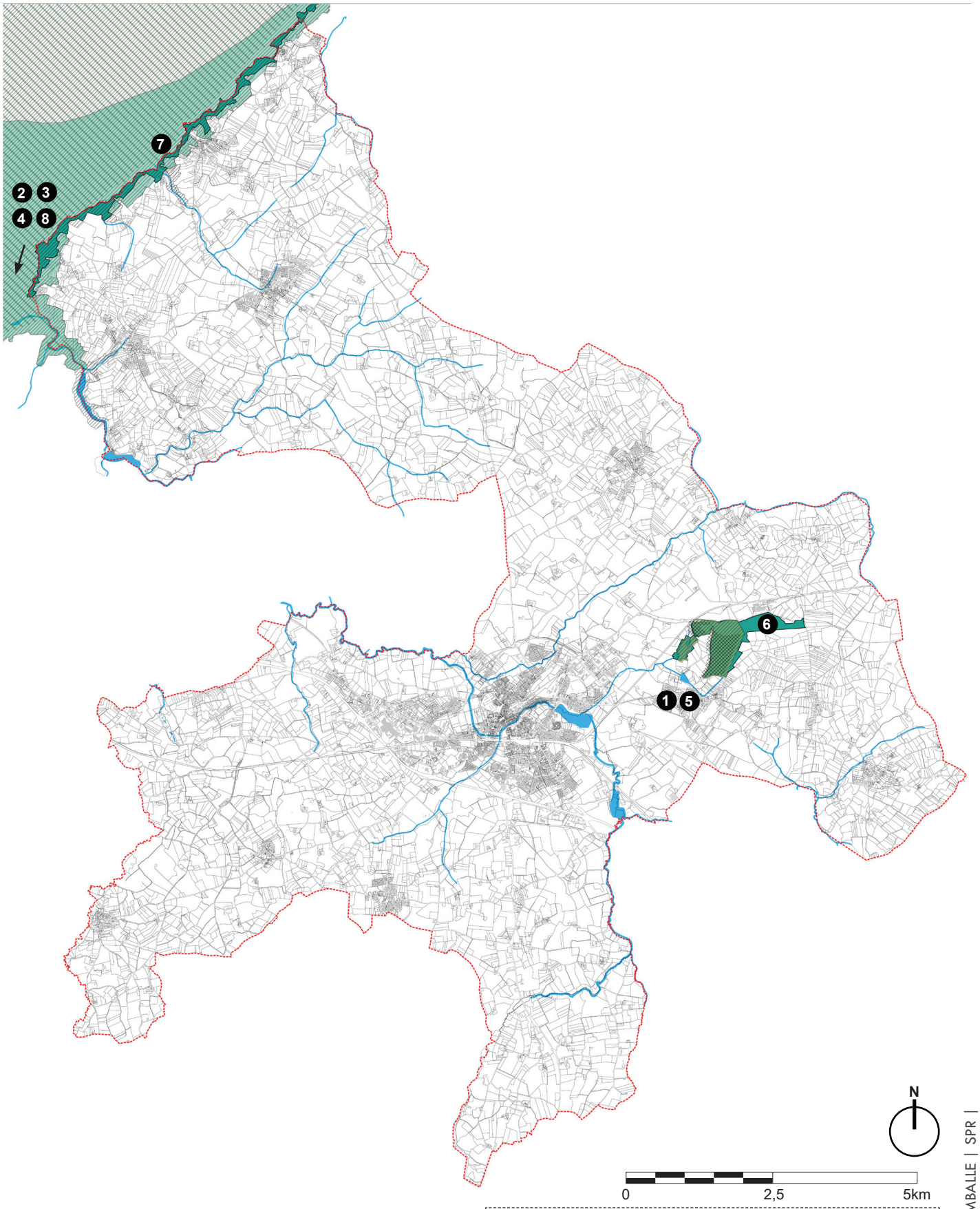
Les inventaires et protections écologiques ci-après présentés ont été établis sur la base des données mises à disposition par la DREAL Bretagne et le Géoportail.

a. Les protections (Natura 2000, protection biotope)

1	Lande de la Poterie, Directive habitants Code: FR5300036	Natura 2000	20/09/2017, 30/11/1995
2	Baie de Saint-Brieuc - Est, Directive habitants Code: FR5310066	Natura 2000	-
3	Baie de Saint-Brieuc - Est, Directive Oiseaux Code: FR5310050	Natura 2000	30/06/2008, 31/01/1990
4	Réserve naturelle nationale Baie de Saint-Brieuc	Natura 2000	-
5	Landes de la Poterie Code: FR3800299	Arrêté de protection de biotope	29/12/1989

b. Les inventaires (ZNIEFF)

6	Landes de la Poterie Identifiant national: 530005960	ZNIEFF Type 1	19/04/2016, 01/01/1900
7	Falaises de Planguenoual Identifiant national: 530020139	ZNIEFF Type 1	19/04/2016, 01/01/1900
8	Baie de Saint-Brieuc Identifiant national: 530002420	ZNIEFF Type 2	19/04/2016, 01/01/1900



Repérage des protections et inventaires environnementaux existants

3. LES DONNÉES ARCHÉOLOGIQUES

a. Zones de présomption de prescription archéologique

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'État, tout comme dans le dispositif général, 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 ».*

Le Code du patrimoine prévoit que toute personne projetant de réaliser des aménagements peut, avant de déposer une demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Dans le cas de Lamballe, plusieurs zones de présomption de prescription archéologique ont été recensées sur le territoire de Lamballe-Armor.

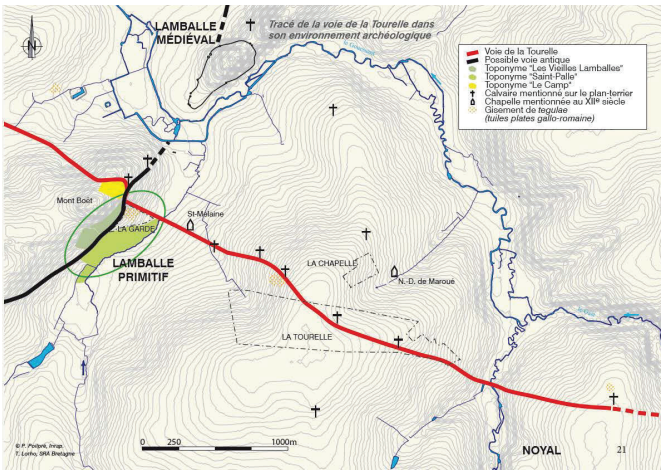
Deux grandes campagnes de fouilles ont été menées ces dernières années à Lamballe.

1	Arrêté n°ZPPA-2015-0110	commune de Meslin	18/05/2015
2	Arrêté n°ZPPA-2018-0123	commune de Andel	02/07/2015

b. Plateau de la Tourelle (2006)

L'implantation d'une zone d'aménagement, rue de Penthièvre au Sud Ouest de Lamballe dans les Côtes d'Armor, a amené le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne à demander une évaluation du potentiel archéologique. Le site, placé en secteur périurbain, dans une zone archéologique sensible à l'ouest du plateau de la Tourelle et à proximité immédiate du lieu-dit « le Tertre » a fait l'objet de récentes fouilles en 2006.

Elles ont permis la découverte de vestiges étalés chronologiquement, du Néolithique à la période médiévale.



Cartographie de repérage des sites de fouilles, document de P. Poilpré, Inrap, Lamballe la Tourelle, 6000 ans d'histoire, publication de 2013

c. La grande Chapelle (2008)

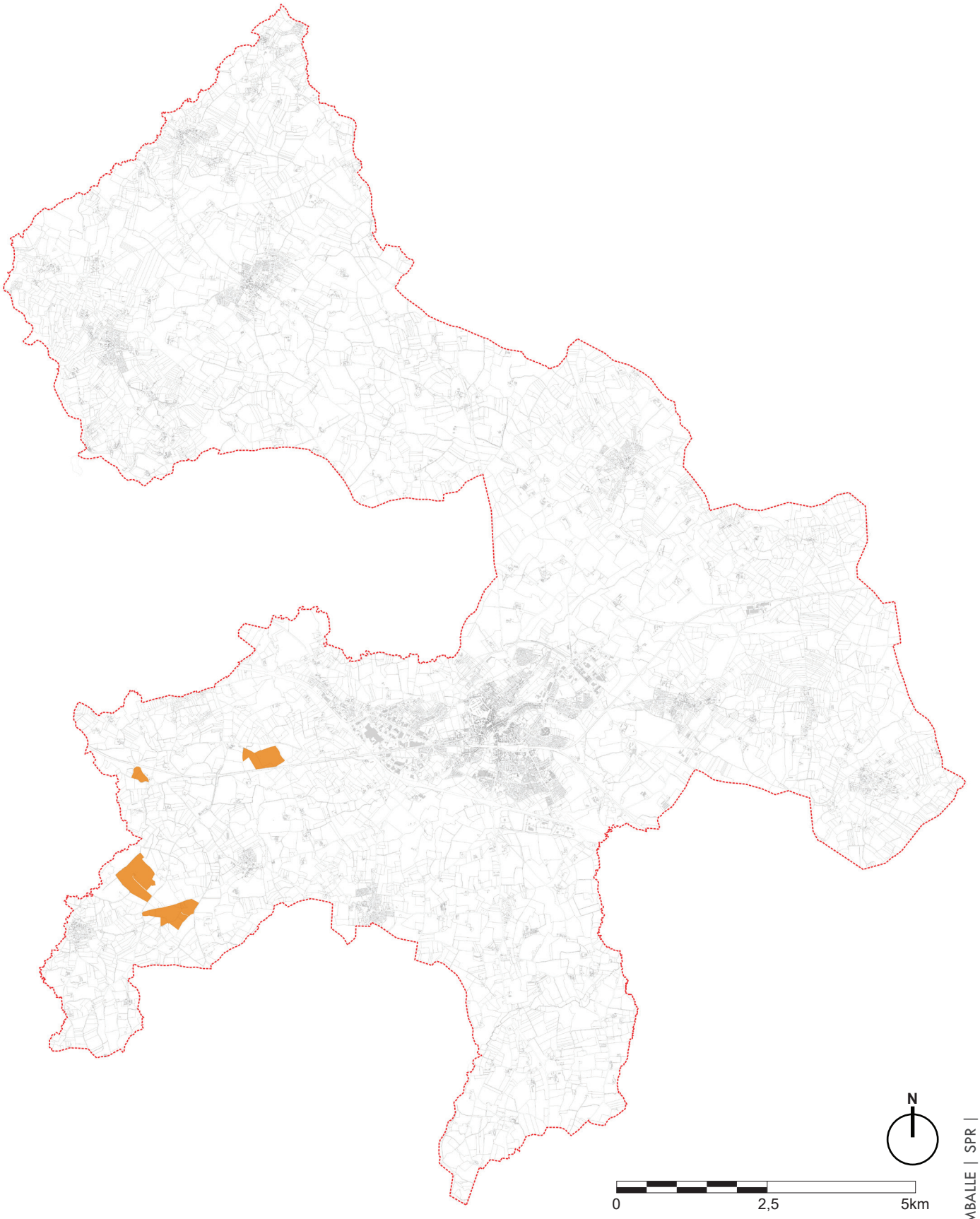
La construction d'un lotissement au Sud Est de Lamballe, au lieu-dit «La Grande Chapelle» a amené le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne à demander une évaluation du potentiel archéologique.

Un diagnostic archéologique mené en 2008, au nord du plateau de la Tourelle, a révélé quelques structures protohistoriques anciennes et probablement la pars rustica d'une villa gallo-romaine.

d. Rue de Penthièvre (2010)

Dans le cadre de l'implantation d'une zone d'aménagement, des fouilles ont été effectuées en 2010. Situé en terrain légèrement pentu et en bordure de plateau, le diagnostic a confirmé la présence de rares vestiges mobiliers du Néolithique et de quelques trous de poteaux de l'âge du Bronze Moyen, peut être associés à un parcellaire (enclos ?). Un hiatus chronologique important sépare ces éléments de l'occupation suivante, matérialisée par un parcellaire loti attribué au XII ou au XIIIe siècle. Plusieurs bâtiments ont été relevés au sein de ce système fossoyé.

Vue aérienne du site de la Tourelle et de l'enceinte de l'âge de Bronze, Lamballe la Tourelle, 6000 ans d'histoire, publication de 2013



Repérage des zones de présomption de prescription archéologique existantes

Légende

Zones de présomption de prescription archéologique

2. ANALYSE CRITIQUE ET FONCTIONNELLE DE LA ZPPAUP EN PLACE

I. INTERROGATIONS SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

La lecture du rapport de présentation a permis de mettre en évidence un certain nombre d'éléments pour lesquels des mises à jour ou compléments sont à prévoir.

Est présentée, ci-après, une lecture critique du rapport de présentation de la ZPPAUP à travers les thèmes proposés dans le cadre du diagnostic pour la définition du SPR.

a. Présentation du territoire et de ses projets (approche sociologique de la commune)

ZPPAUP

> Thème non abordé dans le cadre du rapport de présentation ou dans le règlement, mais à l'époque de la création de la ZPPAUP non demandé dans la procédure

SPR

> Demande du ministère pour comprendre la place du périmètre dans le projet de la commune

> Réunion à organiser avec l'équipe PLUi

> Communication sur les grands projets de la ville en matière de développement, de tourisme et de valorisation du patrimoine

b. Analyse historique de la ville et de sa formation

ZPPAUP

> Histoire de la commune abordée succinctement, mais qui permet de repérer et comprendre les noyaux historiques de la commune

> Historique qui s'arrête au XIXe siècle

> Pas de cartographies ou iconographies d'archives

> Les sources ne sont pas citées directement (mais une bibliographie à la fin du rapport de présentation)

SPR

> Distinction des grandes périodes de formation de la ville (trouver les dates clefs)

> Établir une cartographie même schématique de la croissance du territoire

> Aborder les grandes transformations et extensions qui ont eu lieu au XXe siècle

c. Analyse de la morphologie actuelle de la commune

- Contexte géographique de la commune

ZPPAUP

> Contexte géographique abordé dans le rapport de présentation

> Manque iconographie et cartographie

SPR

> Thème à illustrer

> Approfondissement de la structure géologique, de l'hydrographie et de la topographie dans la construction du territoire et de l'appréhension du paysage

- Analyse des ouvertures paysagères, vues et perspectives

ZPPAUP

> Thème non abordé dans le rapport de présentation

> Prise en compte des points de vue sur les monuments repères dans le périmètre

> Prise en compte dans le règlement, pas de notion de valorisation juste idée de préservation

SPR

> Thème à illustrer

> Approfondissement des différents types de vues

> Thème à articuler avec le règlement du PLUi (hauteur de construction, cadrage des gabarits le long des voies d'entrée pour les secteurs situés en dehors du SPR)

d. Unité paysagère

ZPPAUP

> Grandes unités paysagères abordées et décrites dans le rapport de présentation

> Pas de cartographie de repérage des unités paysagères, pas d'iconographie

> Prise en compte des unités paysagères dans le règlement

> Pas de notion de l'eau en ville

> Paysage abordé autour du végétal

SPR

> Repérer sur carte les grandes unités paysagères

> Prendre en compte l'ensemble du territoire de Lamballe-Armor (?)

> Description écrite et iconographie renvoyant à chacune des unités

e. Unité urbaine (tissus urbains rencontrés + paysage de proximité)

ZPPAUP

> Grands quartiers présentant un intérêt patrimonial identifiés et décrits dans le rapport de présentation

> Articulation entre tissu urbain et typologie architecturale dans le règlement

> Pas de notion de limites et de leur traitement

SPR

> Repérer sur carte les grandes unités urbaines et leur dénomination

> Distinguer les types de tissus (faubourg, centre, extension XIXe, grands axes, etc.)

> Illustrer la composition des tissus (axonométrie généralement utilisée pour articuler espace non bâti et typologie architecturale)

f. Espaces publics: voies, places et parcs

ZPPAUP

> Grandes places et parcs décrits dans le rapport de présentation

> Prescription quant à la qualité des espaces publics

> Pas de hiérarchisation des espaces publics (places, placettes comme voies)

SPR

> Repérer sur carte les grands types d'espaces publics, hiérarchiser les voies et catégoriser les places

> Porter un diagnostic sur les grands espaces publics (vers OAP)

g. Analyse des typologies de bâtis

ZPPAUP

> Typologies décrites dans le rapport de présentation

> Illustrations des grandes caractéristiques des typologies dans le règlement

SPR

> Vérifier que l'ensemble des typologies ont bien été prises en compte

> Bien distinguer architecture domestique/architecture des équipements/architecture religieuse

> Poursuivre l'illustration des caractéristiques (dessins et photographies)

> Cartographie de repérage des différents types dans le périmètre retenu pour le SPR

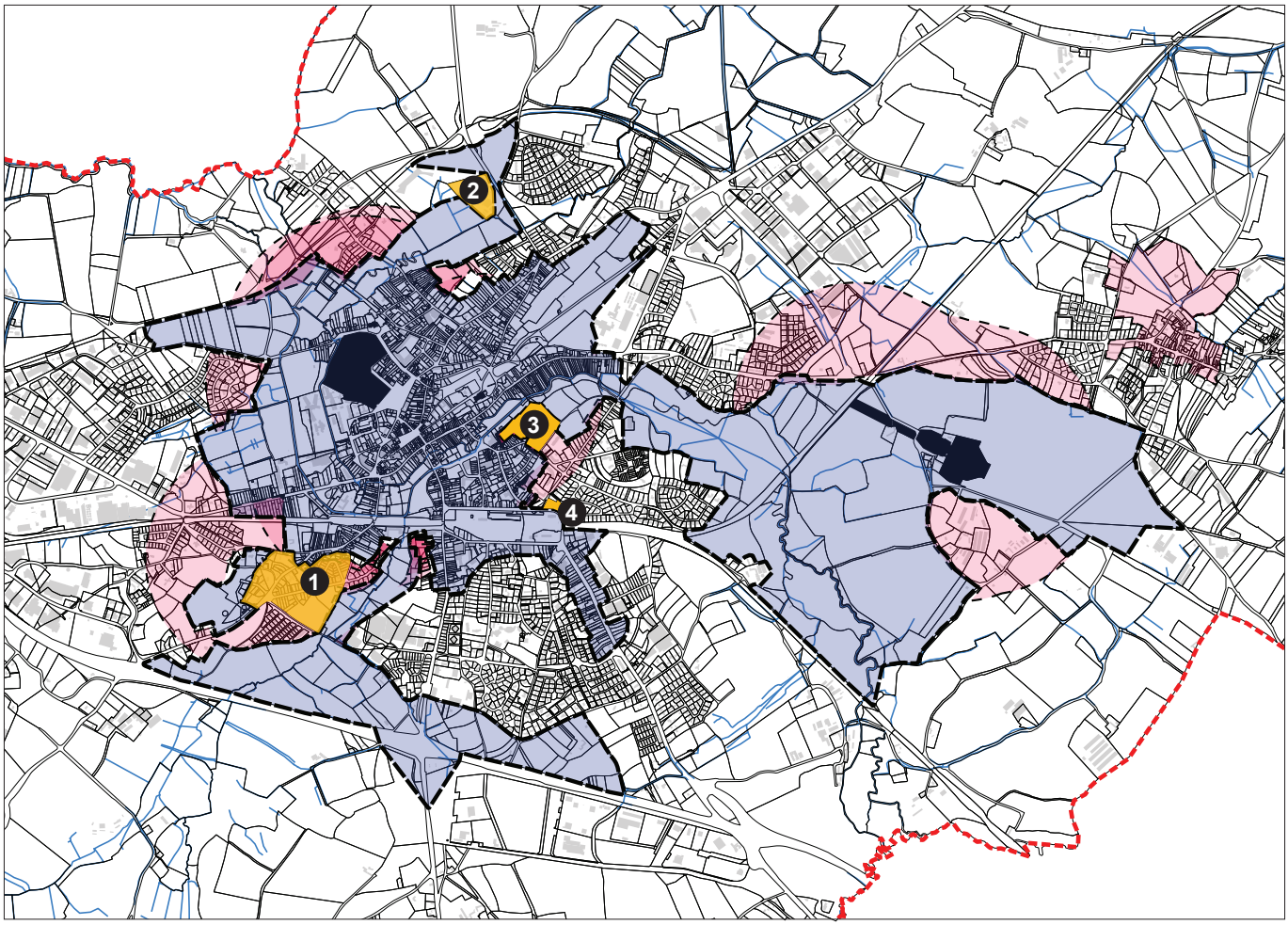
II. INTERROGATIONS SUR LE PÉRIMÈTRE

L'analyse critique de la ZPPAUP passe également par la confrontation du périmètre actuellement en vigueur à la réalité observée lors des visites de terrain.

Les visites de terrain ont révélé globalement une bonne adéquation entre le parcellaire couvert par le périmètre de protection et la qualité effective du bâti ou du paysage urbain.

Quelques secteurs ont cependant été relevés présentant un intérêt qui aurait pu justifier leur inclusion dans le SPR. A contrario l'évolution des documents d'urbanismes montre que pourrait justifier leur ajout dans un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. À l'inverse, l'évolution du de l'urbanisation a rendu obsolète certaines zones de protection qui n'apparaissent aujourd'hui plus justifiées.

a. Les secteurs bâtis en cohérence avec les éléments protégés par la ZPPAUP



Légende
- SPR actuel
- Parcelles à intégrer au SPR ?
- Monument historique
- Périmètre de protection des monuments historiques

N

0 500 1000m

1 Rue de Penthièvre

Le périmètre du SPR actuel inclus le moulin de Saint-Lazare, installé au Sud Ouest du centre historique et une partie de la rue Saint-Lazare. Le périmètre est discontinu dans ce secteur.

Ce quartier correspond par ailleurs au « Lamballe primitif», installé sur la route de la Tourelle, sans laisser de vestiges encore observables aujourd'hui.

La rue de Penthièvre et la rue Saint-Lazare joignent les deux secteurs de l'actuel SPR. Rue de Penthièvre, entre les numéros 34 et 53, un lotissement bâti dans la première moitié du XXe siècle est observable.

2 Ferme de la rue de Dahouet

Le périmètre du SPR actuel s'étend jusqu'à l'entrée Nord de Lamballe incluant l'échangeur de la départementale 768.

Le périmètre actuel de la SPR inclus l'ensemble des parcelles pâturées à l'ouest de la rue de Dahouet mais exclus la ferme dite «du Pont Gossard» présentant pourtant une ensemble architectural cohérent.

3 Collège du Sacré Coeur

Le périmètre du SPR actuel exclut les parcelles du collège du Sacré Coeur.

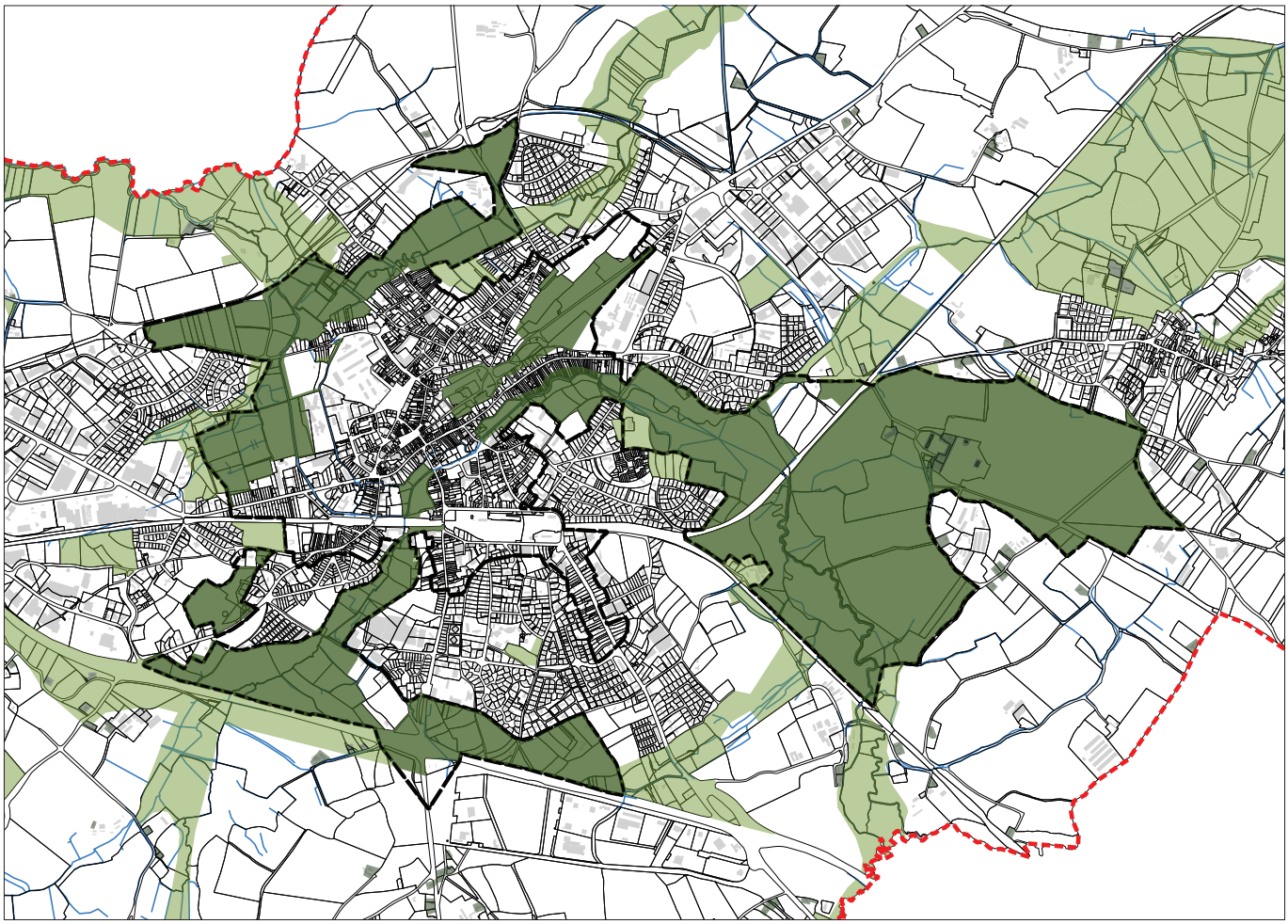
Ce secteur est pourtant en co-visibilité direct depuis la collégiale et présente un ensemble architectural cohérent.

4 Ensemble de maisons de ville

Le périmètre du SPR actuel s'étend aujourd'hui jusqu'à l'ouvrage passant au-dessus des voies ferrées, rue Henri Poincaré Maroué.

Le SPR évite cependant une série de sept maisons de ville, bâti au début du XIXe siècle qui sont pourtant en continuité avec l'architecture des édifices bordant les voies ferrées.

b. Les secteurs paysagers protégés par le PLU



Dans le cadre de la définition de la ZPPAUP deux types d'espaces paysagers ont été définis:

- les espaces paysagers organisés
- les cônes de vues.

Si les premiers sont inclus pour leur composition et leur qualité paysagère, les seconds visent uniquement à préserver les points de vue découvertes de la ville.

Ces zonages paysagers ont été indiqués comme N ou Nh dans le PLU.

À ce titre, en secteur Nh seules la réhabilitation et la rénovation des constructions sont autorisées. En secteur N les constructions ne sont pas autorisées.

Ainsi on s'interrogera sur la pertinence de maintenir ces secteurs dans le périmètre du SPR.

III. INTERROGATIONS SUR LE RÈGLEMENT ET RETOURS SUR SON APPLICATION

a. Organisation et principe du règlement

Le règlement est fondé sur deux éléments :

- Une typologie de l'architecture qui différencie bâti ancien et bâti neuf;
- Un plan de gestion dans le centre ancien

Neuf types d'architecture ont été répertoriés et organisés :

- Maisons rurales
- Maisons de bourg
- Maisons de briques
- Maisons bourgeoises ou hôtels particuliers
- Maisons urbaines
- Maisons pavillonnaires
- Maisons à pans de bois
- Maisons de pierres taillées
- Architecture publique

La typologie a été construite afin de pouvoir proposer un ensemble de règles portant sur l'implantation, les ouvertures, la trame de façade et la toiture.

b. Les règles sur le bâti ancien

Pour le centre ancien, un plan de gestion précise sur 9 plans correspondants aux planches cadastrales indique les immeubles qui ne peuvent ou ne doivent pas être modifiés et les immeubles à améliorer, immeubles où l'on ne retrouve pas la structure historique.

La définition de l'intérêt architectural est questionnée aujourd'hui pour certains immeubles repérés.

Le règlement est organisé par typologie mais aucun plan de repérage n'a été réalisé. Par ailleurs, la différence entre certaines typologies et notamment entre les maisons de bourg et les maisons de type «urbain» est difficile à lire.

La différence de règles et de prescription en fonction des typologies est difficile à comprendre et à expliquer au pétitionnaire; ainsi les portes en bois sont exigées seulement pour deux typologies (A2 et A5).

Le règlement n'indique aucune prescription sur les matériaux et teinte à mettre en oeuvre pour les façades ou les menuiseries.

c. Les règles sur le bâti neuf

Pour le bâti neuf, un plan de gestion précise à quelle typologie les porteurs de projets doivent se référer.

Le règlement est adapté au projet de construction d'habitat individuel mais plus difficilement à la construction de logements collectifs ou d'équipements.

L'architecture contemporaine n'est pas intégrée au règlement.

Pour la construction neuve, le règlement de la ZPPAUP renvoie à une typologie unique par secteur, et n'autorise pas le panachage de typologies.

d. Les manques du règlement existant

La question des extensions n'est pas traitée dans le règlement, les services instructeurs se réfèrent à la fiche A19 sur les vérandas.

La rénovation énergétique du bâti n'est pas évoquée dans le règlement.

Un article spécifique du règlement sur les clôtures est attendu sans se référer à l'environnement existant, les clôtures en place étant de qualité variable.

Une règle pour limiter la vitrophanie est attendue.

3. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

I. POSITION GÉOGRAPHIQUE

La commune de Lamballe Armor crée le 1er janvier 2019 est issue de la fusion de Lamballe, Morieux et Planguenoual. Elle s'installe dans le département des Côtes-d'Armor en région Bretagne. Le territoire est situé entre Saint-Brieuc, à l'Ouest et Rennes à l'Est. Il est traversé par la RN12 et la Ligne à grande vitesse Paris-Brest.

La commune "historique" de Lamballe s'était déjà élargie lors du regroupement de communes mené en janvier 2016 avec Meslin et l'association avec Maroué, La Poterie, Saint-Aaron et Trégomar.

Le territoire de Lamballe Armor s'étend sur 132,07 km². Il s'ouvre au Nord sur la baie de Saint-Brieuc, et possède une frontière maritime, une côte relativement sauvage et protégée, englobée dans un site Natura 2000. La commune compte un peu plus de 69 000 habitants.

La rivière du Gouëssant et ses affluents sur laquelle s'appuie la trame urbaine de Lamballe forment un ensemble paysager très structurant et constitue l'épine dorsale du paysage urbain de la ville. La ville contemporaine s'est développée hors les murs en un ensemble éclaté de lotissements qui gagnent sur l'espace agricole environnant.

La commune de Lamballe Armor compte par ailleurs de multiples petits bourgs et lieux dits qui regroupent quelques habitations et sont entourés d'un espace agricole composé de bocage.

II. STRUCTURE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Le territoire de Lamballe Armor est composé de trois communes, Lamballe, Morieux et Plangenoual.

Lamballe constitue la commune principale de l'intercommunalité avec le nombre d'habitants le plus important (13 465 habitants), c'est la seule commune qui compte plus de 5 000 habitants.

D'après le porté à connaissance de l'Etat, Lamballe est un pôle urbain secondaire et représente le pôle complémentaire de l'agglomération briochine.

Lamballe peut compter sur quelques pôles d'appui :

- au nord du territoire, sur la façade littorale avec les communes de Pléneuf-Val-André, Plurien, Planguenoual et Erquy.
- Également au sud avec Jugon-les-Lacs, considérée comme un pôle relais intérieur, qui joue un rôle de centralité de proximité pour le maillage communal.

Les données présentées dans le cadre du présent chapitre sont issues de l'étude réalisée pour le diagnostic du Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre & Mer, publié en décembre 2018 et les données disponibles sur le site de l'INSEE (datant de 2015).

1. PROFIL DE LA POPULATION

À Lamballe, la population est assez diversifiée, les moins de 15 ans représentent 17,2% de la population tandis que la part des plus de 75 ans est de 11,7%. À l'échelle du territoire de Lamballe-Armor, les communes littorales, au nord du territoire, ainsi que le sud du territoire sont les plus touchés par le vieillissement de la population.

Le niveau démographique actuel fait suite à une croissance constante entre 1968 et 1990 puis une accélération entre 1990 et 2010, pour revenir à une croissance plus modérée sur la dernière période 2010-2015.

Après avoir connu une légère baisse de 1968 à 1975, le territoire de Lamballe connaît une accélération continue sur la période 1975-1990. Sur la période 1990-2015, cette augmentation s'est accélérée.

Sur la période 1999-2015, le territoire de Lamballe a enregistré une importante progression de + 0,8% par an. Cette progression est toujours supérieure à celle du département:

+1,3% par an entre 1999 et 2010 (département 22 : + 0,8% /an)

+0,7% par an entre 2010 et 2015 (département 22 : + 0,2%/an)

Si les retraités sont nombreux avec 32,2% des Lamballais, les catégories des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers sont bien représentées (au alentour de 15%).

Les ménages avec famille représentent une majorité de la population avec plus de 60%, avec une grande partie de couple sans enfant (30%).

Le territoire se caractérise par une population disposant d'un niveau de ressources assez élevé, semblable au niveau départemental (23 987 €).

2. LOGEMENTS

a. Une croissance continue du parc de logements

Lamballe a connu une évolution quasi constante de son parc de logements entre 1968 et 2015. Ainsi, en 47 ans, le parc de logements a doublé et s'est étoffé en lien avec la dynamique démographique du territoire.

Depuis 1968, le parc de logement a également évolué dans sa répartition. Ce sont évidemment les résidences principales qui, en nombre, ont le plus augmenté avec une augmentation de + 93 % depuis 1968. Cependant, la progression du parc non résidentiel a été plus forte en taux. En part, les résidences secondaires et les logements vacants ont augmenté réduisant ainsi la part résidentielle du parc (-7% entre 1968 et 2015). Le parc non résidentiel représente désormais près de 29% du parc total (environ 11 800 logements).

b. Un poids plus important de propriétaires occupants

Les résidences principales sont majoritairement occupées par leur propriétaire. En 2015, 76% des ménages de l'intercommunalité sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Cette proportion est légèrement supérieure à la moyenne du département qui s'élève à 71%. Les situations communales sont contrastées, notamment sur la ville de Lamballe où la part du locatif est plus élevée qu'à l'échelle de l'intercommunalité (33%). Le statut de propriétaire occupant est très développé sur les communes où le développement résidentiel a été important.

c. La typologie des résidences principales

L'habitat principal se limite quasi exclusivement à une typologie de maison individuelle (9 cas sur 10). En 2015, selon l'INSEE, on comptait 3 062 appartements pour un total de 25 964 maisons individuelles. Cette part est nettement supérieure à la moyenne départementale (80%) et régionale (71%) qui est pourtant principalement tournée vers l'habitat individuel, à l'exception des plus grandes agglomérations.

L'habitat collectif est fortement concentré sur les pôles d'habitat principaux. Sur la ville de Lamballe, 25% des résidences principales sont des appartements.

Cette prédominance de l'habitat individuel amène d'importantes conséquences en termes de consommation foncière, d'étalement urbain et de mitage et tend à une uniformisation de l'offre habitat.

d. Des logements de grande taille

Bien que la taille des ménages diminue, les logements ne cessent d'être plus grands. Les résidences principales sont en majorité des grands logements. En 2015, 54,0% d'entre elles sont constituées d'au moins 5 pièces.

e. Des programmes d'amélioration de l'habitat engagés depuis de nombreuses années

Des politiques actives en matière de réhabilitation de l'habitat ont été menées depuis de nombreuses années à l'échelle des anciennes EPCI permettant une revalorisation du parc privé tant en matière de propriété occupante que de parc locatif privé. Ainsi entre 2014 et 2017, l'ensemble des communes était couvert par un PIG (quatre programmes différents) et près de 400 logements ont pu être améliorés via les aides de l'ANAH dont plus de la moitié, pour une amélioration thermique.

Malgré ses politiques volontaristes, le parc de résidences principales reste vieillissant, et présente encore des besoins importants en termes d'amélioration de l'habitat.

En partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et afin de prolonger les résultats, Lamballe Terre & Mer a engagé un nouveau programme sur l'ensemble de son territoire pour la période 2018-2020 (PIG) avec 3 grands volets :

- La baisse de la facture énergétique (objectif de 290 logements améliorés)
- Le maintien à domicile des occupants (objectif de 210 logements améliorés)
- La réalisation de logements locatifs conventionnés (10 avec travaux – 15 sans travaux)

Destiné aux propriétaires occupants (sous conditions de ressources), aux propriétaires bailleurs (en contrepartie du conventionnement des logements), ce programme permet de bénéficier d'un accompagnement (technique et administratif) personnalisé ainsi que des subventions pour la réalisation de travaux.

f. Le parc de logements vacants

Si le niveau de la vacance à l'échelle intercommunale a été plutôt équilibré au cours des 45 dernières années (taux en moyenne inférieur à 7%), on note une forte augmentation statistique de la vacance sur la dernière décennie (+0.58% par an entre 1999 et 2015), particulièrement marquée entre 2010 et 2015 (+2.83% par an).

Une vacance qui touche en premier lieu la ville centre : 829 logements sont recensés vacants sur la ville de Lamballe soit 12% de son parc de logements.

Par ailleurs, si une partie de la vacance peut être qualifiée de conjoncturelle (attente entre deux locataires, temps de mise en vente ou de petits travaux…), un nombre important de logements peuvent être considérés comme « structurellement » vacants : biens inadaptés à la demande ou non disponibles (succession non réglée, prix de vente trop élevé, rétention…).

Les logements vacants présentent des caractéristiques moins attractives et en concurrence avec le marché neuf plus adapté aux attentes des ménages :

- des logements plus petits : 44% sont des T2/T3 (2 fois plus que les résidences principales) ;
- des logements anciens : 59% construits avant 1970 dont 43% construits avant 1945.

Conscientes de la problématique et des enjeux pour leur centre-bourg/centre-ville, certaines communes de Lamballe-Armor se sont déjà engagées dans des démarches/projets pour tenter de résorber la vacance sur leur commune. C'est notamment le cas de Lamballe avec le lancement d'une OPAH-RU sur son centre-ville avec la mise en oeuvre d'un dispositif spécifique pour la lutte contre la vacance (2016-2017 : étude pré-opérationnelle / 2019 : démarrage du suivi-animation porté par Lamballe Terre&Mer).

3. EMPLOIS

Le territoire de Lamballe possède un pôle d'emploi local important. En effet, le territoire est particulièrement bien desservi grâce, notamment aux axes routiers Brest / Saint-Brieuc / Rennes, et Brest / Saint-Brieuc / Caen / Lille autour duquel est organisé le développement de grands pôles économiques et des zones d'activités artisanales, et notamment deux poids de l'industrie agroalimentaire : Cooperl et Le Gouessant.

Le tertiaire représente le principal pôle d'activités dans l'économie locale. Le poids du commerce, des transports et des services constitue en effet la principale source d'emplois sur le territoire avec plus d'un tiers des emplois, soit près de 8 000 emplois. Vient ensuite le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale, avec 24% des emplois (environ 5 200 emplois) et celui de l'industrie avec 20% des emplois (soit 4 400). Les emplois de la construction et de l'agriculture représentent également 20% des emplois sur le territoire, respectivement 1 988 emplois et 2 511 emplois.

Le territoire compte 29 721 actifs en 2015, ce qui représente une part importante (76%) de sa population. Sur ces actifs, 91% possèdent un emploi, soit 27 075 personnes.

Par ailleurs, le taux de chômage est en légère augmentation, il était de 8% en 2013 contre 9% en 2015, soit 2 646 personnes à la recherche d'emploi (égal au taux national). Ce taux reste relativement faible ; toutefois, le taux est plus élevé (22%) chez les actifs de 15-24 ans.

Les actifs habitant Lamballe-Armor sont majoritairement des ouvriers, employés ou exerçant une profession intermédiaire. Ces trois catégories professionnelles représentent à elles trois 78% des actifs. Le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures augmente (+457 personnes en 5 ans), la part qu'ils occupent au sein des actifs est assez faible (9%). Les agriculteurs sont minoritaires : leur proportion tend à diminuer (de 7 à 5% entre 2010 et 2015).

III. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE TERRITOIRE

1. DOCUMENTS D'URBANISME

a. PLU

La Commune nouvelle de Lamballe-Armor, créée par arrêté préfectoral du 31 octobre 2018, regroupe les 4 communes déléguées de Lamballe, Meslin, Morieux et Planguenoual. Actuellement, quatre PLU coexistent sur le territoire communal. Ces PLU ont été élaborés entre 2006 et 2014 et ne correspondent plus aux besoins actuels d'aménagement du territoire.

Par délibération 2019-109bis en date du 3 juin 2019, Lamballe-Armor a donc prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle de la commune nouvelle. L'AUDIAR (Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennais) accompagne la ville dans ce projet.

Lors du conseil municipal du 18/10/2021, les élus ont débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme :

Axe 1 : Entre terre et mer, un territoire vertueux et durable

Préserver les équilibres et la diversité du socle naturel et agricole

Axe 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

Axe 3 : Le choix d'un mode de développement urbain sobre, de qualité et favorisant la cohésion sociale

Concevoir un mode de développement urbain favorisant la sobriété foncière, le renouvellement urbain et des formes urbaines variés, économes et désirables

L'année 2022 est consacrée à la phase réglementaire ; l'objectif est d'arrêter le PLU au 1er semestre 2023.

b. PLH

Le Programme Local de l'Habitat adopté le 10/03/2020 a mis en évidence 5 enjeux d'intervention :

- Conforter l'attractivité du territoire / Développer un dynamisme démographique partagé
- Conforter une politique foncière durable et promouvoir un habitat plus vertueux
- Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant
- Mieux répondre aux besoins spécifiques actuellement non ou mal satisfaits
- - Conforter le rôle et le positionnement de Lamballe Terre & Mer comme pilote et fédérateur des interventions habitat

c. SCOT

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc est en cours de revision.

Lors du comité syndical du 19/11/2021, les élus du Comité syndical ont débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD du SCOT, fondé sur 6 axes, déclinés en 23 orientations générales, avec pour fil conducteur la sobriété foncière et la résilience.

Dans l'objectif d'un arrêt du projet de SCOT, début 2023, l'année 2022 est consacrée à l'écriture du DOO, à travers la rédaction de prescriptions et de recommandations.

2. PROJETS D'AMÉNAGEMENTS

La ville de Lamballe-Armor concentre 25% de la population de Lamballe Terre & Mer et 50% de ses emplois. Une idée forte du projet municipal est de permettre à chacun d'habiter à proximité de son lieu de travail.

Afin de s'inscrire dès maintenant dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, les élus s'attachent à reconstruire la ville sur la ville et à favoriser l'amélioration du parc de logements. L'objectif est de limiter le plus possible la création de nouvelles zones pavillonnaires, en extension de l'enveloppe urbaine.

Quelques projets emblématiques de renouvellement urbain :

- A l'emplacement de l'ancienne caserne des pompiers, place du Champ de Foire, le programme Les Terrasses du Haras, livré en décembre 2021, a permis la construction de 27 logements, d'une maison de santé et de 4 cellules commerciales
- Le projet « les rives du Gouessant », lauréat du « Fonds friche » en 2021 pour la déconstruction et la dépollution d'un ancien garage, va permettre de réaliser un programme de 40 logements en plein cœur de ville
- la réhabilitation / déconstruction de l'ancien collège Gustave Tery, définitivement fermé depuis la rentrée de septembre 2018, va permettre d'accueillir des logements et des activités tertiaires.

Par ailleurs, la ville de Lamballe-Armor est dotée d'un tissu commercial dynamique. Le taux de vacance des cellules commerciales y est de 4,1% en juin 2021, avec 6 cellules vacantes sur un total de 146. Le maintien d'un commerce qualitatif, varié et attractif en centralité constitue un objectif fort.

Le centre-ville de Lamballe présente des qualités

patrimoniales et architecturales qui contribuent à la qualité de vie de ses habitants, mais également à sa notoriété. Le programme Lamballe 2016, et plus récemment le programme Lamballe 2025, en phase opérationnelle, constituent des démarches globales de mise en valeur des espaces publics. Des espaces stratégiques pour le centre-ville de Lamballe doivent ainsi être réaménagés :

- la place du Champ de Foire, et autour d'elle le boulevard du Haras, la rue du Jeu de Paume et le carrefour rue Saint-Martin

- le secteur de la rue du Val, avec le parking des tanneurs et la place du Gouëssant

Dans une logique de densification et d'implantation d'habitat, une importance est également accordée à la présence d'espaces verts accessibles à la population, propices à des usages divers. Lamballe-Armor dispose de plusieurs parcs et jardins, répartis de manière harmonieuse à l'échelle du centre-ville. Ceux-ci doivent faire l'objet de requalifications et réaménagements, en prenant en compte les usages et enjeux qui leur sont propres.

Localisés en cœur de ville, le jardin Louis Gouret et le parc des promenades ont vocation à être des parcs urbains, très aménagés et intégrés au tissu urbain dense de la ville. Une première tranche du jardin Louis Gouret a été réalisée en 2018. La deuxième tranche, en cours d'étude, doit être réalisée à l'horizon 2023. Traversé par le Gouëssant, il constitue une étape sur le chemin des lavoirs, qui mène jusqu'à l'étang de la ville Gaudu. Cette connexion par le biais de l'eau, interrompue sur quelques portions, est à mettre en valeur, dans une perspective de lien et de continuité entre les espaces verts à dominante urbaine, et des espaces verts plus conséquents et « sauvages ».

Autre parc urbain, le Parc des Promenades va faire l'objet d'une étude d'aménagement. Localisé à proximité immédiate de la collégiale, monument emblématique de Lamballe-Armor, ce site surplombe la ville et offre des points de vue sur les toits en contrebas, vers le nord et vers le sud. Doté d'aménagements vieillissants, il présente un potentiel de fréquentation et d'usages méritant d'être développé, dans une logique de mise en valeur des espaces patrimoniaux avec lesquels il coexiste.

A l'ouest de la ville, le parc équestre fait également l'objet de réflexions. Ses derniers aménagements datent des années 2000, et tendent eux aussi à être vieillissants. Il est situé à proximité immédiate du haras, et de friches accessibles depuis la rue du Docteur Lavergne, axe d'entrée de ville à partir duquel la présence du parc est difficilement perceptible. Espace vert assez vaste, il semble pourtant n'être que principalement fréquenté par les proches habitants, alors qu'il constitue un poumon vert dans la ville. Doit également être prise en compte sa vocation à accueillir des activités équestres. Des connexions avec le centre-ville, depuis le haras et le secteur de l'hôpital sont ainsi à l'étude.

a. Le plan d'eau de la Ville Gaudu

Objet de toutes les attentions, le plan d'eau de la Ville Gaudu, site très apprécié bien au-delà des frontières de Lamballe ne peut plus être conservé en l'état.

Le plan d'eau pose 3 problématiques : environnementale, sanitaire et réglementaire.

Les caractéristiques du plan d'eau (faible profondeur, réchauffement rapide) favorisent l'envasement et la prolifération de cyanobactéries dangereuses pour la santé humaine et animale. De plus, il ne permet pas une continuité écologique imposée par les directives environnementales.

Le défi dans le prochain programme sera de l'aménager de manière à concilier la qualité de l'eau et la continuité écologique, tout en renforçant l'attractivité et les usages du site.

Les orientations d'aménagement retenues proposent une solution alternative maintenant le plan d'eau et la création d'un bras de contournement permettant la renaturation du Gouessant.

b. Le musée Mathurin Méheut

En juin 2022, le Musée Mathurin Méheut prendra ses quartiers dans un des bâtiments historiques du haras.

Ce nouvel espace répondra au besoin de doter l'actuelle collection remarquable d'un équipement moderne présentant toutes les conditions et caractéristiques d'un musée labellisé de France en termes de mise aux normes les plus adaptées aux nouvelles technologies muséographiques.

Ainsi, le bâtiment classé à l'inventaire des monuments historiques accueillera l'œuvre de Mathurin Méheut dans des conditions parfaites de conservation.

Le projet répond à un triple enjeu : urbain, architectural et muséographique.

Il a été confié au cabinet d'architecture Françoise Mauffret. Afin de conserver toute la saveur de l'œuvre de Mathurin Méheut, le cabinet d'architectes est accompagné par Éric Morin, muséographe, qui va se charger de la scénographie du lieu.

Un espace complètement réaménagé, un parvis en extérieur, des bâtiments réagencés et lumineux…

Le bâtiment sera facile d'accès pour tous, et l'espace d'exposition se déploiera sur tout le rez-de-chaussée,

correspondant aux espaces dédiés aux anciennes écuries.

Les œuvres permanentes et les expositions temporaires seront mises en résonance selon les disciplines choisies.

Un cheminement piéton est prévu entre l'accueil commun (office de tourisme et les bureaux) et le musée. Les liaisons entre l'extension et le bâtiment du haras se font par deux galeries vitrées, qui permettront aux visiteurs d'apprécier le lieu extérieur.

c. Le haras

En juillet 2016, le haras de Lamballe est devenu propriété du Syndicat Mixte du Haras de Lamballe.

Depuis 2006, le syndicat mixte a déjà réalisé plus de 2,5 millions d'investissements pour l'entretien et la rénovation du lieu.

L'office de tourisme, Lamballe Communauté, écurie d'exposition, nouveau manège couvert ... de nombreux équipements ont été installés en 10 ans au sein du haras.

Ainsi quand l'IFCE (Institut Français du Cheval et de l'Équitation) a décidé de vendre l'intégralité de son patrimoine, il n'était pas question de laisser s'échapper ce site, récemment inscrit à l'inventaire des Monuments historiques.

Pour une somme de 400 000 euros, le syndicat mixte est devenu propriétaire de l'ensemble du site.

Seules les collections (matériel hippomobile et sellerie) restent propriétés de l'État, mais sont mises à la disposition du syndicat qui bénéficie également de la marque et du logo «Haras National».

En contrepartie, des locaux sont mis à disposition des agents de l'IFCE (Institut Français du Cheval et de l'Équitation) afin qu'ils poursuivent leurs actions de soutien à la filière.

Cette cession représente une véritable opportunité et ouvre la voie à de nouveaux projets: installation du musée Mathurin-Méheut, aménagement d'un chemin piétonnier entre le stade Saint-Martin et la Place du Champ-de-foire, extension de l'hôpital, hébergement d'activités liées aux nouvelles technologies…

Sans oublier que les activités et animations déjà en place pourront continuer à se développer.

d. Quartier de la gare

Dans le cadre de l'arrivée de la Ligne à grande vitesse (LGV), le quartier de la gare est en rénovation depuis 2015.

2015-2016

Des aménagements ont été réalisés pour créer un nouveau parking, le parking «Est» (côté rond-point du 6 août 1944).

Ce dernier est ouvert depuis le printemps 2016 et offre une aire de stationnement de 140 places (y compris 2 places PMR (personnes à mobilité réduite), en accès libre et gratuit.

• Le parking «Ouest» (côté rue Mouëxigné) est passé en zone bleue, avec un maximum de 15h (sans plages horaires définies) et utilisation obligatoire du disque européen pour indiquer l'heure d'arrivée.

• Le parvis de la gare est en stationnement zone bleue, avec un maximum de 1h30 (sur les plages horaires : 9h-12h/14h-18h), avec utilisation obligatoire du disque européen pour indiquer l'heure d'arrivée.

• Le parking de la salle municipale accueille les stationnements de longue durée.

La SNCF réalise actuellement des travaux d'aménagement de la gare jusqu'à l'été 2017.

Cet aménagement permettra dans le même temps de faciliter et sécuriser la circulation piétonne entre les parkings, le Quai Bus et le bâtiment voyageurs de la gare SNCF.

En 2017, Lamballe ne sera plus qu'à 2h de Paris grâce au projet Ligne à grande vitesse.

2017 - 2018

Dernière étape avec le réaménagement du parvis de la gare.

L'objectif est de mieux organiser le stationnement (plusieurs zones sont prévues du stationnement de la courte à la longue durée) et les flux de circulation entre les bus, les voitures, les deux roues, les piétons.

3. PROTECTIONS, LABELS ET APPELLATIONS

Créé en 1984, le réseau des Villes d'Art et d'Histoire et des Villes Historiques se compose de 21 billes, réparties sur l'ensemble du territoire de la Bretagne Historique. Il regroupe 8 villes d'Art et d'histoire, détentrice d'un label délivré par le ministère de la culture et 13 Villes Historiques, dotées d'un Site Patrimonial Remarquable.

Lamballe fait partie des Villes Historiques.

4. SYNTHÈSE DE L'HISTOIRE URBAINE

L'histoire de Lamballe est difficile à retracer avant le XIIIe siècle, faute d'informations. Quelques textes concernant les églises locales, des allusions à des évènements militaires isolés permettent de reconstituer succinctement les origines de la principale seigneurie du Penthièvre. Pour établir l'historique de la ville, notre étude a pris appui sur les informations contenues dans la ZPPAUP ainsi que sur une publication de Jean-Pierre Leguay, qui retraçait en 2003 le dynamisme de la ville au Moyen Âge[1], permettant d'éclairer l'histoire encore aujourd'hui mal renseignée de la cité.

1 LEGUAY, Jean-Pierre, Une ville dynamique au Moyen Âge: l'histoire de Lamballe des origines au XVIe siècle, Mémoires de la Société d'Histoire et d'Archéologie de Bretagne (Rennes) , 081, p. 55-119, 2003

I. LES DÉBUTS DE LA CITÉ - DEUX SECTEURS D'INSTALLATIONS

Un premier site antique est avancé par la société archéologique de Bretagne. Ce premier village s'installe au sud-ouest du centre-ville actuel dans le futur quartier de Saint-Lazare, il est connu sous le vocable Vieux Lamballe.

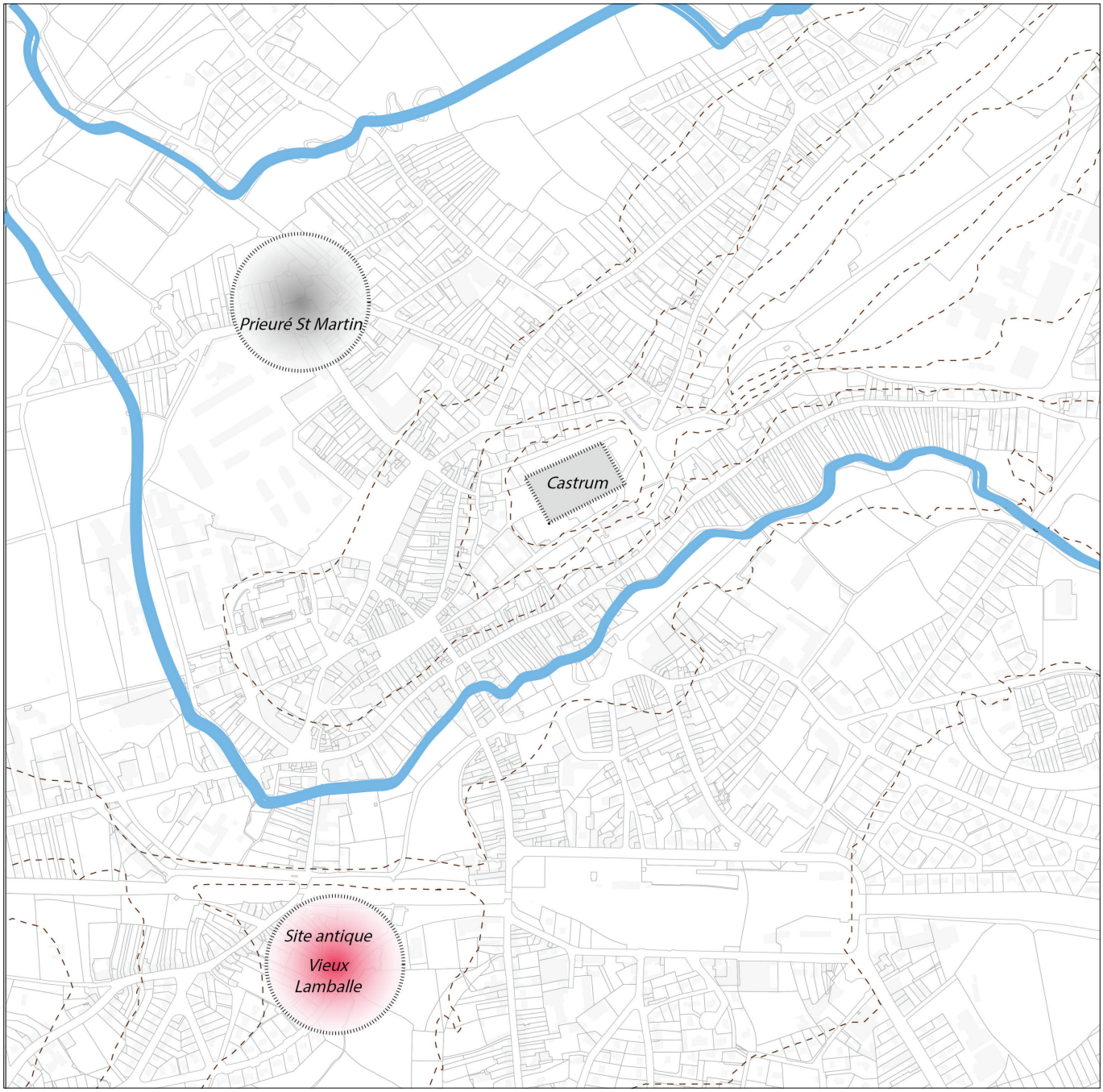
La période du haut moyen âge n'a pas laissé de traces précises dans les écrits. On suppose qu'un petit monastère, un «Lan» est fondé par un missionnaire venu d'Angleterre, Saint Pal. Cet évènement donnerait le nom de Lamballe. L'hypothèse est aujourd'hui remise en cause.

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 Gouessant.

Ce premier petit bourg fortifié est évoqué en 1144. Il se compose probablement comme c'est le cas d'autre forteresse en Bretagne, d'une tour servant de donjon, en bois et de forme quadrangulaire, d'un moulin. La chapelle Notre-Dame s'installe également en haut du rocher dans le prolongement de la forteresse.

Elle devient église paroissiale et son premier choeur est consacré à peine achevé en 1200-1202.

Parallèlement au développement de ce premier bourg fortifié, un prieuré s'installe entre les bras du Gouessant et du Chiffrouët. En 1083, les moines de Marmoutier reçoivent un terrain pour y fonder un prieuré dédié à Saint Martin ; ce sera à l'extérieur de l'enceinte le début du développement du faubourg Saint Martin. Le prieuré reçoit ses statuts en 1129 de l'évêque de Saint-Brieuc.


Prieuré St Martin
Castrum
Site antique
Vieux
Lamballe

II. LA CITÉ MÉDIÉVALE - LA DÉMOLITION DE L'ENCEINTE ET DU

À partir du XIIIe siècle, Lamablle vit sous l'autorité des princes de Bretagne et de leurs représentants Pierre Maucler et son fils le duc Jean Ier Le Roux.

La ville se développe et reçoit vraisemblablement au milieu du XIIIe siècle des frères de la pénitence, membres d'un ordre mendiant.

Capitale seigneuriale, centre agricole, on signale un marché à grains et à bestiaux dès 1085 dans la cité.

L'artisanat du textile, de la poterie, du cuir et du parchemin s'esquisse, des moulins apparaissent sur les bords du Gouessant.

La place forte de Lamballe se renforce.

La ville est entourée d'une enceinte à parement de bloc de granit, de tours et d'un fossé alimenté en eau par le Gouessant. Six portes de tours saillantes flanquées permettent l'accès à la cité. À l'est la porte du Moguet ou Moguel ouvre sur la vieille chapelle de Saint-Sauveur et le chemin de Matignon.

À l'opposé à l'Ouest, la porte du boulevard débouche d'un côté sur le carrefour et les moulins de Quinquampois sur les bords du Gouessant, de l'autre au-delà du pont de l'hôpital sur la Léproserie Saint Lazare et le Chemin de Brest. Au Nord Ouest, la porte des Augustins rejoint la clôture du couvent fondé en 1337 et la place aux Bestiaux.

La porte Saint-Martin au Nord est la grande porte du Pentièvre. Elle ouvre sur l'église Paroissiale extra-muros et le quartier ancien qui s'est formé autour.

La porte Bario(t) ou Bariou donne sur le Val industrieux, sur la passerelle de Bourg Hurel qui franchit le Gouessant?

Une dernière ouverture plus petite, simple poterne, unit le quartier du Val à la forteresse qui domine la ville du haut où s'élève désormais l'église Notre-Dame.

Les étapes de constructions et de l'extension des remparts ne sont pas connues.

La ville est riche de lieux saints. On dénombre trois églises paroissiales:Notre-Dame près du château, Saint-Jean intra-muros et Saint Martin extra-muros, on compte également un couvent et des chapelles.

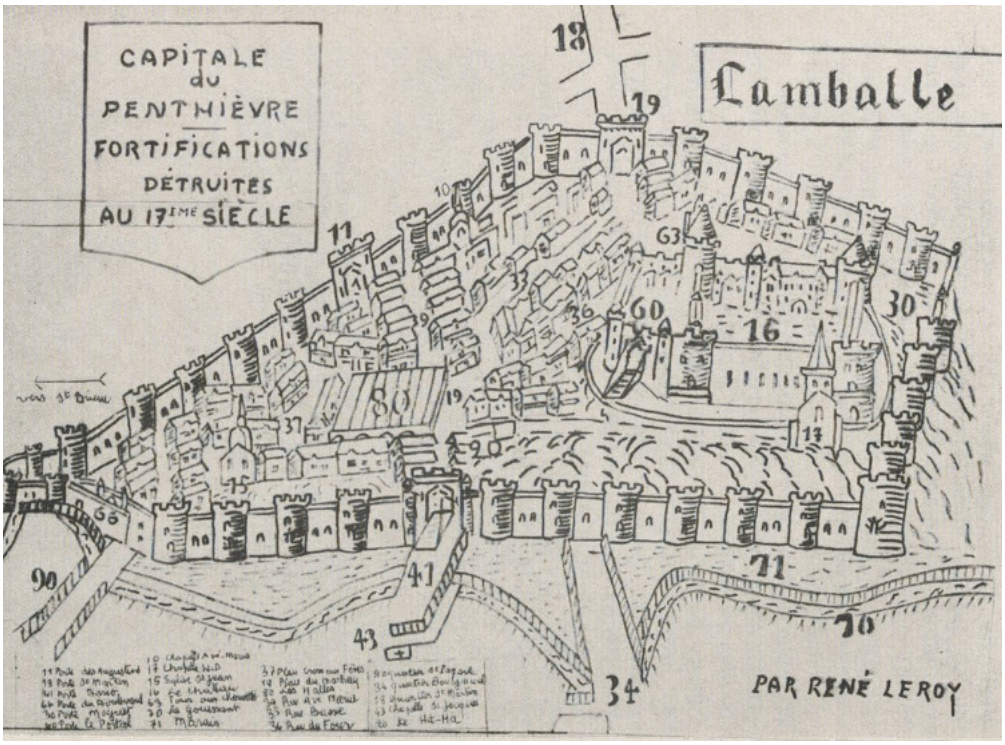
La ville est en pleine expansion à la veille du XVe siècle.

La ville est assiégée en 1420, la famille Penthièvre est bannie, Lamballe capitule, son enceinte est arasée et le château est détruit. Le quartier des Tisserand de Saint-Martin tout comme le Val présentent des ruines.

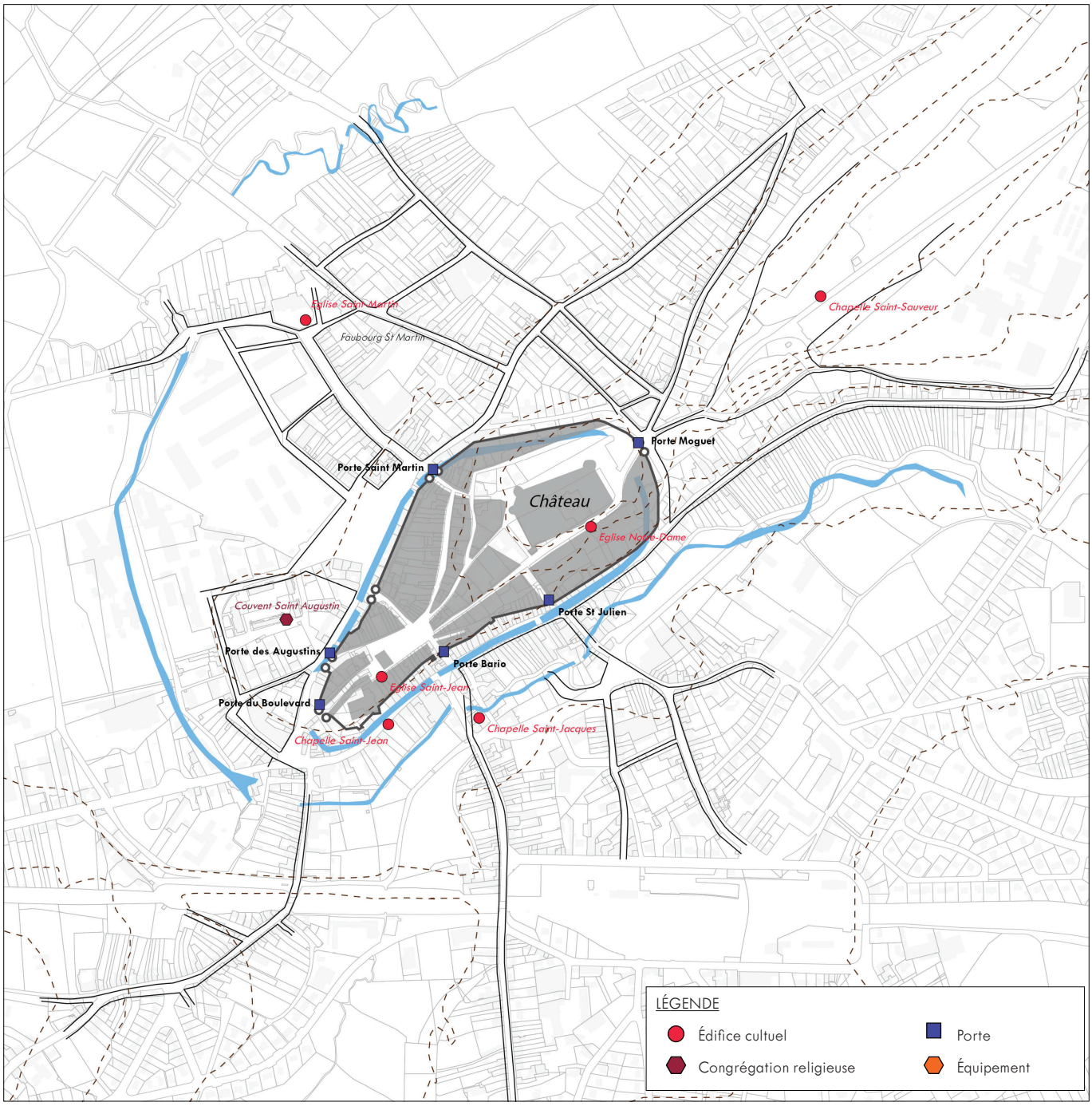
L'insécurité et l'instabilité monétaire de la cité n'encouragent pas les marchands à fréquenter les principales foires lamballaises. La ville connaît un fort déclin.

Des sections entières de douves, remblayées sont investies en jardin ou en terrain à bâtir.

Les pans de murs de l'enceinte et du château sont renversés, les pierres ou le bois des charpentes sont récupérés comme matériaux de construction.



Plan de la forteresse de Lamballe, dessin non daté attribué à René Leroy, MARTRAY, Jean, L*a vie des Lamballais depuis l'an 1000 au fil des ans*, Illustre Lamballe : passé garant d'avenir, 1970


Église Saint-Martin
Faubourg St Martin
Chapelle Saint-Sauveur
Porte Moguet
Porte Saint Martin
Château
Église Notre-Dame
Couvent Saint Augustin
Porte St Julien
Porte des Augustins
Porte Bario
Église Saint-Jean
Porte du Boulevard
Chapelle Saint-Jacques
Chapelle Saint-Jean
LÉGENDE
Édifice cultuel
Porte
Congrégation religieuse
Équipement

III. LA CITÉ DUCALE

Lamballe est saisie par l'autorité ducale.

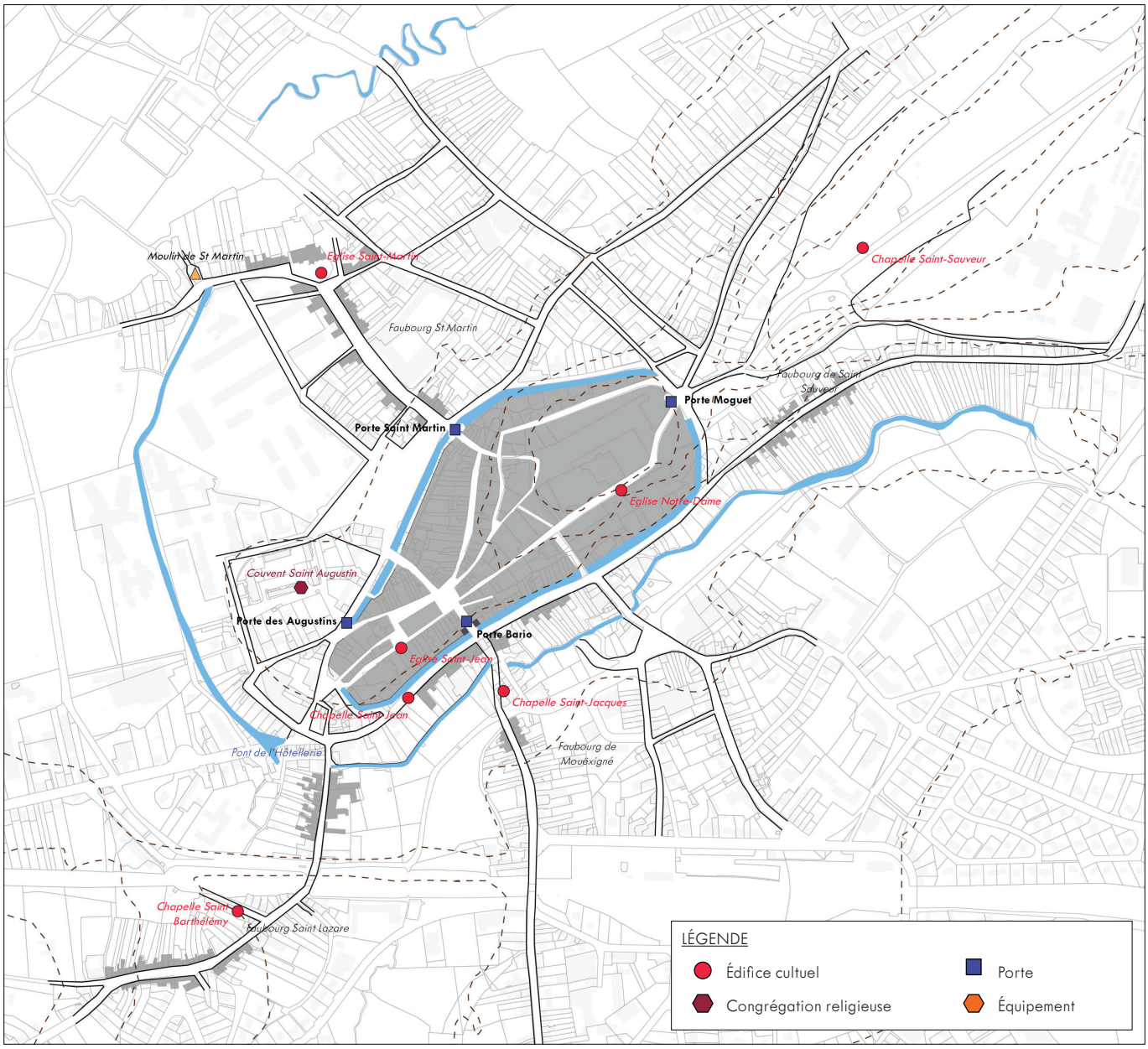
Après ce conflit douloureux, la ville subit des catastrophes, la foudre détruit le clocher de Saint-Jean en 1436 et tombe également sur l'église Notre-Dame en 1447 et 1453.

La cité et sa région sont touchées par la peste et d'autres épidémies en 1472.

Au début du XVe siècle, bien qu'une partie de l'enceinte ait été démolie, on distingue encore certaines constructions: la porte des Augustins, la tour et la porte Saint-Martin, la porte Moguet et la porte Bario(u)et la tour aux Chouettes. Ces édifices ont cependant perdu leur fonction défensive, le dessus des portes est aménagé en logements et des tours sont loués à des bourgeois ou servent de prisons. Les anciennes douves sont cependant décrites comme envahies par des jardins et des vergers.

La ville retrouve son prestige en 1556 lorsque le duc d'Étampes reconstruit le château.

En 1626, M. de Vendôme, seigneur de Penthièvre, prend parti contre le cardinal de Richelieu. Pour le punir, Richelieu décide de raser le château (la démolition, dit la Chronique, commença le 15 septembre et finit le 28 novembre 1626). La châtellenie de Lamballe est vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la maison de Penthièvre s'éteint en 1712.



IV. L'EXTENSION DE LA VILLE ET DE SES FAUBOURGS

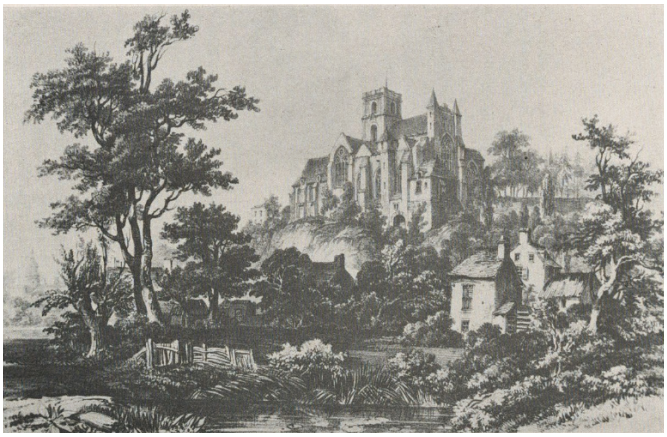
La ville s'étend rapidement hors ses murs, des faubourgs se constituent dès l'époque médiévale aux portes de la ville.

Le faubourg Saint Martin, le plus actif de l'agglomération, correspond au quartier où l'activité principale est le travail du cuir et celui des textiles

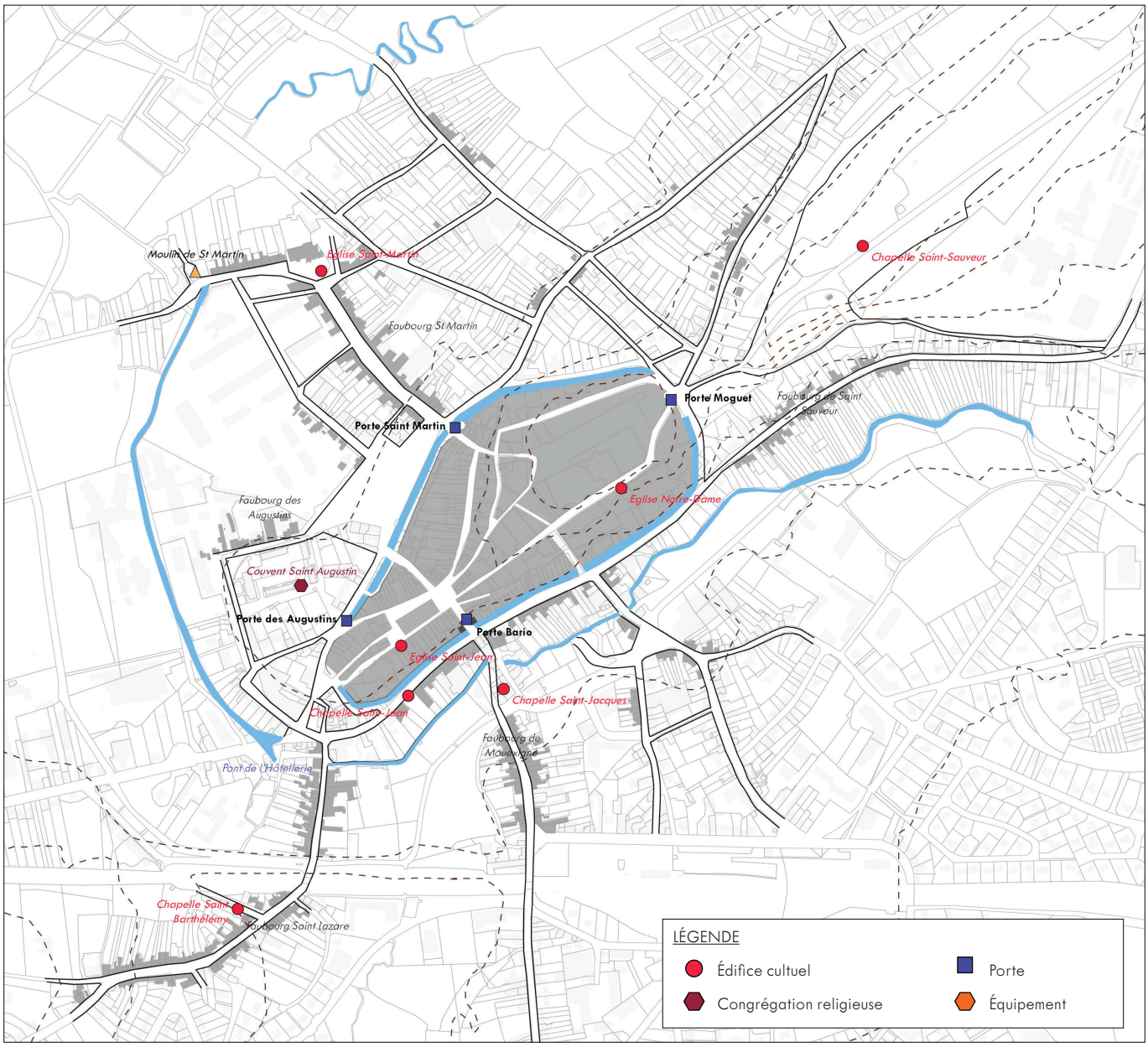
Le Faubourg Saint-Lazare, appelé également Saint Ladre est le plus vieux faubourg de Lamballe, il s'installe au Sud Ouest, à l'emplacement du vieux Lamballe. C'est un quartier d'artisans et de petites industries (blanconniers et gantiers notamment)

Le faubourg de Mouëxigné est également ancien, il formait un grand fief de Lamballe au Sud de la ville enclose.

L'histoire du faubourg Saint-Sauveur est liée au château il subit les mêmes désagréments (destructions/reconstructions).



Dessin "Les Marais du Val", auteur inconnu, extrait de MARTRAY, Jean, *La vie des Lamballais depuis l'an 1000 au fil des ans*, Illustre Lamballe : passé garant d'avenir, 1970

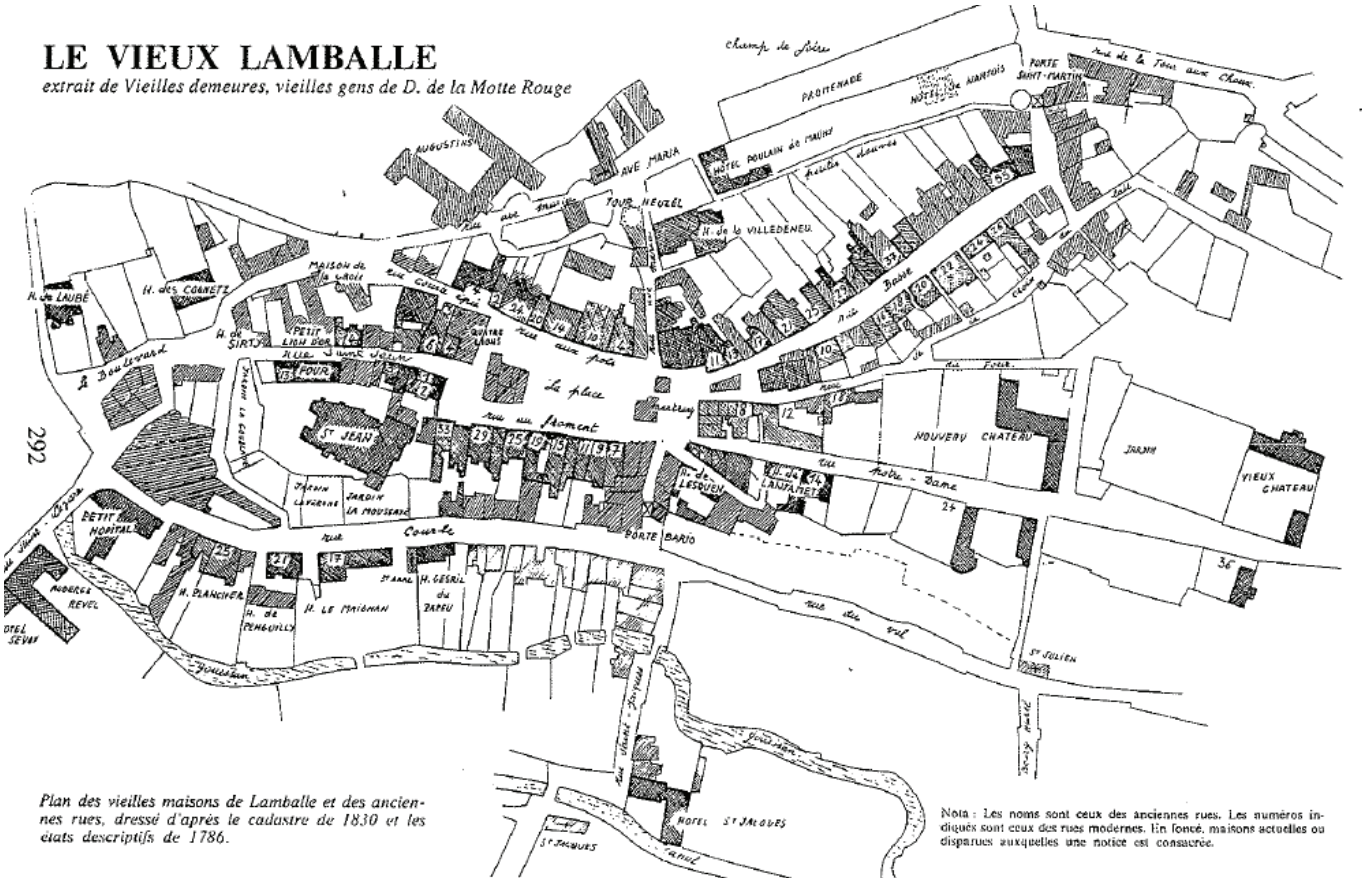


V. LES AMÉNAGEMENTS URBAINS DES XVIIIE ET XIXE SIÈCLES

En 1759, la communauté fit lever le plan général de la ville et de ses faubourgs par l'ingénieur Chevalier, mais ces documents furent rapidement perdus. Des aménagements notables ont cependant lieu à partir du milieu du XVIIIè siècle : la construction des ponts Doré et de l'Hôtellerie ; l'aménagement de la promenade du champ de foire ; l'ouverture d'une grande route de Lamballe à Dahouët en 1769, passant par le moulin de la Hautière ; puis en 1780, la création du canal de dérivation.

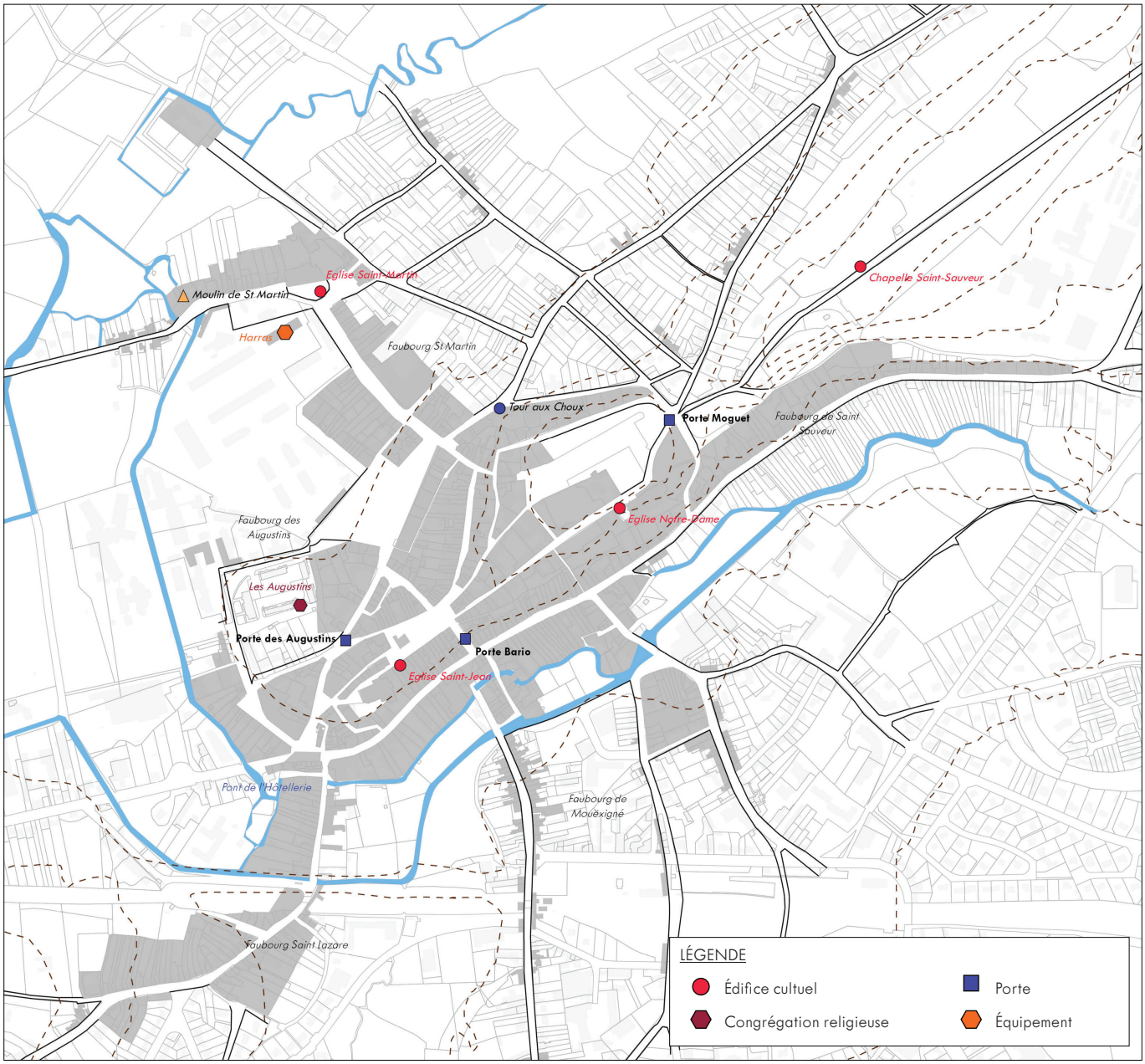
Le XIXè siècle marque l'image urbaine. En 1846-1847, après délibération du Conseil Municipal, la porte Bario est démolie et la Rue Bario élargit. Les destructions modifient l'aspect et la commodité du centre-ville. À cela s'ajoutent de nouveaux tracés de routes. Mais, ce qui caractérise le XIXè siècle est sans nul doute la construction des Haras en 1825 et l'arrivée du chemin de fer en 1865, qui, tout en relançant l'activité locale, font évoluer le tissu urbain. Ils s'accompagnent de nouveaux alignements urbains remarquables aux alentours, et du tracé de nouvelles rues.

L'église Notre-Dame à Lamballe vers 1840, gravure de l'auteur extraite de POTEL, Jérôme Jean, *La Bretagne*, 1844



Plan des vieilles maisons de Lamballe et des anciennes rues, dressé d'après le cadastre de 1830 et les états descriptifs de 1786.

Nota : Les noms sont ceux des anciennes rues. Les numéros indiqués sont ceux des rues modernes. En foncé, maisons actuelles ou disparues auxquelles une notice est consacrée.


Église Saint-Martin
Moulin de St Martin
Harras
Faubourg St Martin
Tour aux Choux
Porte Moguet
Faubourg de Saint Sauveur
Chapelle Saint-Sauveur
Église Notre-Dame
Faubourg des Augustins
Les Augustins
Porte des Augustins
Porte Bario
Église Saint-Jean
Pont de l'Hôtellerie
Faubourg de Mouëxigné
Faubourg Saint Lazare
LÉGENDE
Édifice cultuel
Congrégation religieuse
Porte
Équipement

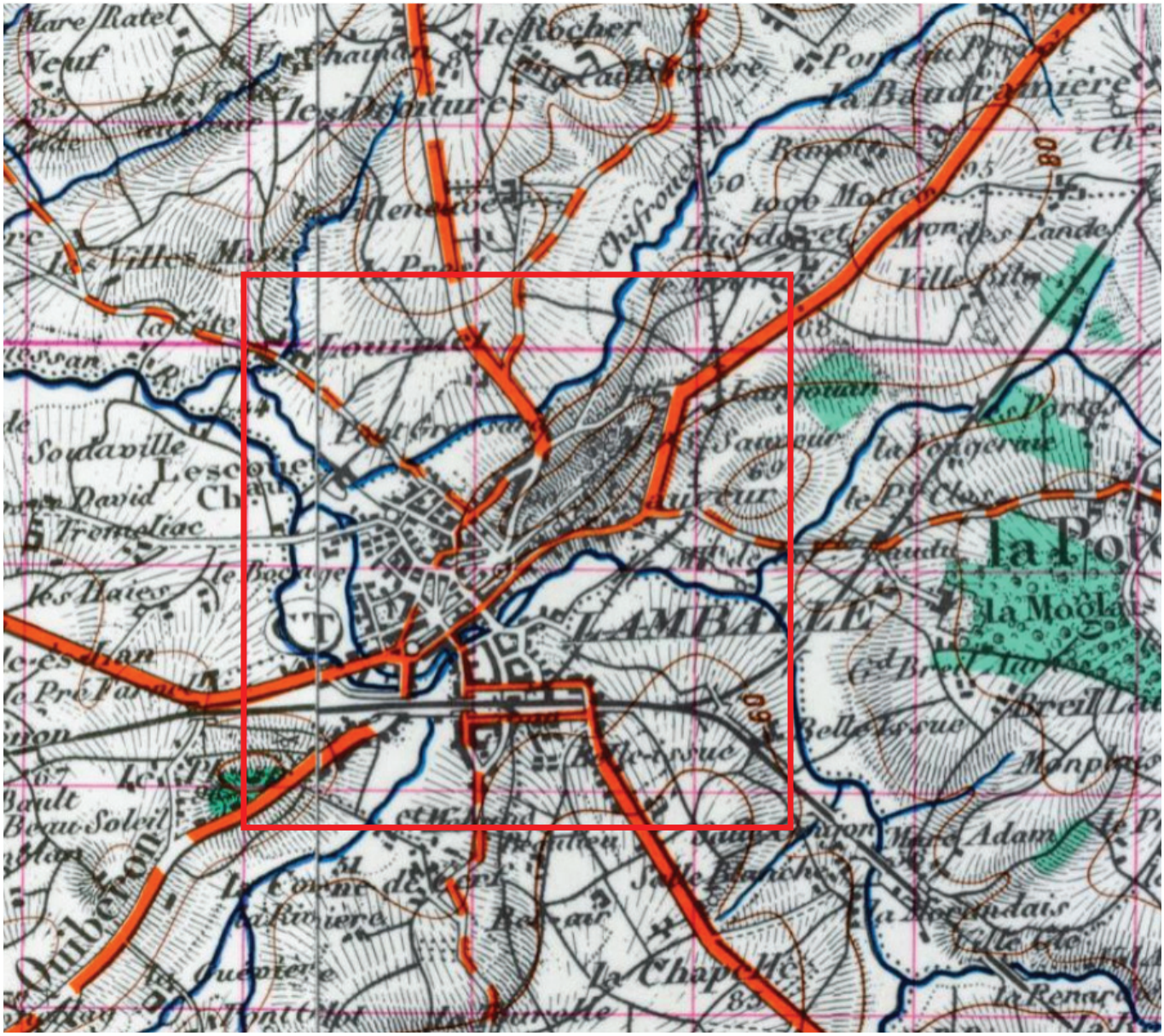
VI. LA VILLE MODERNE ET CONTEMPORAINE

La ville de Lamablle connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XXe siècle avec la création de nombreux lotissements à la frange avec les espaces cultivés, le long des grands axes viaires et sur d'anciennes parcelles agricoles

La ville connaît également le développement de sa liaison viaire avec le passage de la N12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la N12, la voie ferrée et la route d'Armor.

La ville se dote également de nouveaux espaces paysagers avec notamment l'ouverture du plan d'eau de la Ville Gaudu dans les années 80.

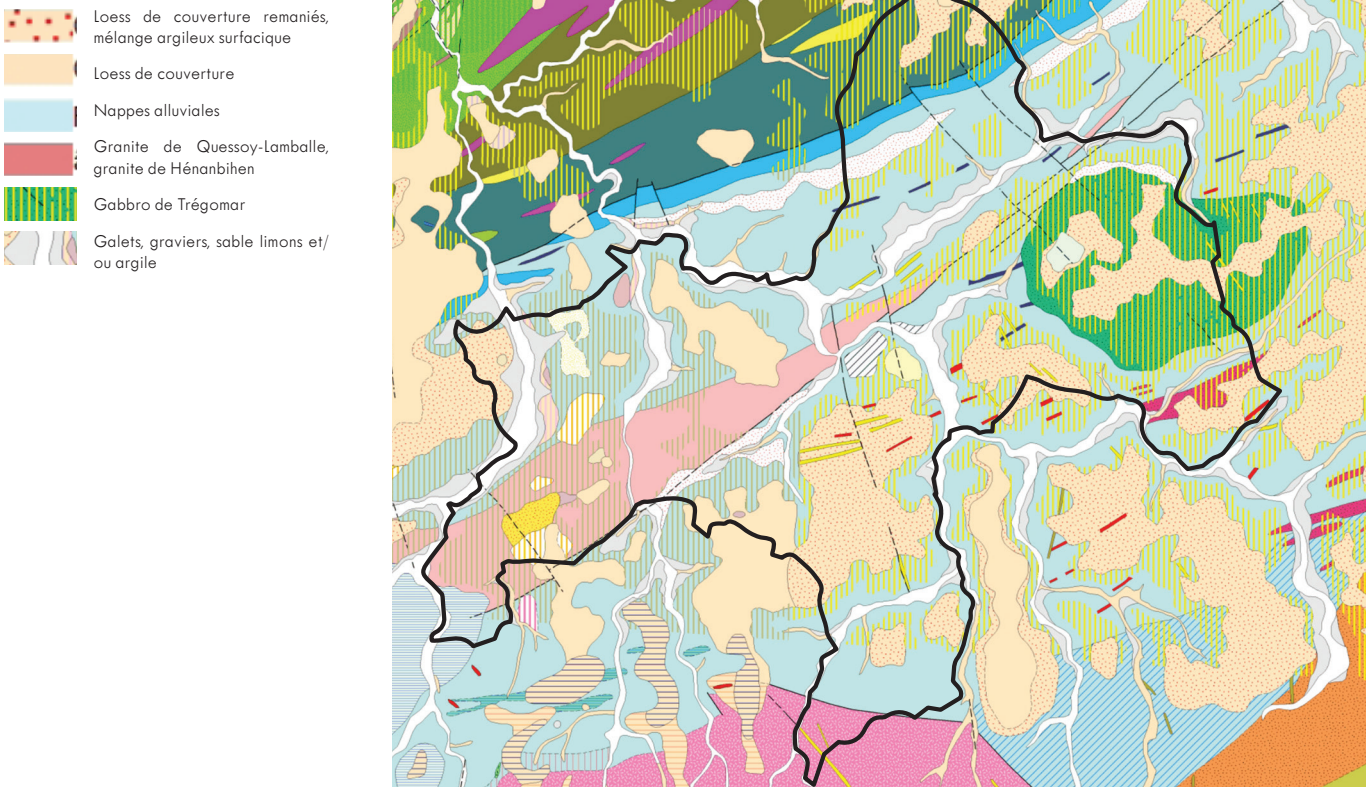


Cadastre napoléonien, 1831, tableau d'assemblage, AD Côtes-d'Armor, 3P093_007

5. ANALYSE DU CONTEXTE PAYSAGER

I. ÉLÉMENTS DE COMPRÉHENSION PAYSAGÈRE

1. FORMATIONS GÉOLOGIQUES



Cartographie de la géologie communale, BRGM.fr

- Géologie communale

Lamballe se situe dans un domaine septentrional du Massif armoricain. Les terrains sont principalement protéro-paléozoïques témoins directs de l'élaboration, depuis 780 Ma jusque vers 535 Ma, d'une chaîne de montagnes (cadomienne) au-dessus d'une zone de subduction.

Cette chaîne cadomienne bretonne ne représente qu'un segment d'un ensemble bien plus vaste appelé chaîne panafricaine.

L'histoire méso-cénozoïque de ce domaine nord-breton est mal connue parce qu'il n'y a plus de sédiments préservés. Sur la feuille Lamballe, on ne rencontre plus aujourd'hui que la base de grands profils essentiellement sous forme d'arènes, la partie sommitale ayant été largement érodée.

C'est au début du Quaternaire ou dès la fin du Pliocène, que le réseau hydrographique tel qu'on le connaît aujourd'hui s'individualise. Dans ce même temps, toute la région est soumise aux alternances des périodes glaciaires et interglaciaires.

Sur le Massif armoricain, situé alors juste au Sud de la calotte polaire, les phases froides vont entraîner une fragmentation importante des roches dans les premiers mètres du sous-sol (fauchage, gélifluxion…) et les éléments désolidarisés vont constituer les dépôts de versants (« heads »). Lors des périodes d'exondation de la Manche (Saalien, Eémien), les vents dominants vont transporter les fines particules qui s'agglomèreront à terre pour former les épandages loessiques bien représentés dans ce domaine nord-breton.

- Rapport entre paysage et géologie

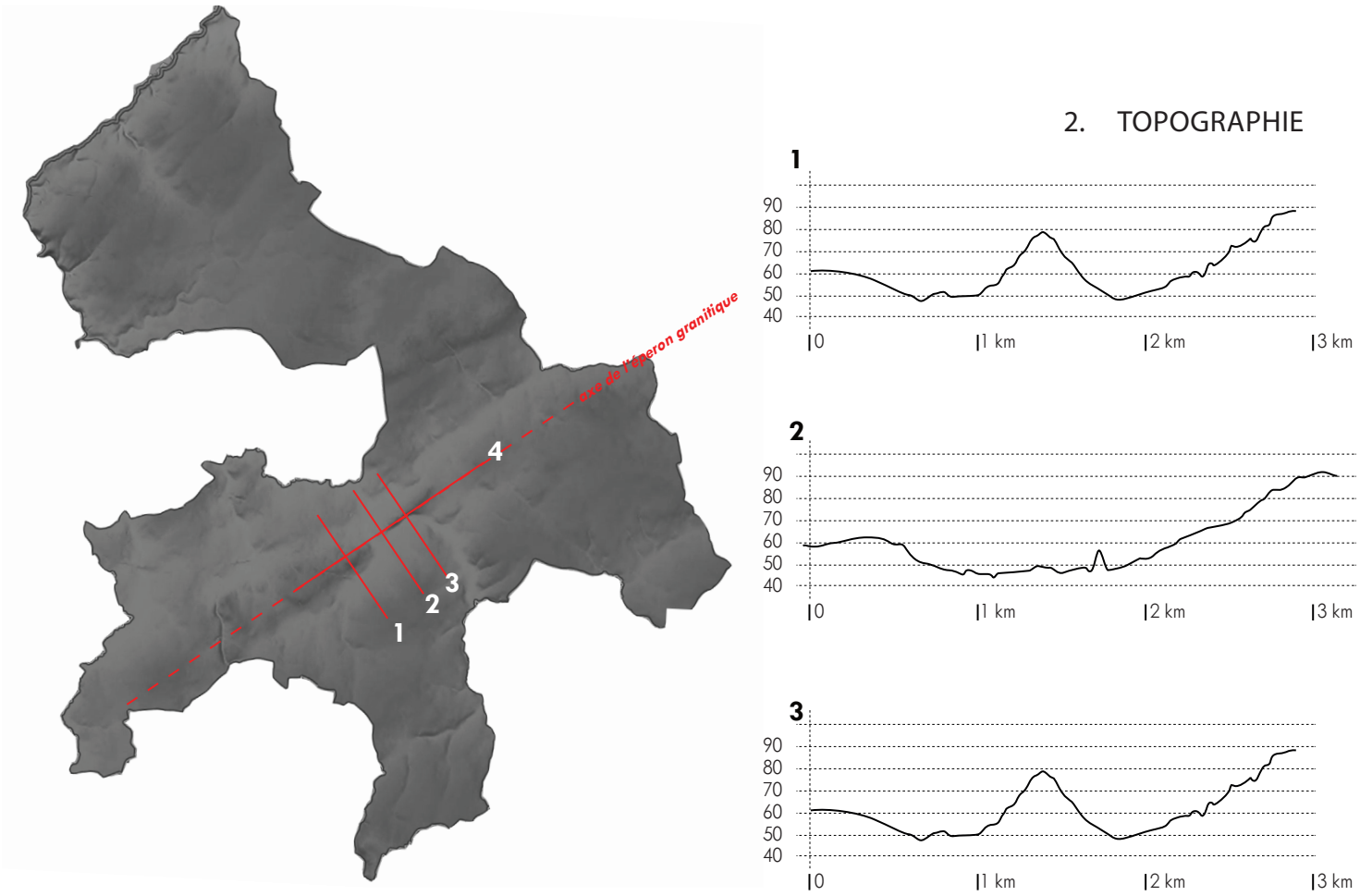
Sur l'emprise de la feuille Lamballe, les exploitations en carrière furent rares et de faible importance généralement excepté en deux endroits : la Lande des Potiers (La Poterie) où l'on exploitait les argiles issues de l'altération du gabbro de Trégomar et Les Vaux (Corseul) où subsiste aujourd'hui encore une des plus grandes carrières de granulats et concassés de Bretagne.

Autrefois, et particulièrement le long des cours d'eau, là où une roche plutôt saine était accessible, de nombreuses petites excavations ont été réalisées : pour la plupart d'entre elles, elles fournissaient des matériaux utilisés très localement pour la construction, essentiellement pour les demeures de « maître », les manoirs ou les châteaux. Lorsque la roche résistante était trop profonde à atteindre (Sud-Ouest de la feuille), la méthode du torchis a été utilisée jusqu'au milieu du siècle dernier : sur une assise en pierre (toute provenance et toute lithologie), on montait des murs constitués d'un amalgame de limons, argiles et paille.

La Lande des potiers : située au Nord de La Poterie, au moulin des Houssas, elle fut le siège, dès le bas Moyen-Âge ou peut-être avant encore, d'une extraction et modelage de l'argile provenant de l'altération du gabbro de Trégomar.

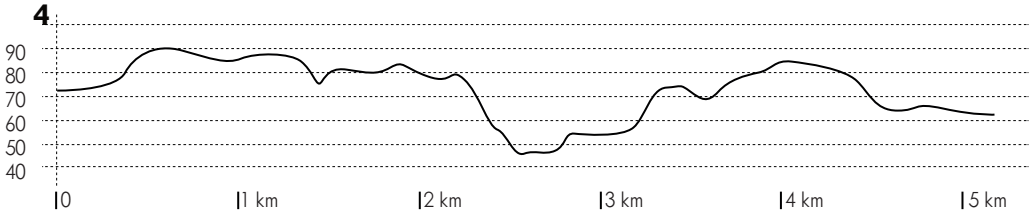
Au plus fort de l'activité, au début du XVIIIe siècle, plus de 70 potiers étaient établis et faisaient vivre toute une communauté dont les activités principales dépendaient plus ou moins directement du travail de l'argile. Aujourd'hui, ce domaine très particulier, à la fois pour l'histoire locale, mais aussi pour la richesse en végétaux très exceptionnels, est préservé.

2. TOPOGRAPHIE



Cartographie de modélisation du relief en contraste forcé (Source AEI d'après IGN)

Profils altimétriques du territoire de développement du bourg de Lamballe



- Relief

Sur le territoire de Lamballe, on note une prédominance des plateaux situés à des altitudes voisines de 90-100 m, légèrement plus basses que celles du relief septentrional.

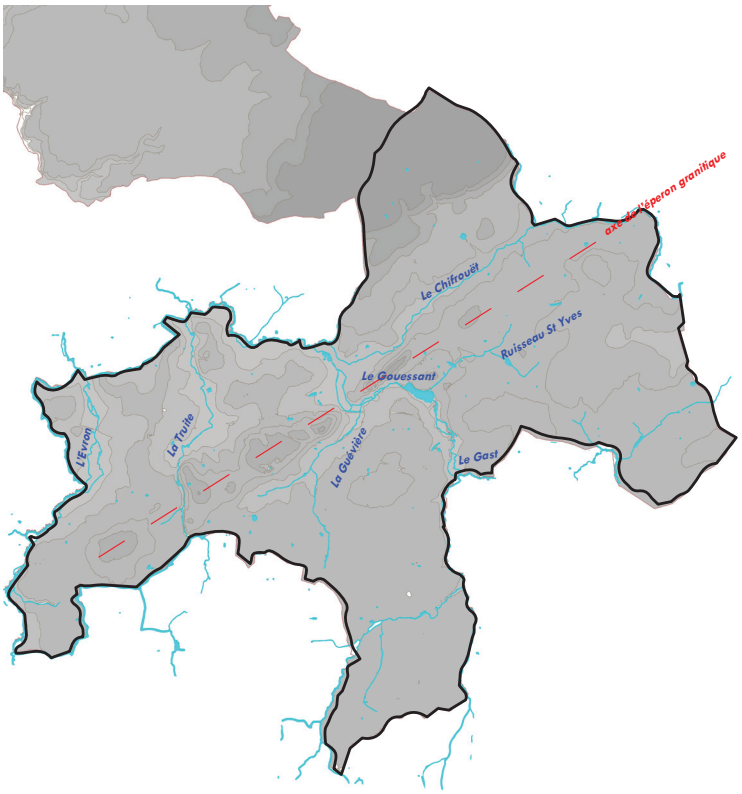
Les altitudes maximales sont atteintes vers 108 m au Nord-Est du gabbro de Trégomar.

La rugosité du relief est faiblement prononcée et se caractérise principalement par des valons doux encadrant des vallées faiblement encaissées. Cette topographie vallonnée, associée à un maillage bocager dense se traduit dans la découverte du paysage par une succession de scènes paysagères qui se découvrent au grès des points hauts sans prédominance particulière d'un point de vue majeur.

À une échelle plus fine, le bourg de Lamballe s'est établi autour d'un méandre du Gouessant sur les flancs de la colline Saint-Sauveur. La colline suit un axe nord-est sud-est en rive droite du Gouessant (entre 80 et 87m d'altitude) avant de laisser place au lit mineur du Gouessant. En rive gauche le Mont Boët qui culmine à 95m constitue le prolongement de cette formation topographique qui scinde la ville en deux.

Le Gouessant et ses affluents ont dessiné au travers des plateaux un réseau ramifié de vallons aux pentes douces sur lesquels est venue se développer la ville de Lamballe.

3. HYDROGRAPHIE



Cartographie des isohypses et réseau hydrographique du territoire de Lamballe (Source AEI d'après IGN)

• Hydrographie

La Commune de Lamballe est parcourue par un réseau hydrographique important qui jalonne et structure le paysage.

Six cours d'eau principaux drainent le territoire communal :

- Le Gouessant :

Prenant sa source à proximité de Collinée et long d'une quarantaine de kilomètres, le Gouessant est un cours d'eau relativement large qui coule du Sud vers le Nord dans sa plus grande partie, mais dont le cours s'infléchit brusquement à Lamballe où il rencontre le granite de Quessoy-Lamballe.

Fleuve côtier, le Gouessant trouve son exutoire dans la manche au niveau de l'anse de Morieux.

- La Guévière :

Ruisseau qui draine le sud communal, il prend sa source au lieu dit " La ville Méen" pour rejoindre le Gouessant à proximité du centre-ville après avoir traversé les voies ferrées. La Guévière, d'ordinaire discrète, elle prend une visibilité particulière à proximité du faubourg Saint-Lazare où elle coule en fond de vallon préserver de l'urbanisation entre zone commerciale et tissu pavillonnaire.

- Le Ruisseau St Yves :

De faible débit, le Ruisseau St Yves prend sa source à proximité du lieu dit "La Moulinière". Il coule vers le sud pour rejoindre le cours du Gouessant au niveau du lac de la Ville Gaudu en aval du centre-ville.

- Le Ruisseau de la Truite :

En limite ouest du territoire communal le ruisseau de la Truite prend sa source au lieu dit "Le Château de la Touche Trébry" sur la commune de Trébry pour rejoindre le Gouessant au lieu dit "Le Quingéret".

- Le Ruisseau de Chiffrouët

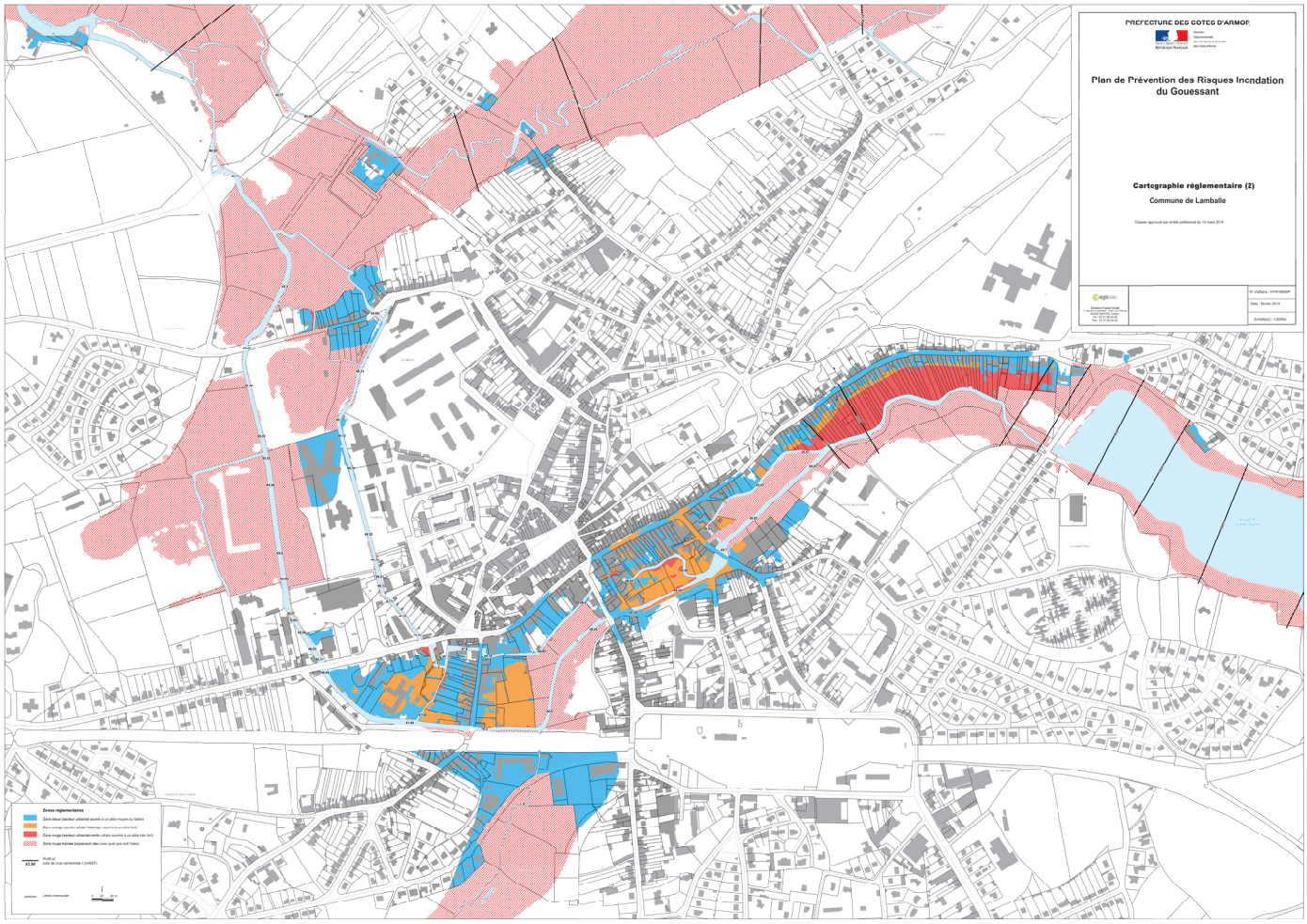
Il prend sa source au lieu dit "La Saudrais" sur la commune de Hénansal pour traverser une large part du territoire nord de la commune. Il sinue en fond de parcelles bocagères pour rejoindre le Gouessant au lieu dit "Lourmel".

- Le Gast ou ruisseau du moulin de St Rieul

Il prend sa source au lieu dit "La Croix Balisson" sur la commune de Tamarin pour couler vers l'ouest où il va

a. Le PPRI

Le territoire de Lamballe est couvert par un PPRI qui présente un certain nombre de zones d'aléas faibles à forts en marge du lit du Gouessant.



Extrait du PPRI de la ville de Lamballe approuvé en février 2014

b. Les activités et ouvrages liés à l'eau

Le Gouessant dans sa traversée de Lamballe a été fortement anthropisé. Pour répondre aux problématiques de crues de la rivière d'une part et exploiter sa puissance comme force motrice dans le développement des activités de travail du cuir et du textile.

Des moulins sont construits, les différents bras du Gouessant sont canalisés et ponctués d'ouvrages hydrauliques divers visant à calibrer et réguler son débit.

Le Gouëssant parcours 3,5 km entre le plan d'eau de la Ville Gaudu et la confluence avec le Chiffrouet, au cours desquels il se divise en plusieurs bras et croise un total de 33 ouvrages hydrauliques (ponts, passerelles, seuils et vannes). Sur ce trajet des berges au traitement et à la qualité très variable se succèdent participant inégalement à la mise en valeur du Gouessant en coeur de ville.

◦ Les bras du Gouessant

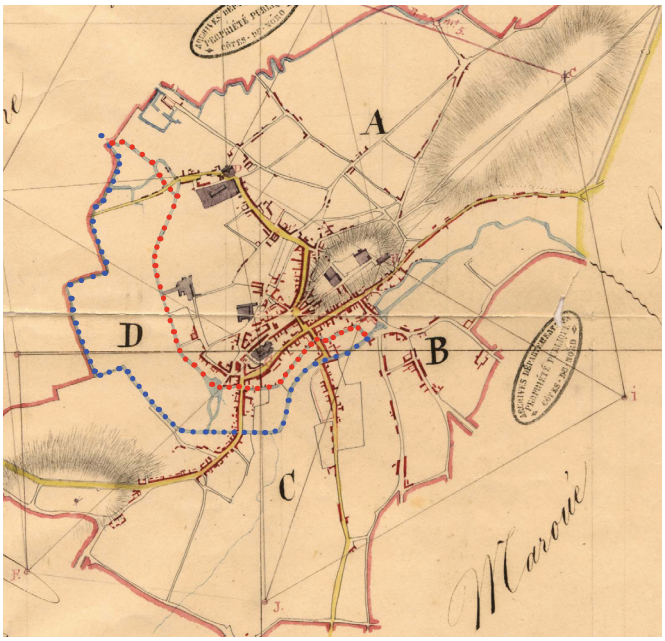
- La vieille rivière qui coule le plus au sud correspond au bras "gauche" du Gouessant situé en contrebas du bras "droit" elle présente un profil variant de 10 à 15m.

• La Vieille Rivière

La Vieille Rivière présente un profil relativement préservé. Les berges y sont à dominante végétale et aménagées de soutènements et perrés maçonnés de pierres appareillées aux abords des ouvrages. Au plus près du centre historique, parallèlement à la rue des Boucouets, La Vieille Rivière adopte un profil asymétrique de grande qualité paysagère présentant un talus enherbé en rive gauche et une succession de murs de soutènement de parcelles privées en rive droite.

• Le Canal Haut

Le bras droit, aussi appelé canal haut est pour sa part plus étroit, de 5 à 10m de largeur il est largement canalisé et chemine en cœur de ville. Les berges principalement constituées des assises maçonnées des maisons et parcelles donnant sur le cours d'eau présentent un aspect qualitatif qu'il convient de valoriser. Plusieurs moulins ponctuent également son parcours. Il est à noter que si la Vieille Rivière est largement accompagnée de cheminements, le canal haut est pour sa part peu accessible, quelques aménagements à préserver permettent cependant un accès à l'eau.



Mise en évidence de la Vieille Rivière et du Canal Haut sur le cadastre napoléonien

Canal Haut

Vieille Rivière

Le Canal Haut vu depuis la rue Saint-Jacques

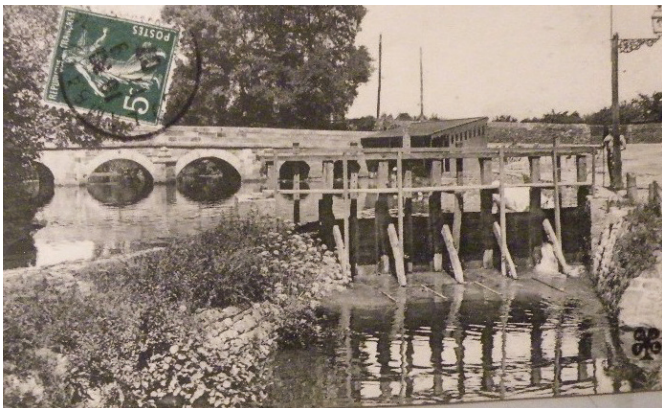
La Vieille Rivière en aval du seuil de Colmet

◦ les seuils

Le seuil Calmet constitue le principal. Il est composé d'un clapet mobile et d'un déversoir maçonné d'une dizaine de mètres. Le clapet réalisé dans les années 70 est venu remplacer d'anciennes vannes datant de la fin du XIXème. L'ouvrage avait pour vocation d'alimenter le bief usinier du Moulin de la Ville tout en assurant une gestion des épisodes de crue.

Bien que modifié il représente un témoignage intéressant des usages passés du Gouessant et de sa domestication.

D'anciens seuils aujourd'hui démontés afin de remettre en continuité écologique le cours du Gouessant sont visibles à proximité de l'école Lavergne et du Jardin public.



Vue du Bief de Colmet fin XIX/début XXe avant la construction de l'actuel clapet

Vue du Bief de Colmet en 2019

◦ Les moulins

• Le Moulin de la Ville

Le Moulin de la ville constitue un élément urbain important par sa volumétrie. Situé sur le bras nord il se démarque notamment par un élargissement du bras du Gouessant à l'aval libérant un point de vue sur un bras de décharge.

• Le Moulin Saint Martin

Le Moulin Saint-Martin se situe également sur le bras nord. Il n'en subsiste aujourd'hui que les maçonneries de canalisation du Gouessant constituées d'un ensemble de perrés seuils et vannes au droit d'un élargissement du cours d'eau présentant un paysage de qualité. Les abords de l'ancien moulin sont également marqués par la présence d'un lavoir datant de la fin du XIXe.

Le Moulin de la Ville vu depuis la Rue du Dr Lavergne

Le Moulin Saint Martin vu depuis la Rue Dorée

ENJEUX

◦ *Préserver l'intégrité des ouvrages liés à l'eau*

◦ *Préserver le cadre paysager et les parcours autour*

◦ Les principaux ponts d'intérêt

• Le Pont Calmet

Le pont Calmet, constitue l'un des ouvrages les plus remarquables de la ville. Composé de six arches en pierre maçonnées il est construit durant la première moitié du XVIIIème et est remanié au XIXe afin d'élargir les arches centrales jusque-là trop limitantes pour le débit de la rivière en période de crue. L'ouvrage présente une réelle qualité architecturale et bénéficie d'une bonne visibilité du fait de sa situation à proximité du seuil de Calmet marqué par un élargissement du Gouessant.

Vers l'amont le pont Colmet offre un point de vue remarquable sur la collégiale Notre Dame malheureusement dégradé par le traitement peu qualitatif de la place des tanneurs et l'enfrichement de la berge en rive gauche à l'amont immédiat du pont.

Le Pont Calmet vu depuis la rue des Boucouets

• Les ponts de la rue Saint-Lazare

Le pont de la rue Saint-Lazare sur la vieille rivière. Ouvrage maçonné composé d'une arche unique, il présente aujourd'hui de nombreux points de développement de végétation dans les joints de l'ouvrage et pâti de l'accroche d'une canalisation d'eau en pvc fixée au niveau du tablier côté aval.

Le pont de la rue Saint-Lazare sur le canal haut, ouvrage maçonné composé d'une arche unique, il présente un aspect dissymétrique s'ouvrant largement vers l'amont pour déboucher vers un espace canalisé entre maisons de ville vers l'aval. L'ouvrage a subi une intervention récente d'élargissement visant à la création d'un trottoir piéton en encorbellement dont l'intégration discrète est assez qualitative.

Le pont sur la vieille rivière vue depuis le chemine de la Geste

Le Pont sur le Canal Haut et son élargissement vu depuis la rue Saint-Lazare

ENJEUX

◦ *À compléter*

◦ Les Lavoirs

De nombreux lavoirs sont visibles aujourd'hui, notamment le long du «chemin des lavoirs» entre le parking des tanneurs et le plan d'eau de la Ville Gaudu. Ce petit patrimoine est constitué de 80 lavoirs privés et 11 lavoirs publics.

Les premiers lavoirs furent élevés à partir de la fin du XVIIIe siècle. Leur nombre augmente au XIXé siècle avec la loi de 1857 (lavoirs subventionnés).

Réservés à un usage populaire quotidien, les lavoirs n'étaient pas des ouvrages d'art à proprement parler.

Les lavoirs situés sur le Gouessant ont fait l'objet de nombreux décrets de modification ou de destruction suite aux avis des ingénieurs de Ponts et Chaussées.

Aujourd'hui un parcours paysager permet la découverte de ces lavoirs dont l'entretien et la remise en état sont devenus la vocation de l'association des Lavoirs Lamballais qui réalise chaque année des opérations de réhabilitation et de restauration reprenant charpentes et maçonneries en partenariat avec des entreprises locales.

Illustration de différents Lavoirs publics ou privés visibles depuis les abords du Gouessant

ENJEUX

- *Éléments hydrauliques de fort intérêt patrimonial à conserver*
- *Mise en valeur à prévoir des éléments de franchissement et attention à porter aux risques sanitaires engendrés par la végétation*
- *Poursuivre et encourager la restauration et la mise en valeur des lavoirs*

a. Accès et qualité des abords des cours d'eau

La mise en valeur de l'eau dans la traversée de la ville de Lamballe passe en partie par l'entretien et la mise en valeur des ouvrages qui ponctuent le Gouessant, mais également par les possibilités offertes de s'approcher de l'eau.

Du fait de sa situation en cœur de ville, le Gouessant est largement inaccessible sur une partie de son cours rendant difficile la lecture de son tracé en cœur de ville.

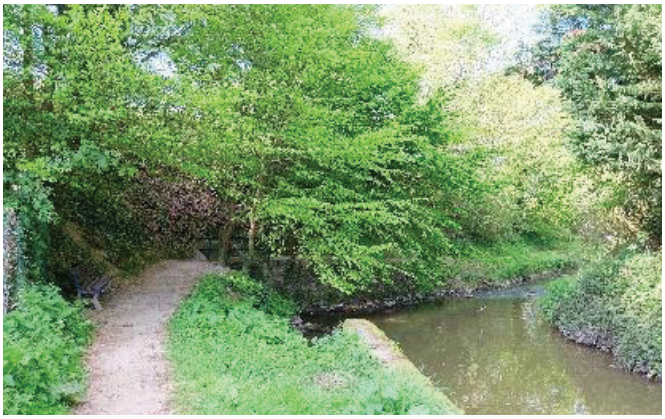
Sur le canal haut, des accès à l'eau ponctuels sont aménagés permettant d'offrir une visibilité sur le Gouessant, mais n'autorisant pas une déambulation linéaire au fil de l'eau.

La Vieille Rivière bénéficie pour sa part d'une emprise plus large et moins contrainte par le foncier bâti à ses abords. Il en résulte un linéaire relative ment important accompagné de cheminement doux permettant une découverte de l'eau.

Il convient de noter toutefois que la qualité de traitement de ces cheminements est variable et pâtit d'un morcellement des zones accessibles et non accessibles.

Si le cheminement au fil de l'eau est difficile au niveau du centre-bourg un chemin pédestre de grande qualité paysagère a été aménagé le long du Gouessant entre le plan d'eau de la Ville Gaudu et la pointe amont de la Place des Tanneurs. Ce cheminement offre des points de vue de qualité les lavoirs et les contreforts du Mont Saint Sauveur en contrebas du cimetière.

Risberme accessible aux promeneurs le long de la Vieille Rivière en aval du seuil de Colmet

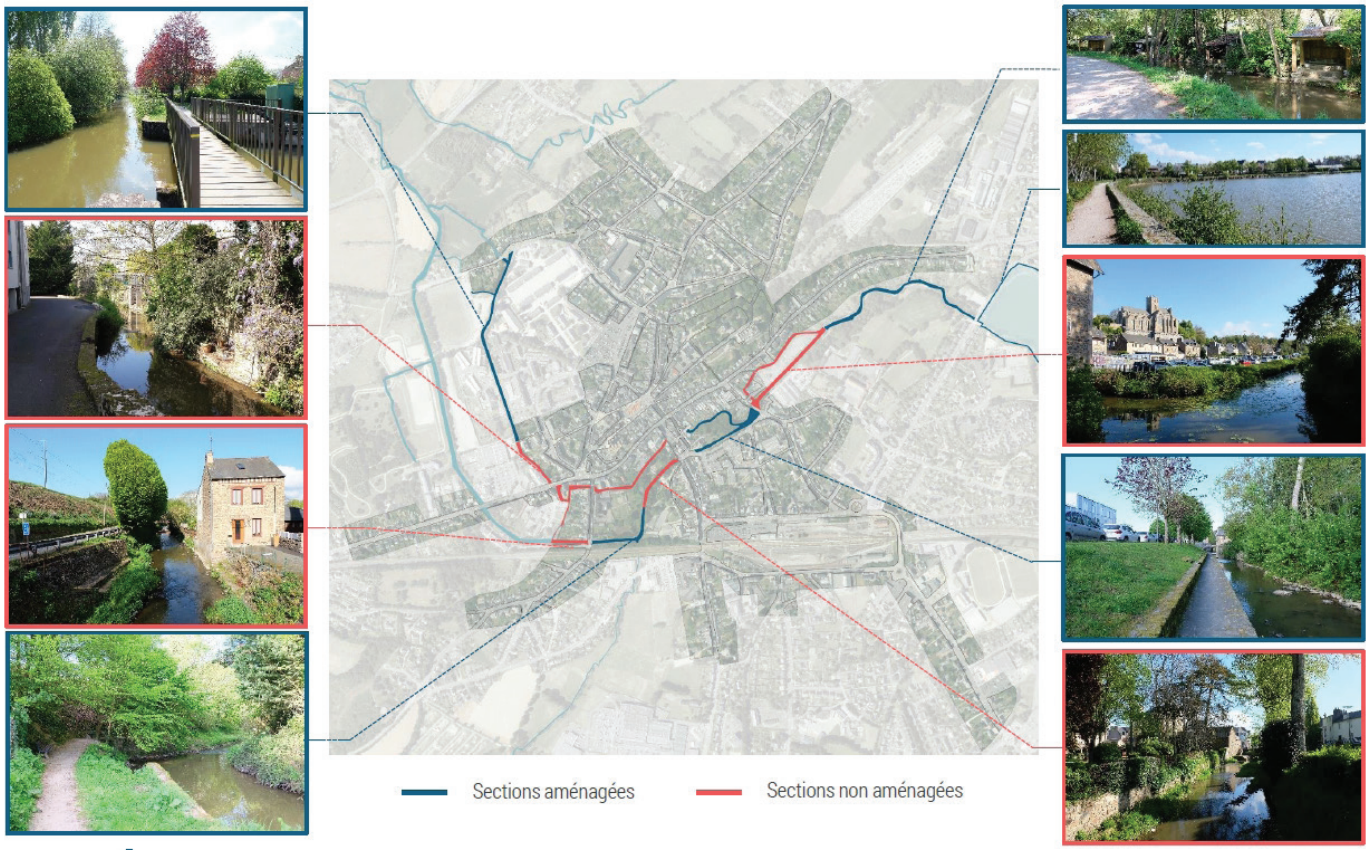


Chemin pédestre accompagnant la Vieille Rivière dans le jardin public

Vue sur un Lavoir et les falaises en arrière-plan depuis le chemin pédestre entre le plan d'eau de la Ville Gaudu et la place des Tanneurs.

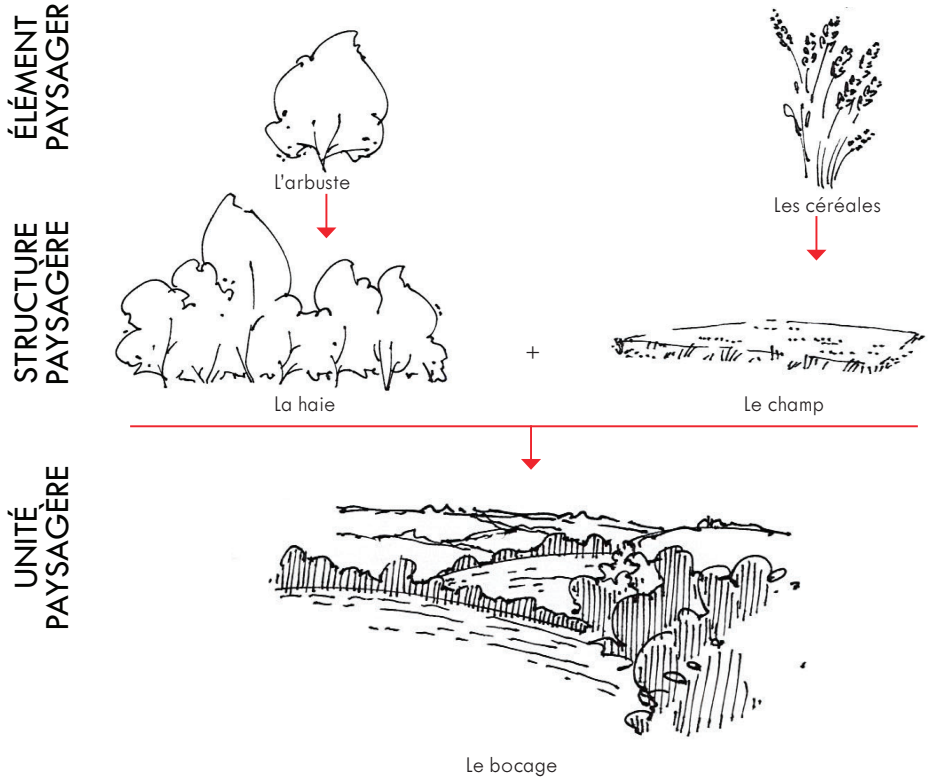
ENJEUX

- *Les cheminements aux abords des cours d'eau ont un réel rôle de mise en valeur dans l'appropriation du territoire. La valorisation des cheminements et leur mise en continuité constitue un enjeu de développement important pour la mise en valeur de l'eau en ville.*

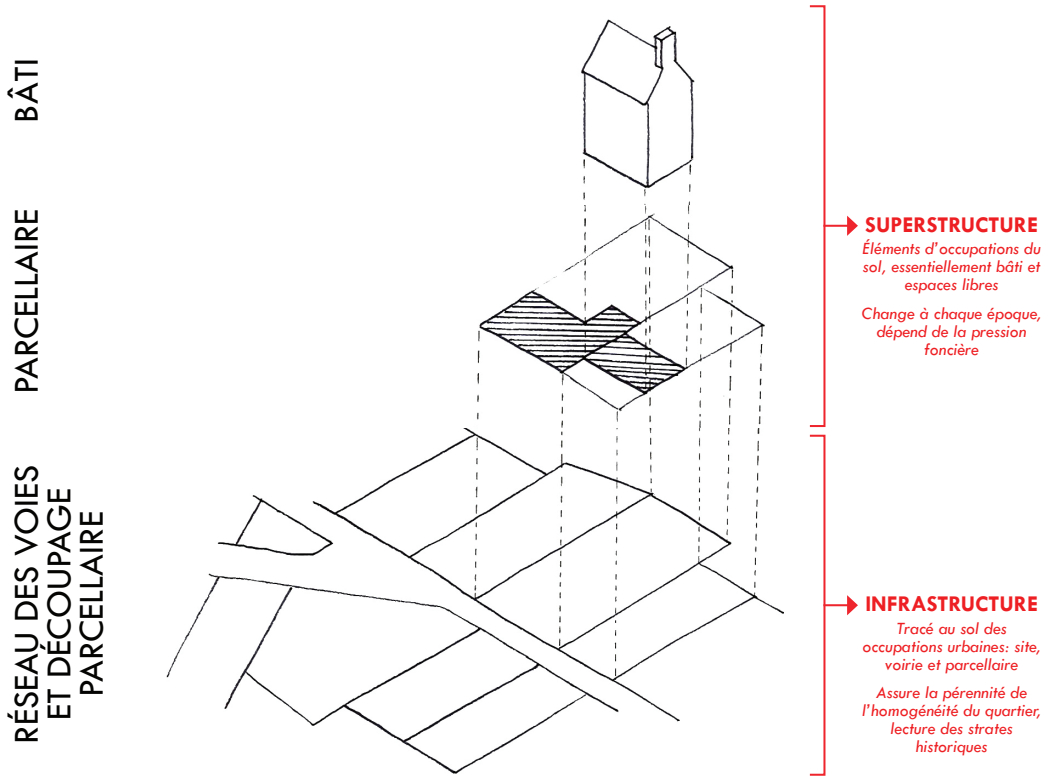


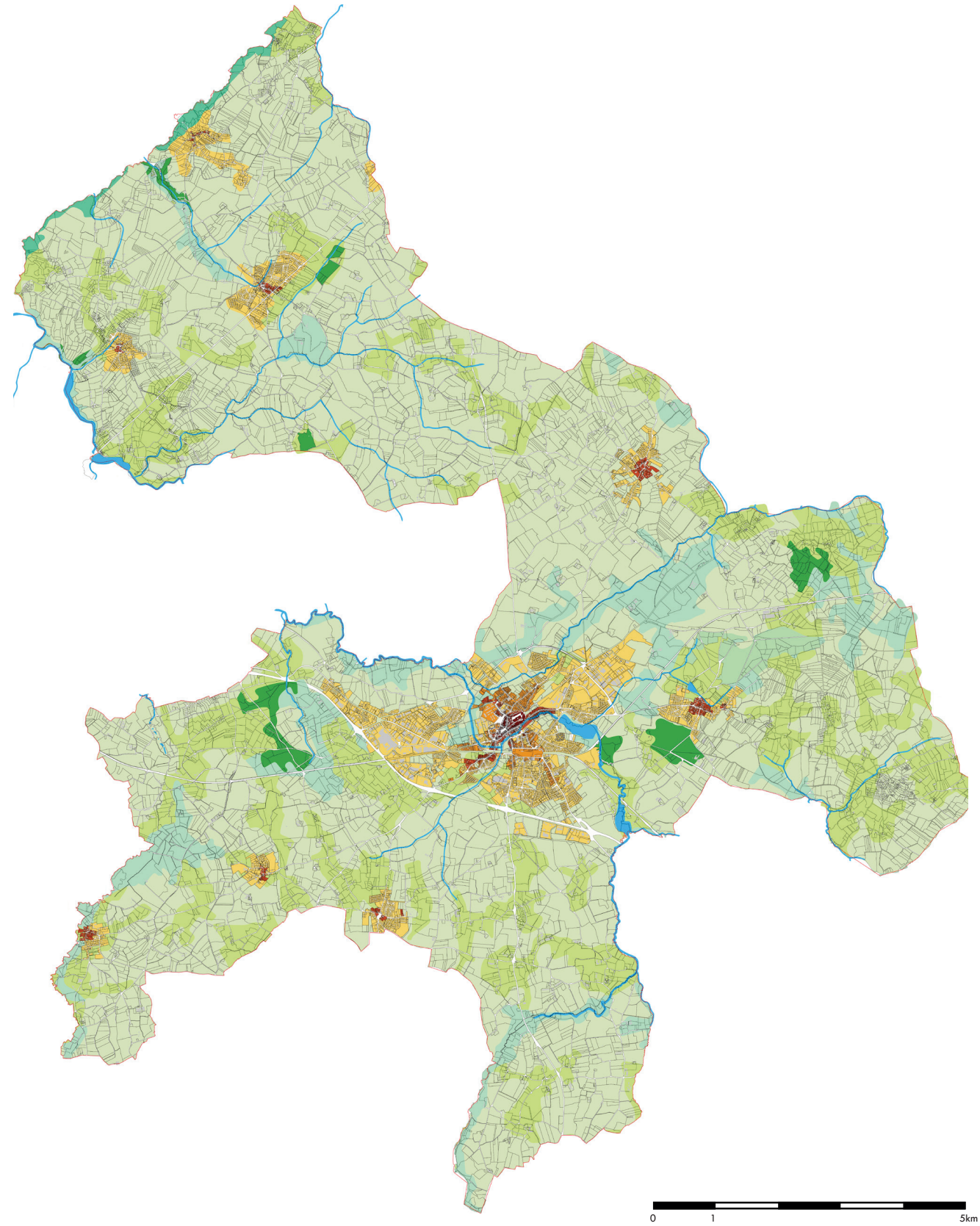
Mise en évidence des sections aménagées et non aménagées le long du Gouessant - Source Étude pré-opérationnelle d'OPAH renouvellement urbain - CITEMETRIE

Principe de composition d'une unité paysagère :



Principe de composition d'analyse du tissu urbain (analyse typo-morphologique):





Cartographie des unités paysagères et urbaines de Lamballe Armor

Limites communales

Cours et plans d'eau

ENTITÉS PAYSAGÈRES

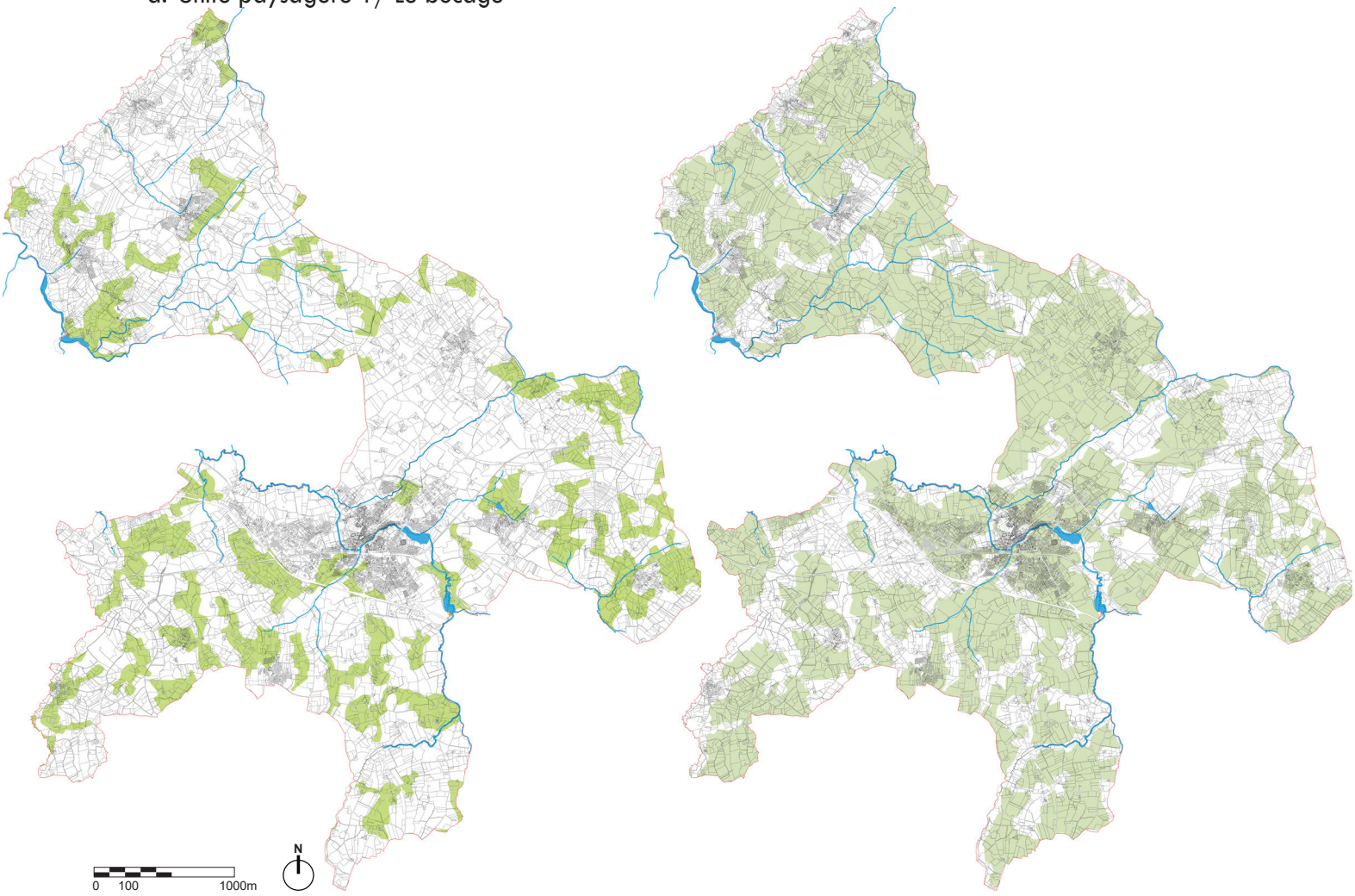
- Le bocage ouvert
- Le bocage fermé
- Les abords de cours d'eau et prairies humides
- Les boisements
- La lande de la Poterie
- La frange côtière

ENTITÉS URBAINES

- Coeur historique
- Les faubourgs
- Extensions XIXe
- Extensions XXe

1. UNITÉS PAYSAGÈRES (territoire non bâti)

a. Unité paysagère 1/ Le bocage



Caractéristiques identitaires

Qu'il soit fermé ou ouvert le bocage constitue une entité paysagère identitaire des terres agricoles bretonnes

Hérité de pratiques culturales développées entre le XVIIIe et le XIXe, le bocage a pour vocation initiale de clore les parcelles tout en assurant une protection contre les vents favorisant des microclimats propices à la croissance des cultures ou des pâtures.

2 types distincts

- Le bocage ouvert :

Il s'agit d'un bocage au maillage relativement lâche, aux parcelles généreuses et aux haies largement dégradées qui se représentent aujourd'hui la majorité du grand paysage costarmoricain.

Ce paysage est le résultat de la dégradation du bocage fermé. Les Haies bocagères, initialement composées de trois strates distinctes - strate herbacée, arbustive et arborée - ne sont plus figurées , lorsqu'elles subsistent, que par la présence de leur strate haute.

Ces arbres au port très particuliers sont pour la plupart des chênes très largement émondés dont l'entretien n'est aujourd'hui plus effectué.

- Le bocage fermé :

autour du territoire urbanisé, plus dense, le bocage fermé, il correspond à des espaces relativement préservés et souvent de grande qualité tant paysagère qu'environnementale. Le parcellaire agricole y est aujourd'hui encore de dimensions relativement réduite et largement morcelée par des haies dont les différentes strates sont bien présentes criant autant d'écrans visuels que de corridors écologiques.

Dans le maillage bocager fermé préservé, les haies bocagères se confondent avec la ripisylve qui accompagne les cours d'eau.

Des ponctuations bâties d'intérêt

Le territoire agricole est marqué par la présence de fermes ponctuant le paysage. Le bâti vernaculaire, parfois d'intérêt laisse voir de fréquentes altérations (extensions parpaing, toiture en tôle...) qui participe à brouiller la lisibilité d'ensembles bâtis parfois anciens et identitaires du paysage.

Paysage de bocage ouvert caractérisé par de grandes parcelles et des haies fortement altérées libérant des vues lointaines filtrant entre les troncs

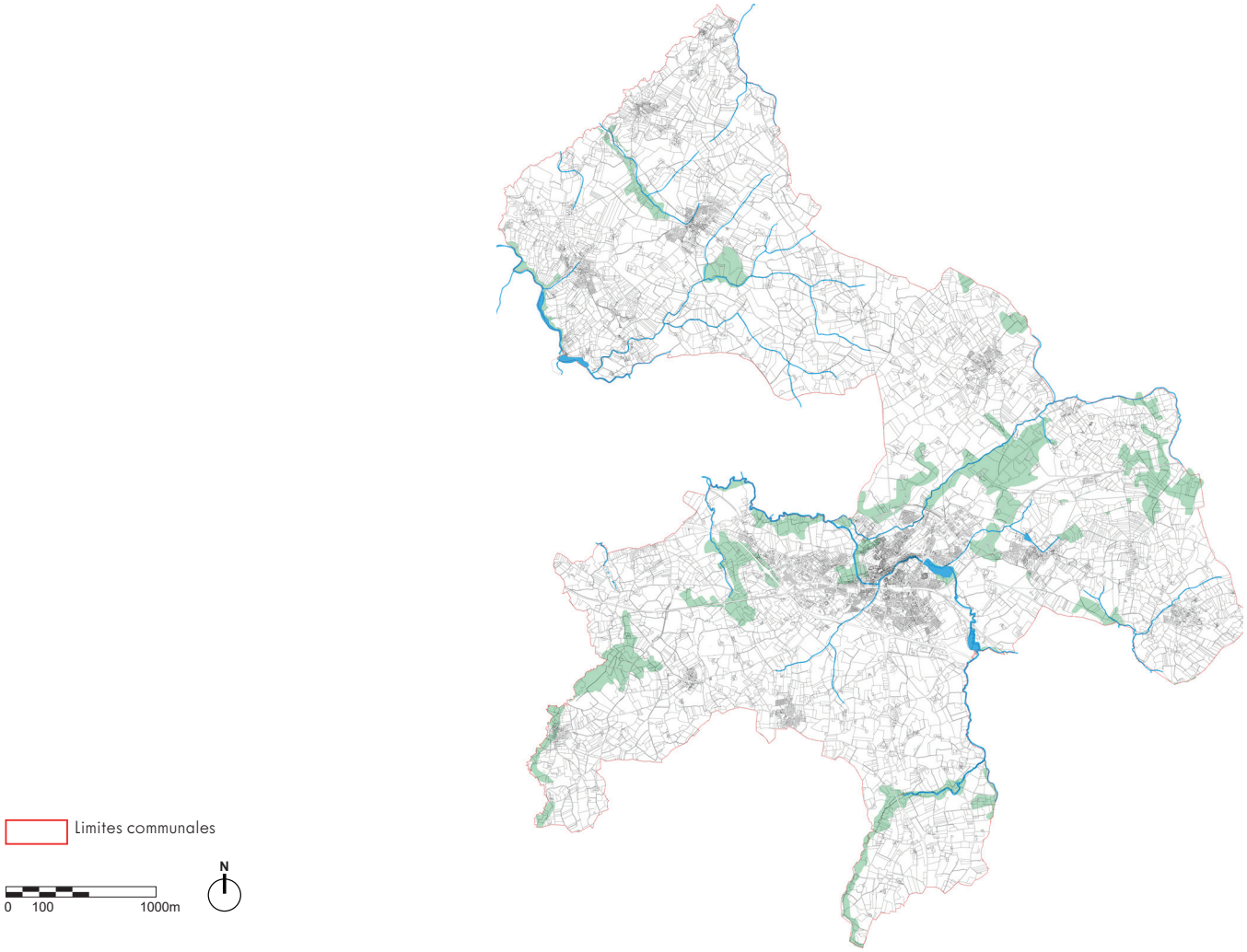
Paysage de bocage fermé caractérisé par la persistance de haies étagées sur plusieurs strates cloisonnant les espaces

Exemple de corps de fermes pâtissant d'extensions mal intégrées ou sans traitement de finition

ENJEUX

- *Valoriser le maillage bocager existant en assurant son entretien et le maintien de sa structure horticole*
- *Inciter et favoriser la replantation des haies dans le respect des formes et pratiques traditionnelles*
- *Assurer une veille sur le bâti agricole existant et accompagner l'évolution des installations (extensions, constructions neuves...)*
- *Valoriser le paysage traditionnel en mettant en avant l'intérêt agroécologique du bocage.*

b. Unité paysagère 2/ Les abords de cours d'eau et prairies humides



Caractéristiques identitaires

> Le réseau hydrographique est relativement dense sur la commune de Lamballe.

> Souvent discret du fait d'une topographie peu marquée, les cours d'eau se révèlent au dernier moment.

> Structure paysagère identitaire : La ripisylve est marquée par la présence de Saules, Aulnes, Frênes et peuplier dont l'élancement et la hauteur créent un point de repère dans le grand paysage.

> Des prairies humides et pâtures associées aux abords des cours d'eau constituant une unité paysagère répétée au travers du territoire

ENJEUX

- *Un réseau hydrographique de qualité peu mis en valeur*
- *Très peu de cheminements permettent d'en longer les cours et de les découvrir.*
- *Une ripisylve à entretenir et valoriser*

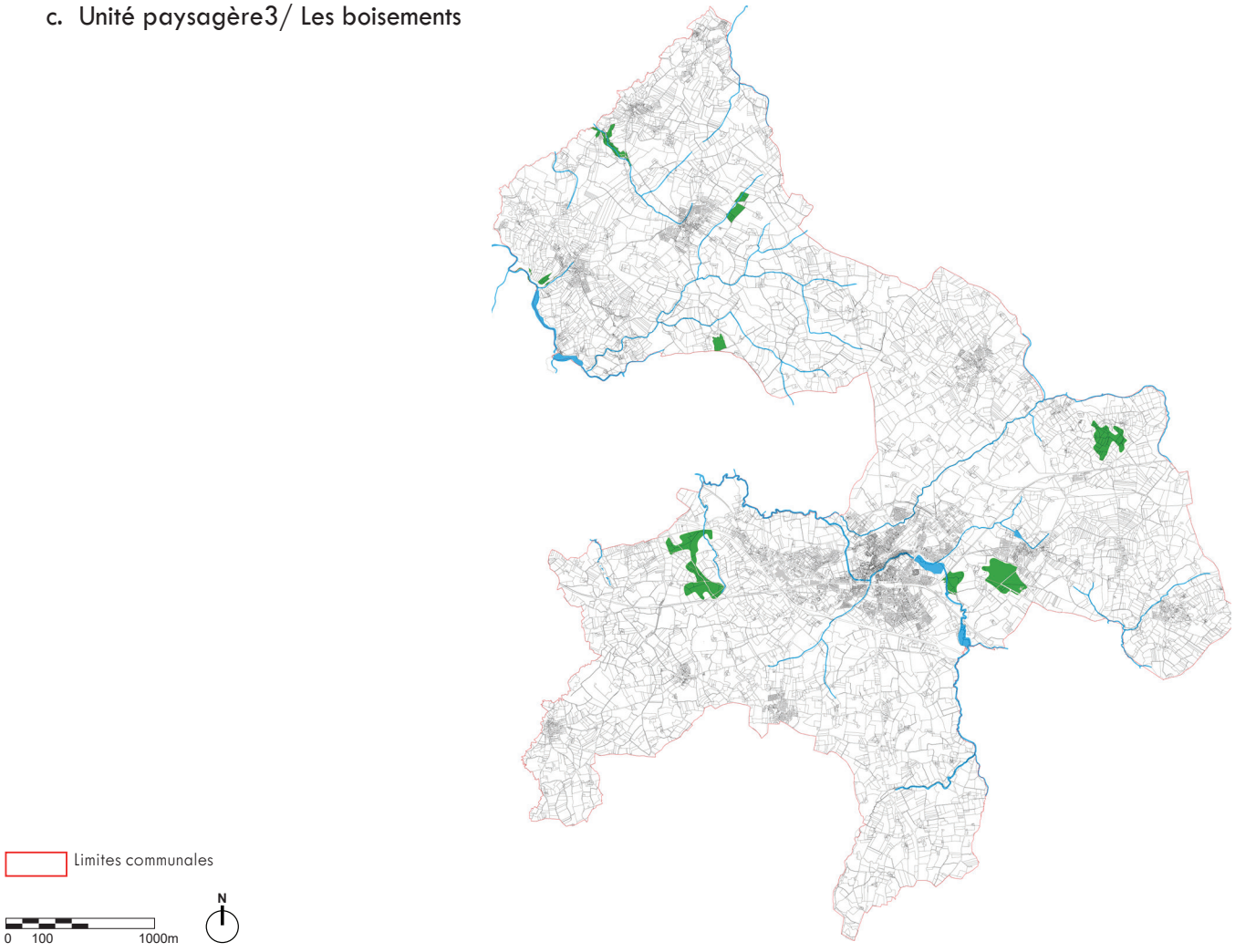
Composition paysagère de qualité associant une ripisylve mixte à un linéaire de peupliers offrant une bonne lecture du paysage

Vue sur le Gouessant - Ripisylve dégradée / cours d'eau peu mis en valeur

Alignement de peuplier signalant la présence de l'eau

Cours d'eau invisibles derrière leur cordon de ripisylve confondu avec les haies bocagères avoisinantes

c. Unité paysagère3/ Les boisements



Caractéristiques identitaires

> Pas de forêt domaniale ou de bois de grande taille / Maillage de petits boisements bosquets ou taillis

> Le plus important en taille appartient au domaine du château de la Moglais au sud du hameau de la Poterie

> Des petites formations arborées constituées de parcelles sylvicoles de feuillus (châtaigne, hêtre, peuplier, chêne...) et conifères difficilement pénétrables et dont la découverte se fait via les axes viaires qui les traversent ou les longent.

ENJEUX

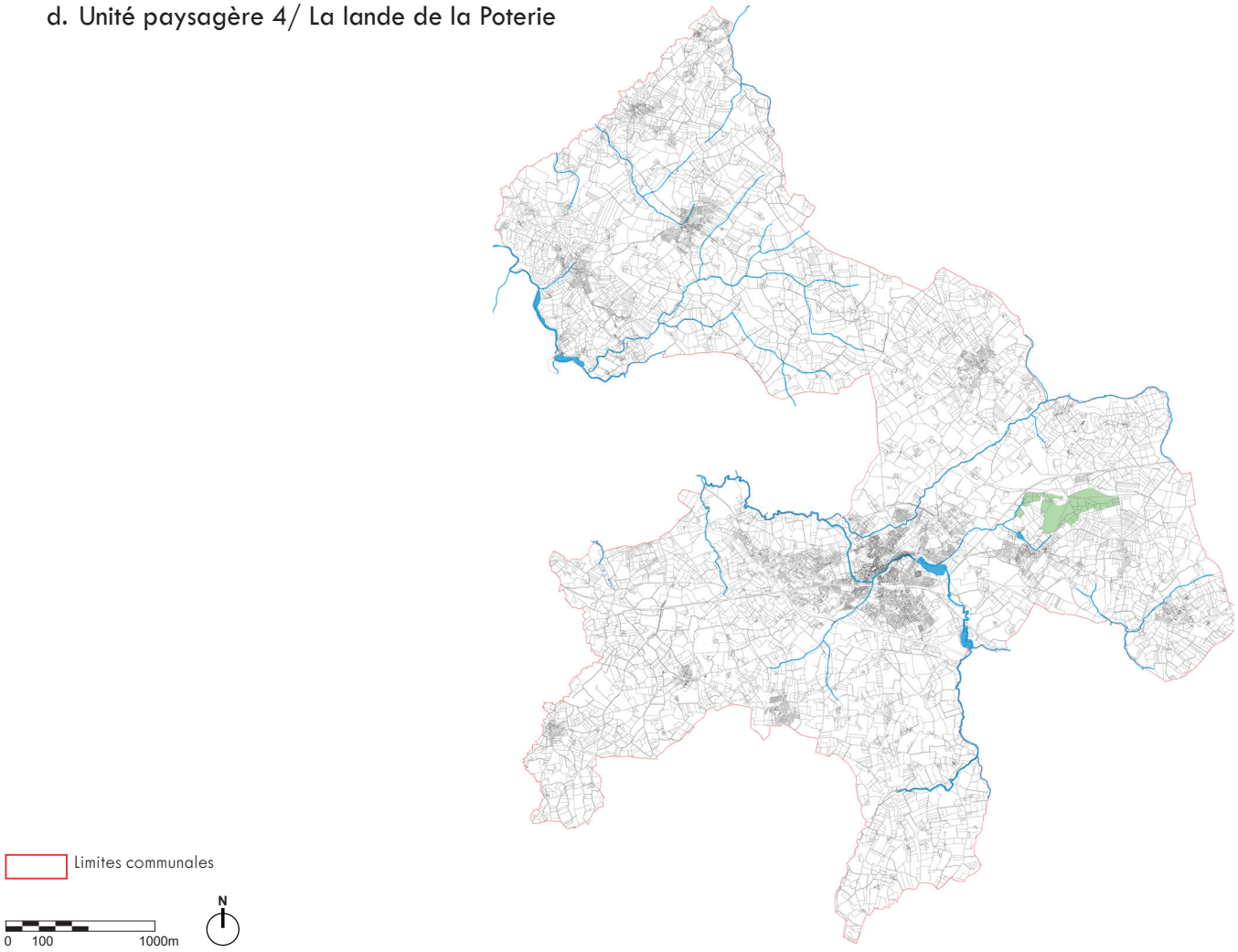
◦ *Boisements très ponctuels et non représentatifs du territoire*

Traversée du bois de la Moglais

Paysage de peupleraie à proximité du Gouessant au lieu dit la Mare Adam

Traversée d'un boisement mixte au lieu dit Mon Plaisir

d. Unité paysagère 4/ La lande de la Poterie



Caractéristiques identitaires

> Exemple majeur de paysage anthropisé les landes de la Poterie constituent le témoin visuel de l'activité qui a animée et donné son nom au hameau de la Poterie.

Plusieurs structures paysagères y sont observables

> Les tourbières basses alcalines :

Habitat très rare en Bretagne intérieure. Elles présentent une végétation riche dominée par le Choinn noirâtre. Ces habitats se repèrent facilement dans le paysage par leurs hautes herbes grisâtres.

> Les mares et dépressions :

Témoins d'une activité potière intense, la multitude de mares constellant le site est à l'origine d'une diversité biologique rare. Approvisionnées exclusivement par l'eau de pluie, elles sont remplies de façon plus ou moins permanente.

> Les landes sèches et fraîches :

Habitat dominant sur le site, les landes sèches sont constituées principalement par des formations végétales d'arbrisseaux (Bruyère cendrée, Callune et Ajoncs).

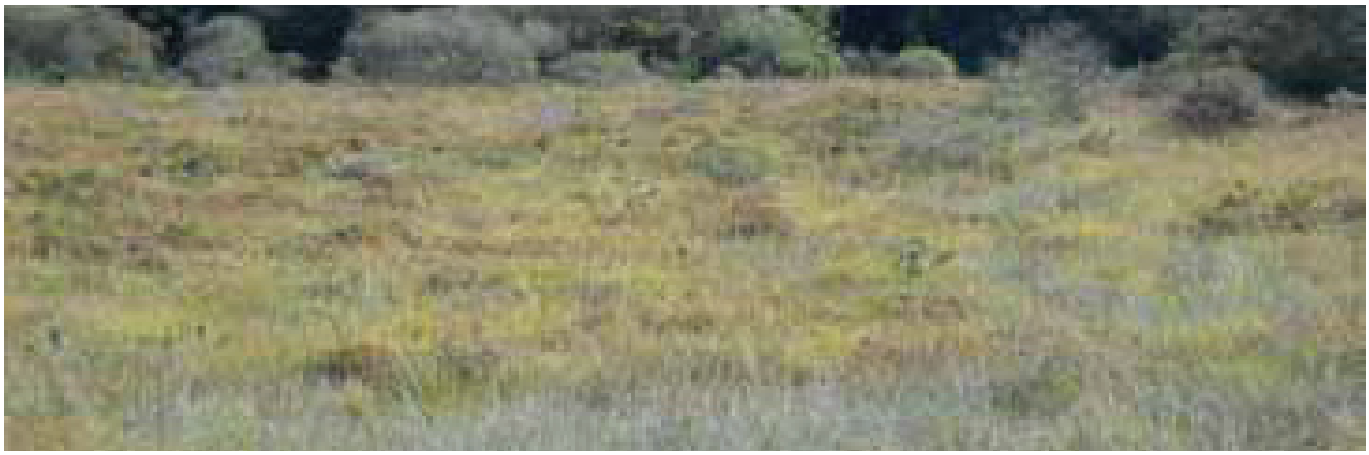
> Les landes humides :

Cet habitat est composé de petits ligneux (arbustes), dont la Bruyère ciliée, la Bruyère à quatre angles, le Genêt des Anglais et l'Ajonc de Le Gall.

ENJEUX

◦ *Une très grande qualité* paysagère et écologique déjà largement identifiée et valorisée.

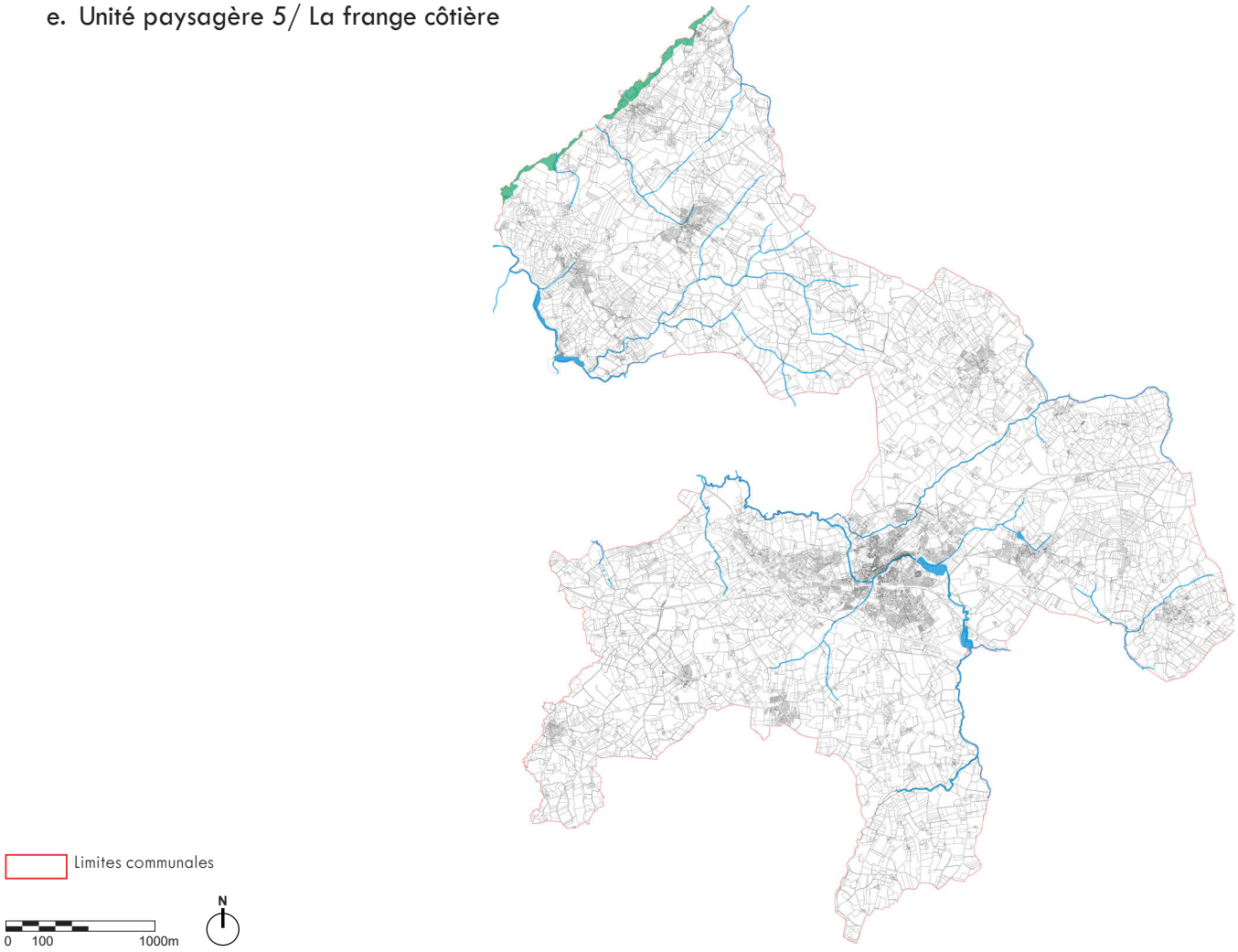
Paysages de tourbières



Paysage de landes sèches

Paysage de mares

e. Unité paysagère 5/ La frange côtière



Caractéristiques identitaires

> Alternance de plages et criques entrecoupées par des falaises et décorées par une lande côtière abondante

Nombreux sentiers côtiers

Paysage ouvrant sur le grand large appartenant à l'unité géographique de la baie de Saint-Brieuc.

Espace sédimentaire principalement sableux (plage) se découvrant complètement aux marées basses de plus forts coefficients

Plusieurs structures paysagères y sont observables

> L'anse de Morieux :

Elle correspond à l'estuaire du Gouessant dont les paysages largement ouverts fluctuent au gré de la marée dévoilant de vastes étendues sablo-limoneuses. Halte migratoire majeure elle est protégée en zone Natura 2000.

Les vastes étendues sablonneuses sont également le lieu d'observation d'un motif identitaire, les bouchots destinés à la mytiliculture.

> Les falaises :

Elles forment la bordure Est de la baie de Saint-Brieuc, et s'étendent sur 7 kilomètres

Montrent une alternance de pointes rocheuses marquées par des replats en landes, et des encoches limoneuses marquées par des fourrés de fougère aigle et de prunellier.

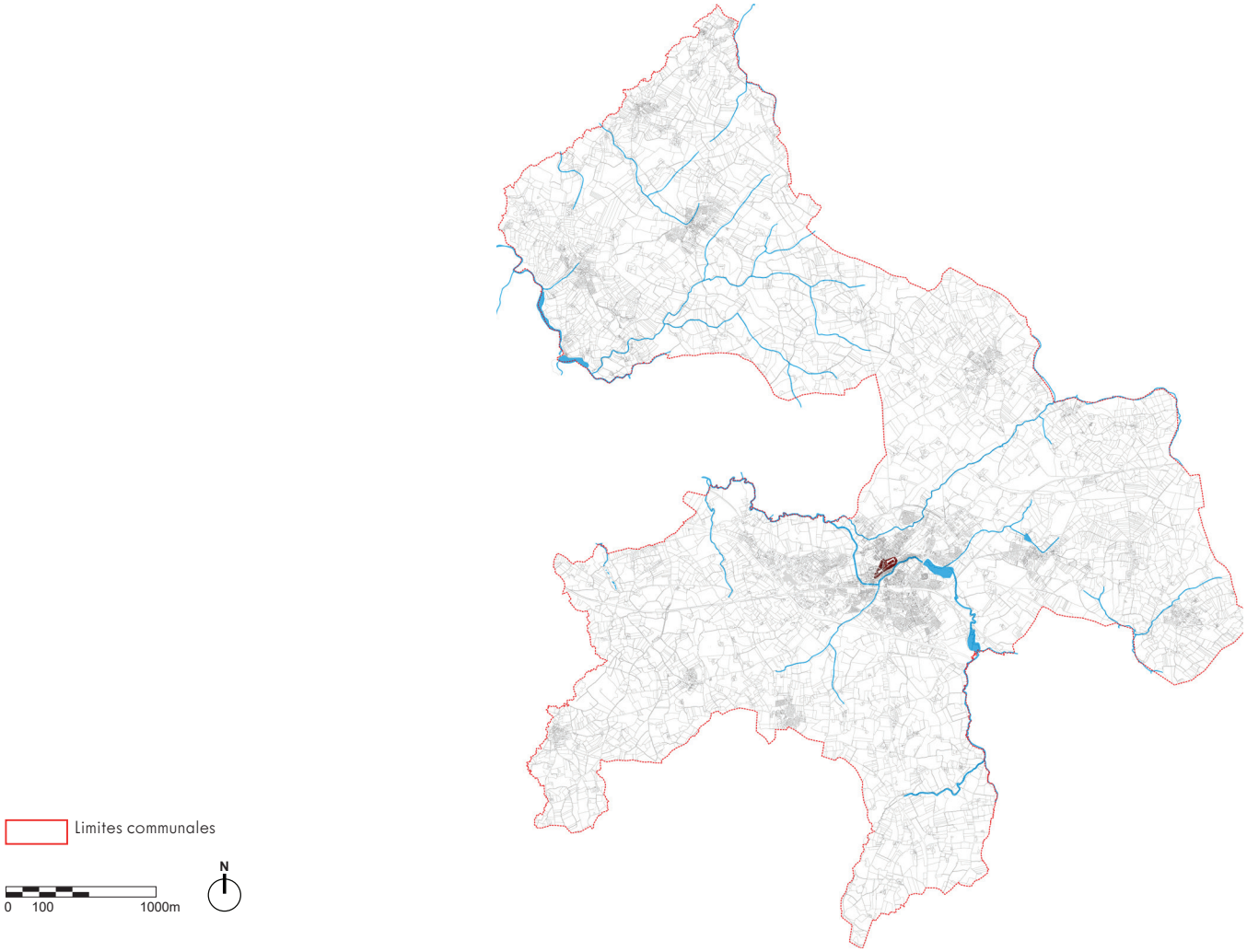
Falaises hautes d'environ 35 à 50 mètres

ENJEUX

- *Une très grande qualité paysagère et écologique déjà largement identifiée et valorisée (ZNIEFF, Natura 2000, cheminements balisés...)*

Plage de Planguenoual

f. Unité urbaine 1 / Le coeur historique



Description sensible

Ensemble de la ville enclose

Nombreuses strates historiques

Quartier présentant une forte densité du bâti

Caractéristiques des espaces publics

Quelques espaces publics hérités des placettes médiévales principalement autour de la rue du four

Champ de foire aujourd'hui lié au Haras

Front bâti continu, rues relativement étroites organisées autour de la place du Marché

Les voies élargies ou créées sont repérables par leur gabarit tout comme les espaces publics issus de démolition (place du Martray)

Parcellaire et implantation du bâti

Parcellaire d'origine médiévale long et étroit Bâti installé à l'alignement sur rue

Quelques grandes parcelles qui correspondent à des restructurations ultérieures ou à un habitat plus cossus (hôtel urbain et maisons bourgeoises)

Les éléments bâtis et activités

Principalement habitat

Typologies bâties rencontrées

Maison de ville

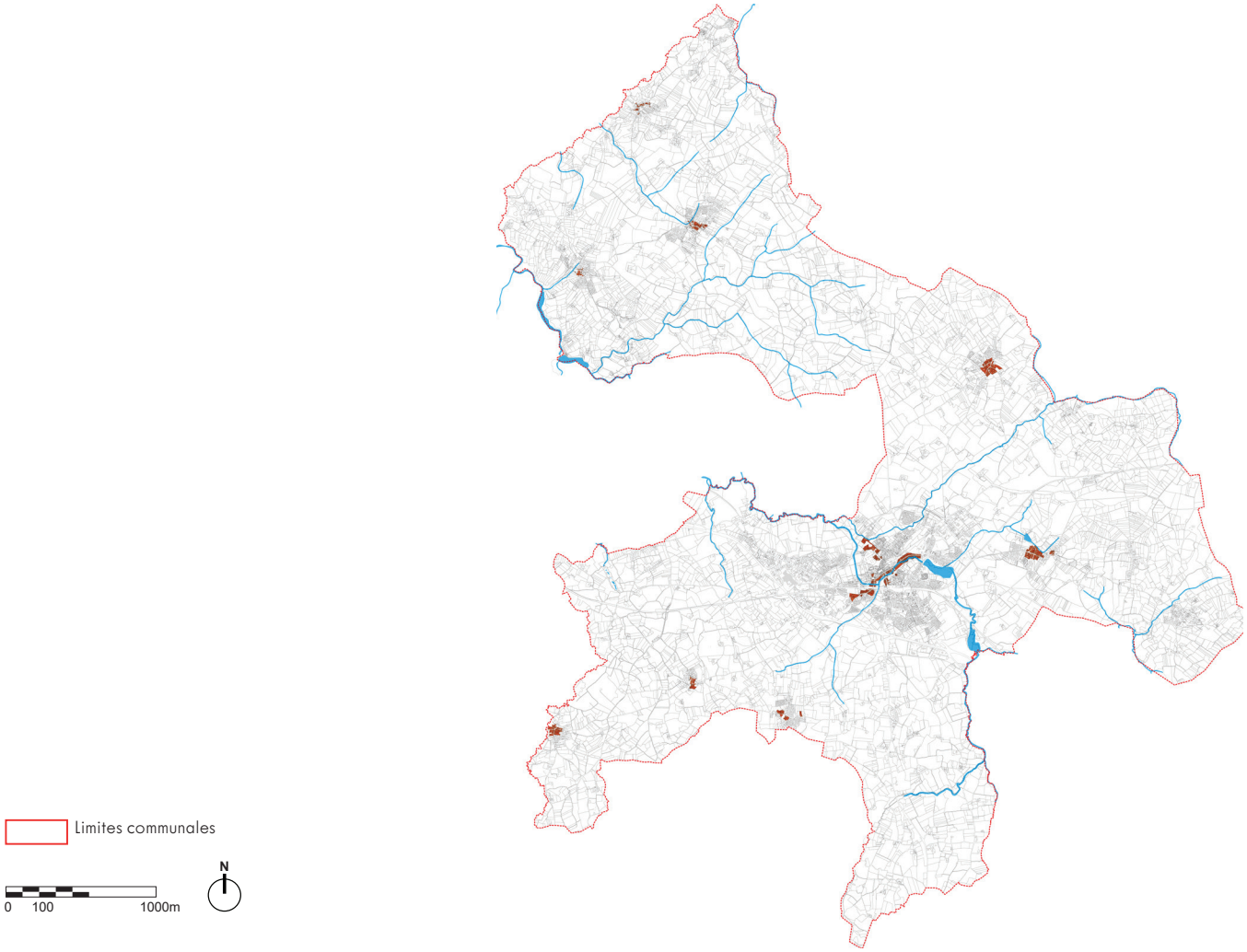
Maison "urbaine" à pans de bois

Hôtel

QUALITÉS ET ENJEUX

- *Fort intérêt patrimonial qui porte sur le bâti, mais également sur les espaces publics et les espaces libres privés (escalier, jardins)*
- *Témoignage de la richesse historique de la ville*

g. Unité urbaine 2/ Les faubourgs



Description sensible

Anciens faubourgs extra-muros, visible sur le plan de Penthièvre

Faubourgs ruraux ayant été densifiés au XIXe siècle et au XXe siècle pour certains (installation de lotissement dans les anciennes parcelles rurales)

Caractéristiques des espaces publics

Quelques espaces publics hérités des placettes médiévales principalement autour des monuments religieux

Parcellaire et implantation du bâti

Parcelles laniérées

Parcelles plus larges correspondant à d'anciennes parcelles agricoles ou au regroupement de plusieurs parcelles

Les éléments bâtis et activités

Principalement habitat avec petites maisons d'artisans (artisanat du textile et de la poterie)

Anciennes fermes

Édifices religieux

Typologies bâties rencontrées

Maison de ville

Ferme et bâti ruraux

Maison de bourg

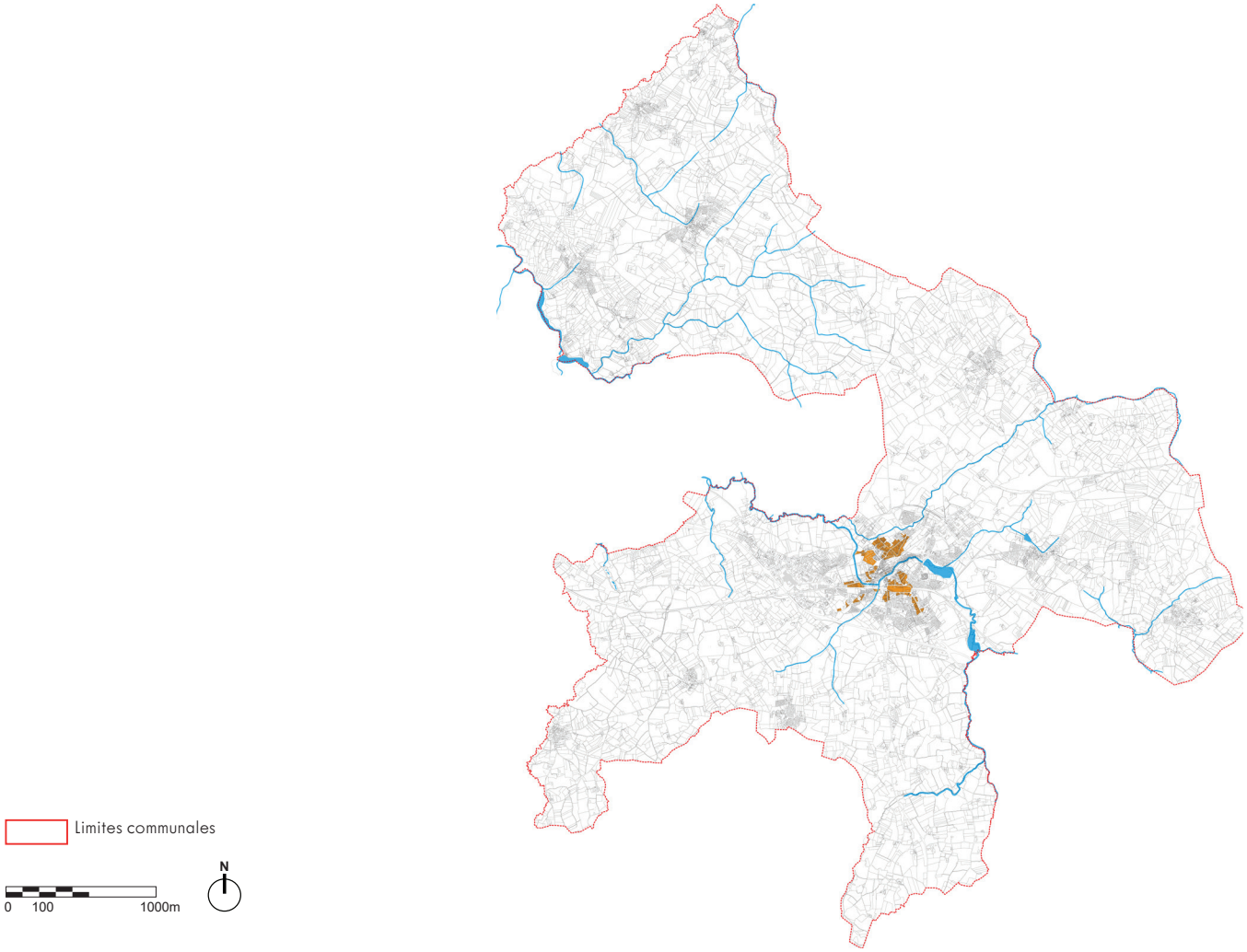
Maison rurale

Pavillons (XIXe et parfois plus récent)

QUALITÉS ET ENJEUX

- *Intérêt patrimonial qui porte sur le bâti et qui témoigne de l'histoire de la commune*
- *Rapport au paysage important notamment vues sur les monuments repères de la ville*
- *Structure du tissu bâti et diversité des typologies architecturales*

h. Unité urbaine 3/ Extension XIXe début XXe



Description sensible

Secteurs correspondants à l'extension de la ville au XIXe, soit planifiés soit en continuité des faubourgs

Caractéristiques des espaces publics

Voies planifiées

Places et placettes liées à des équipements

Parcellaire et implantation du bâti

Parcelles plus régulières

Largeur correspondant à la destination (parcelle laniérée pour les maisons de ville, très larges parcelles pour les équipements)

Les éléments bâtis et activités

Habitat

Équipement

Typologies bâties rencontrées

Maison de ville

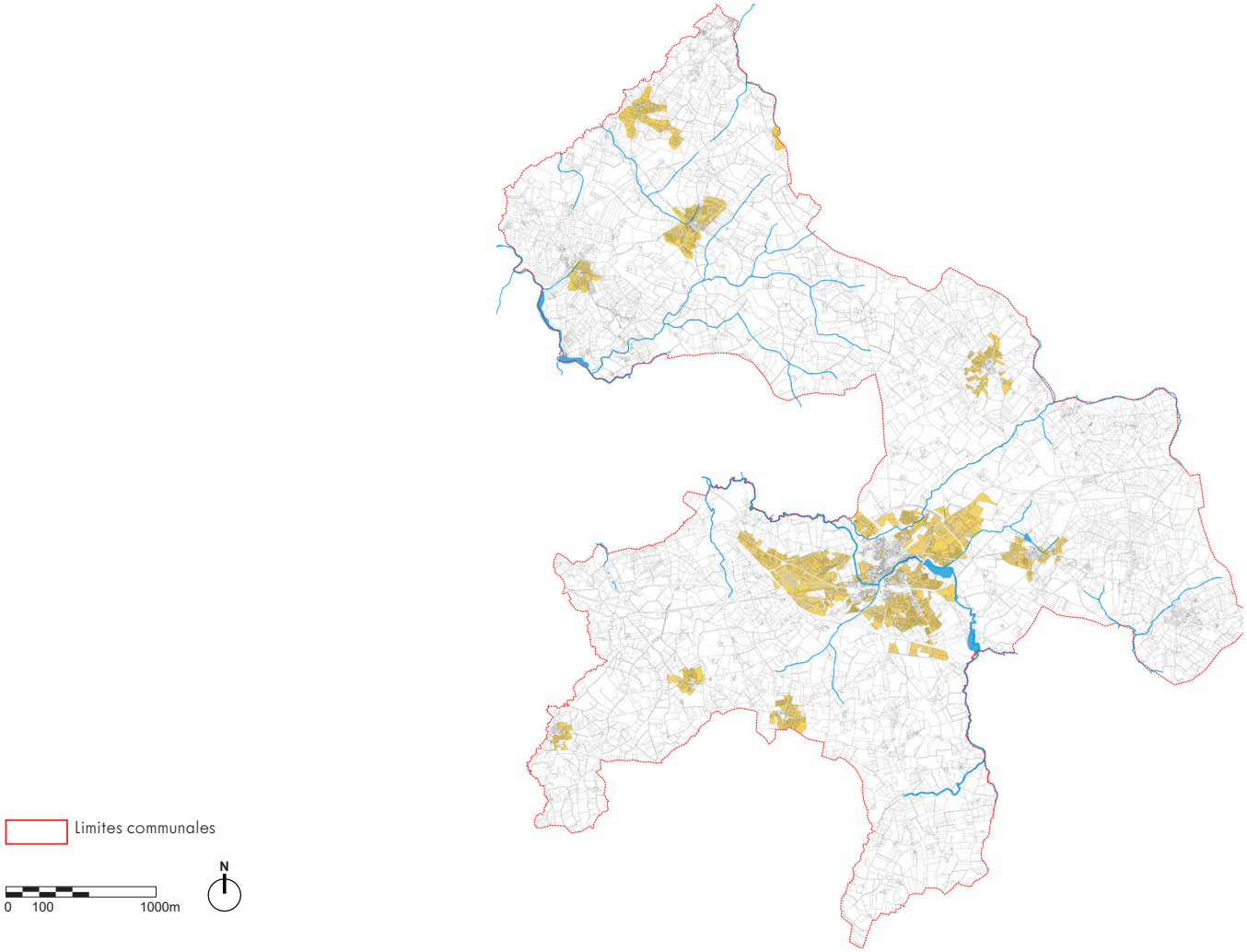
Pavillon

Maison bourgeoise

QUALITÉS ET ENJEUX

- *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*

i. Unité urbaine 4/ Extension de la ville moderne et contemporaine



Description sensible

Secteur bâti au cours du XXe

Caractéristiques des espaces publics

Voies principales correspondant aux voies de communication historique

Voies créées et dessinées lors de la création des quartiers (notamment impasse et desserte des lotissements, tracés géométriques réguliers)

Places et placettes autour des équipements

Parcellaire et implantation du bâti

Parcellaire régulier issus de la redivision des parcelles agricoles

Les éléments bâtis et activités

Habitat

Industrie

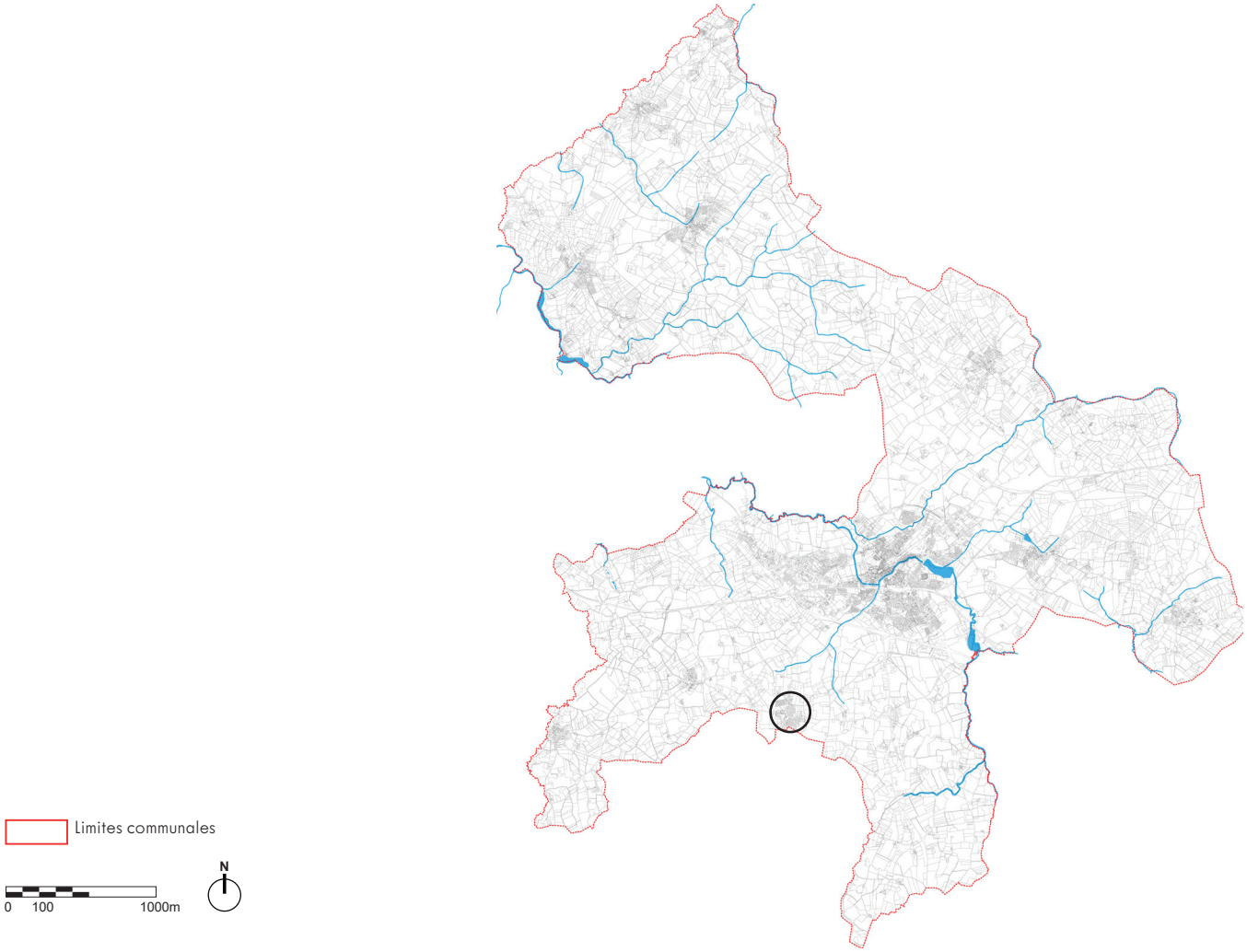
Locaux commerciaux

Grands équipements (collèges, lycées, équipements sportifs)

QUALITÉS ET ENJEUX

- *Intérêt patrimonial réduit pour le bâti et les espaces publics*
- *Vues et perspectives sur le grand paysage et les monuments repères*

j. Unité urbaine 4/ Les bourgs et lieux dits



MAROUÉ

Description sensible

Petit bourg formé autour de l'église Saint Pierre et de sa place

Densité bâtie faible, bâti éparse le long des axes viaires

Densification dans la profondeur des parcelles avec la construction de lotissements contemporains

Caractéristiques des espaces publics

Large place triangulaire plantée ouvrant sur la façade occidentale de l'église

Tracé viaire ancien

Nombreuses impasses et de voies de desserte (lotissement)

Parcellaire et implantation du bâti

Parcellaire d'origine médiévale long et étroit autour de l'église, bâti à l'alignement

Parcellaire très régulier pour les lotissements, bâti au centre des parcelles en recul

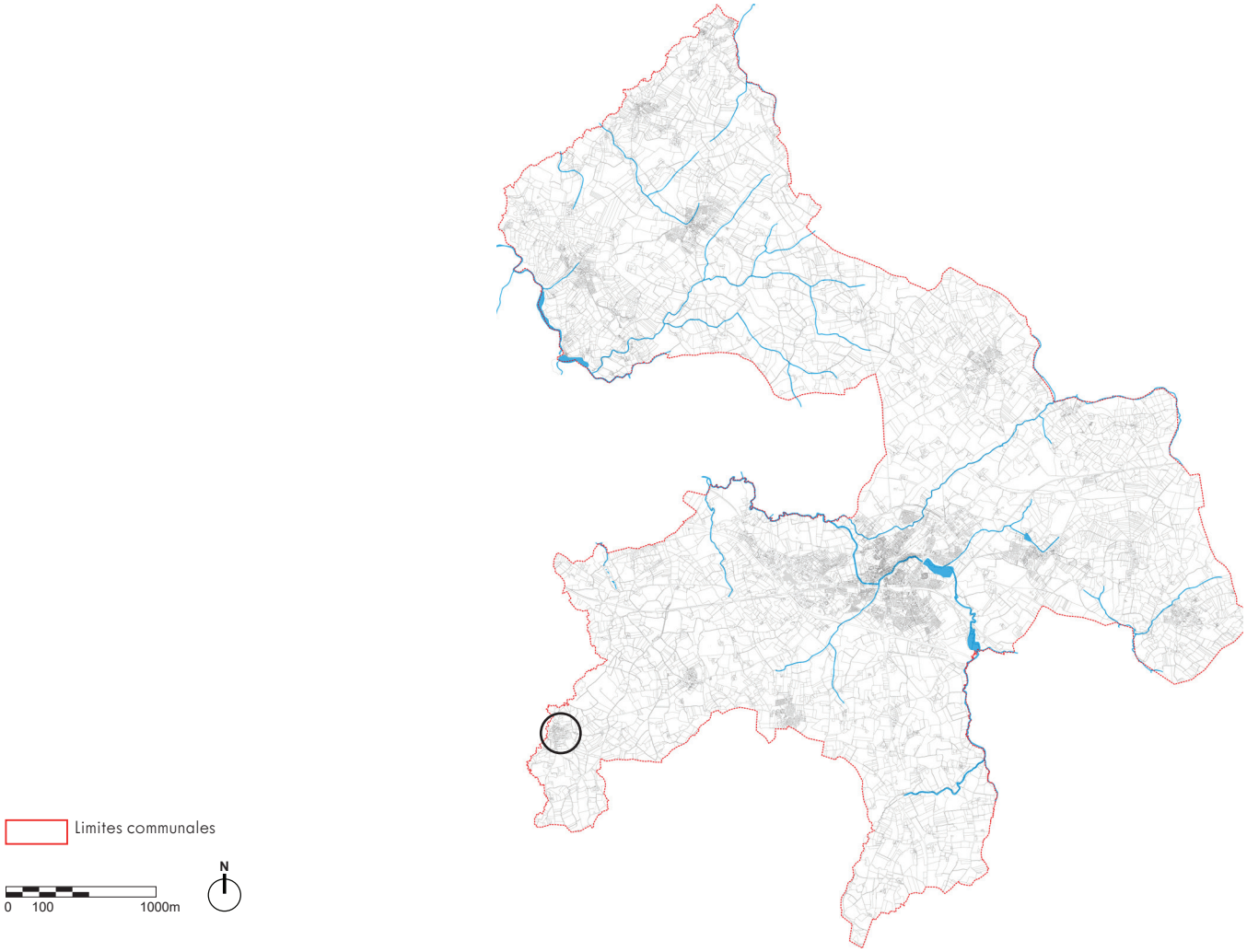
Les éléments bâtis et activités

Principalement habitat

Équipements (école, église)

ENJEUX

- *MH Croix de Maroué (croix de cimetière) PDA déjà défini et qui protège le vieux bourg*



TRÉGENESTRE

Description sensible

Petit bourg formé autour de l'église et du cimetière

Densité bâti faible, bâti éparse le long des axes viaires

Constructions de lotissements contemporains

Caractéristiques des espaces publics

Tracé viaire ancien

Nombreuses impasses et de voies de desserte (lotissement)

Parcellaire et implantation du bâti

Parcellaire accidenté autour de l'église

Parcellaire très régulier pour les lotissements, bâti au centre des parcelles en recul

Les éléments bâtis et activités

Habitat

ENJEUX

- *Vues sur l'église et insertion des constructions contemporaines sans dénaturer les qualités du bourg*

Limites communales

0 100 1000m

N

Équipements (école, église)

MESLIN

Description sensible

Petit bourg formé autour de l'église et du cimetière

Densité bâti faible, bâti éparse le long des axes viaires

Constructions de lotissements contemporains

Caractéristiques des espaces publics

Tracé viaire ancien

Espaces publics récemment réaménagés autour de l'église

Parcellaire et implantation du bâti

Parcellaire accidenté autour de l'église

Parcellaire très régulier pour les lotissements, bâti au centre des parcelles en recul

Les éléments bâtis et activités

Habitat

ENJEUX

- *Vues sur l'église et insertion des constructions contemporaines sans dénaturer les qualités du bourg*
- *Murs anciens*

Limites communales

0 100 1000m

N

Saint Aaron

Description sensible

Bourg important installé sur un promontoire

Constitué autour de l'église

Densité bâti faible, mais bourg plus bâti que ceux du Sud Ouest

Bâtis autour du premier noyau (paroisse)

Caractéristiques des espaces publics

Tracé viaire ancien en étoile autour de l'église

Large parking devant l'église offrant un large panorama sur la vallée

Nombreuses impasses et de voies de desserte (lotissement)

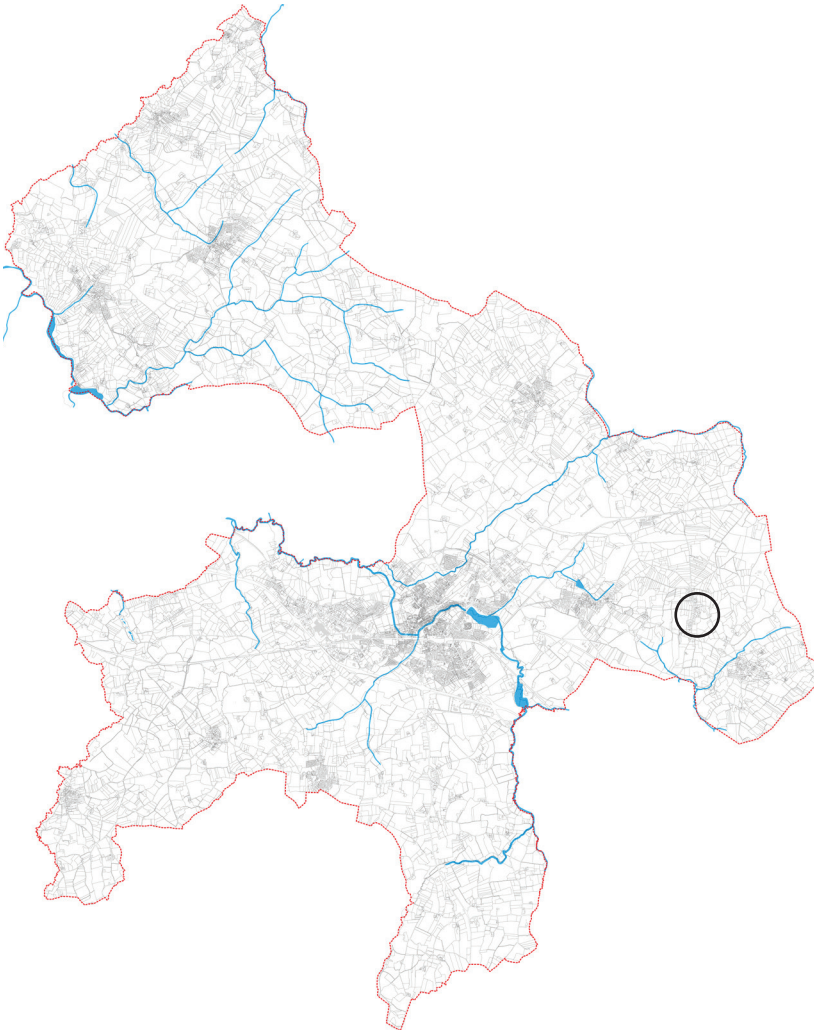
Les éléments bâtis et activités

Principalement habitat

Équipements (école, église)

ENJEUX

- *Vues sur l'église et insertion des constructions contemporaines sans dénaturer les qualités du bourg*
- *Protection des ouvertures paysagères*



Limites communales

0 100 1000m

N

La Villeneuve

Description sensible

Lieu dit formé autour des axes viaires

Caractéristiques des espaces publics

Tracé viaire ancien

Parcellaire et implantation du bâti

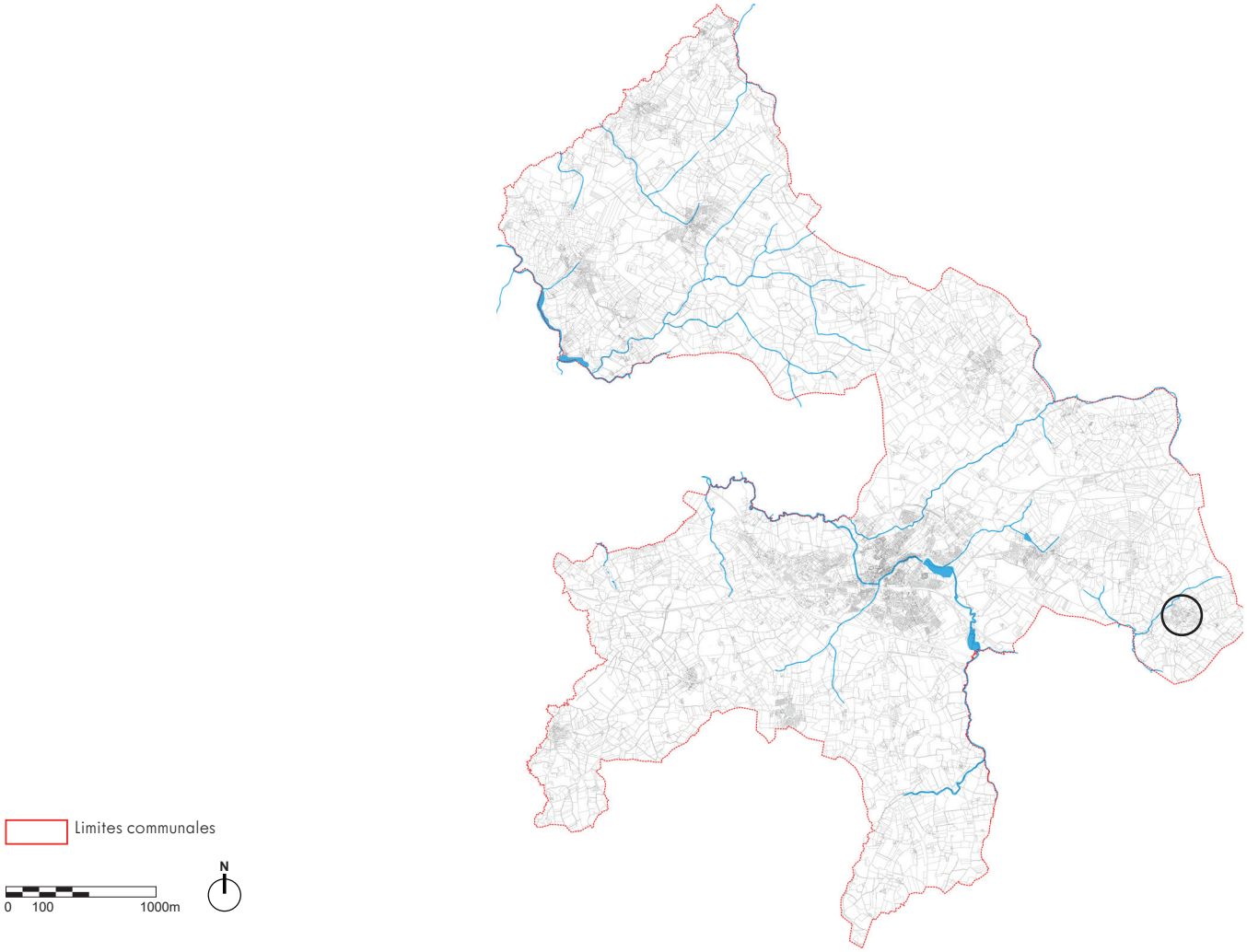
Parcellaire remembré à partir du parcellaire agricole

Les éléments bâtis et activités

Habitat

ENJEUX

- *Quelques constructions anciennes (fermes), intégration des architectures contemporaines*
- *Vues/ ouvertures paysagères, paysage marqué par la présence d'éolienne*



TRÉGOMAR

Description sensible

Petit bourg formé autour de l'église, de l'école et de la mairie

Densité bâti faible, bâti éparse le long des axes viaires

Constructions de lotissements contemporains

Caractéristiques des espaces publics

Tracé viaire ancien en étoile autour de l'église

Petit parvis, parkings autour des équipements

Parcellaire et implantation du bâti

Parcellaire accidenté autour de l'église

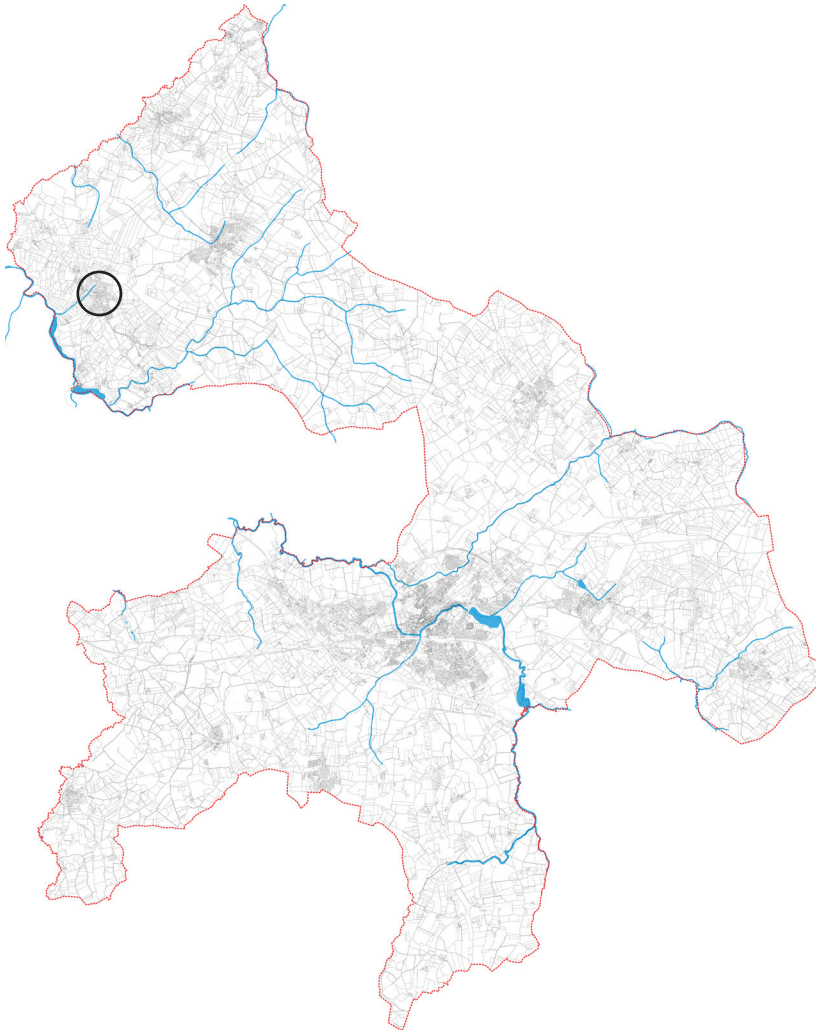
Parcellaire très régulier pour les lotissements, redivision du parcellaire agricole initial

Les éléments bâtis et activités

Habitat et petits équipements

ENJEUX

- *Vues sur l'église et insertion des constructions contemporaines sans dénaturer les qualités du bourg*



Limites communales

0 100 1000m

N

MORIEUX

Description sensible

Petit bourg formé autour de l'église Saint Gobrien et de son cimetière

Densité bâti faible

Bâti ancien épars autour du bourg primitif

Densification le long des axes viaires avec la construction de lotissements contemporains

Caractéristiques des espaces publics

Place Tilleuls, carrefour du bourg primitif réaménagé récemment

Tracé viaire ancien autour de cette même place

Nombreuses impasses et de voies de desserte (lotissement)

Parcellaire et implantation du bâti

Parcellaire d'origine médiévale long et étroit autour de la place Tilleuls

Parcellaire très régulier pour les lotissements, bâti au centre des parcelles en recul

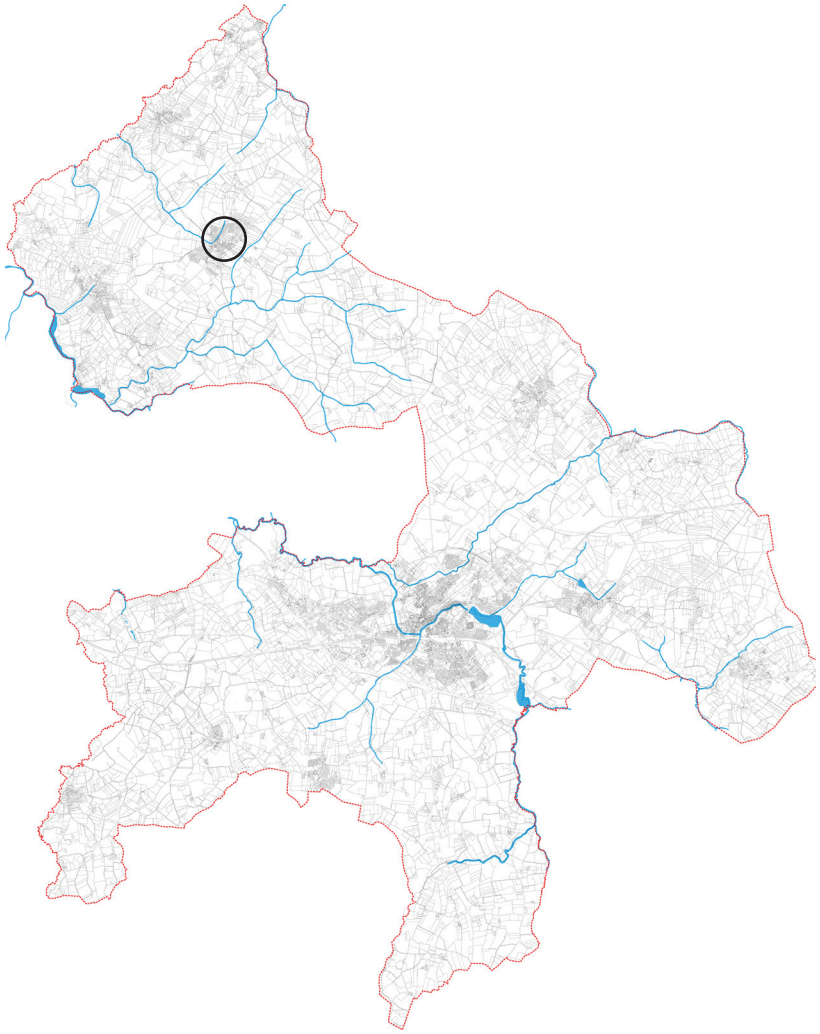
Les éléments bâtis et activités

Principalement habitat

Équipements (école, église)

ENJEUX

- *MH Eglise Saint Gobrien à préserver*
- *Maisons de bourg et rurale de qualité autour de la place Tilleuls*
- *Murs anciens*



Limites communales

0 100 1000m

N

PLANGUENOUAL

Description sensible

Bourg important qui s'est développé autour de l'église Saint-Pierre et Saint-Paul, au Nord de la rue Saint-Michel

Densité bâtie faible

Constructions de lotissements contemporains

Caractéristiques des espaces publics

Tracé viaire ancien autour de l'église

Nombreuses impasses et voies de desserte (lotissement) créant un maillage secondaire du bourg

Parcellaire et implantation du bâti

Parcelles laniérées autour de l'église

Parcellaire très régulier pour les lotissements, bâti au centre des parcelles en recul

Les éléments bâtis et activités

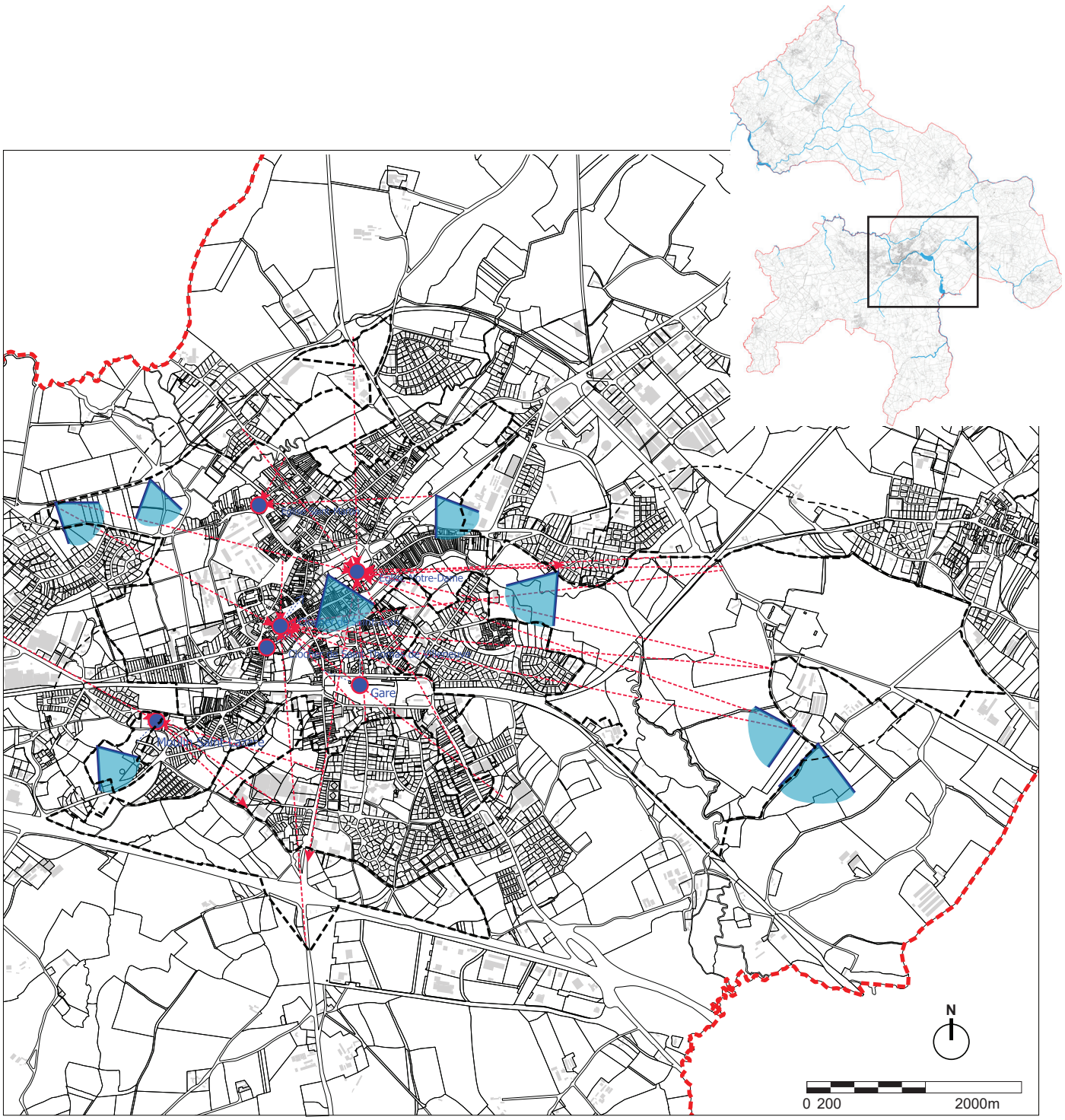
Habitat

Équipements (écoles, église)

ENJEUX

- *Patrimoine architectural ayant fait l'objet d'une étude, nombreuses époques de constructions, bâti de qualité*
- *Nombreux bourgs périphériques de pêcheurs témoignant des activités économiques du secteur*

2. POINTS DE REPÈRES VISUELS ET ANGLES DE VUE REMARQUABLES



Cartographie des angles de vue remarquables

Limites communales

Points de repère bâti

Perspective courte sur monument et/ou bâtiment repère

Point de vue lointain sur monument et/ou bâtiment repère

Ouverture paysagère

Plusieurs types de points de vue ont été repérés dans le cadre du diagnostic. Ils se différencient en :

- Ouvertures Paysagères
- Point de vue lointain sur monument et/ou bâtiment repère
- Perspective courte sur monument et/ou bâtiment repère

a. Les ouvertures paysagères

Le paysage aux alentours de la commune de Lamballe se caractérise par les courbes molles des vallons successifs, largement séquencées par un maillage bocager de qualité variable. Les mouvements du terrain ont une forte influence sur la profondeur des perceptions visuelles.

L'observateur, à pied ou en voiture peut ainsi profiter de points de vue relativement lointains depuis un sommet de colline pour se retrouver rapidement contraint à des perspectives plus courtes en fond de vallon ou à l'abri du bocage.

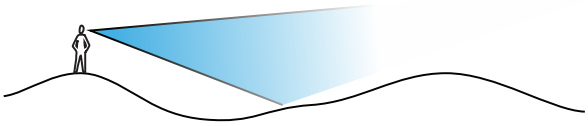
La ligne d'horizon fluctue ainsi au gré de la position de l'observateur.

Seuls émergent quelques motifs paysagers verticaux sous la forme d'arbres de hauts jets tels que les plantations de peupliers aux abords des cours d'eau, les ragosses ou encore les clochers des différents hameaux qui ponctuent le territoire.

Dans ce paysage les constructions hors gabarit ont un impact fort. Les éléments hauts sont donc particulièrement visibles et demeurent perceptibles à très longue distance.

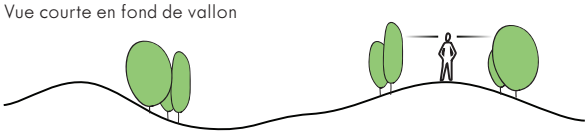
Les ouvertures paysagères au travers du grand paysage offrent à voir autant de compositions mettant en scène différents éléments récurrents tels que ; bocage, fermes isolées, arbres isolés, champs et autres prairies leur lecture est aléatoire et leur qualité variable.

Les parcs éoliens déployés dans les communes voisines et notamment Saint Alban sont très visibles et perceptibles dans le panorama lointain observable depuis le bocage.

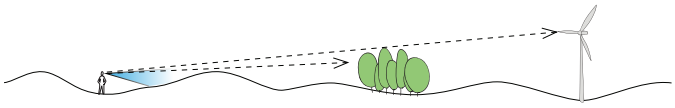


Vue lointaine en haut de vallon

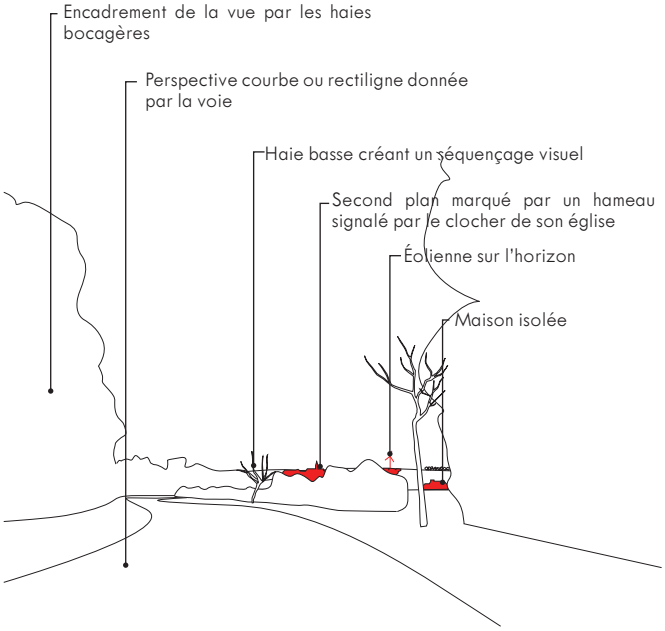
Vue courte en fond de vallon



Vue cadrée par le bocage



Point d'appel visuel lointain créé par les Éoliennes de grande hauteur



Les ouvertures paysagères correspondent aux panoramas sur ou depuis le paysage urbain.

Elles jouent un rôle important dans la découverte de la ville et la compréhension de sa structure depuis les points hauts du territoire.

Si les vues directes sur les édifices remarquables de la ville tels que les clochers de la collégiale Notre Dame ou de l'Église Saints Jean constituent des points de vue de première qualité, la visibilité sur le bâti industriel des zones d'activité constitue rapidement des points noirs paysagers.

Ces éléments rendus visibles par une volumétrie importante et des couleurs uniformes peinent à s'intégrer derrière le couvert végétal.

EXEMPLE D'OUVERTURE VISUELLE IDENTIFIÉE AU PLAN DE REPÉRAGE

Cas d'un point de vue depuis la ville sur le grand paysage

Dans le cas présent, une percée dans le rideau arboré qui longe la rue Saint-Sauveur dégage un point de vue lointain sur le paysage communal. La succession de plan qui s'offre au regard permet d'apprécier successivement, tissu faubourien, bocage et hameaux jusqu'à un horizon lointain.

Cas d'un point de vue depuis le grand paysage sur la ville

Pris depuis les avoisinants de la Moglais ce point de vue offre un panorama large et dénué de barrière visuel vers l'agglomération. Si l'oeil peine à identifier immédiatement les différents éléments structurants du tissu urbain certaines constructions ressortent de l'ensemble et créent différents points de focalisation du regard. Ressortent ainsi, la collégiale Notre-Dame, les silos des usines Le Gouessant ainsi que les bâtiments des magasins de grande distribution. Le clocher de Saint-Jean plus discret apparaît dans un second temps d'observation.

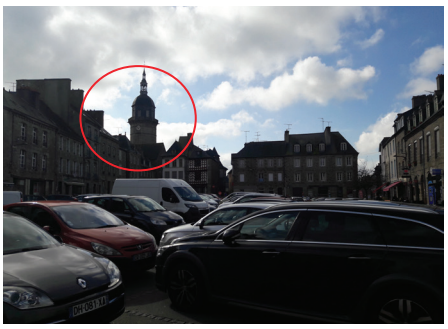
b. Les points de vue lointains sur un monument et/ou bâtiment repère

Du fait de leur gabarit ou de leur emplacement, certains éléments bâtis constituent des points de repère et de signal dans le paysage. Ils permettent de se resituer dans la découverte du territoire et apportent un motif récurrent et identitaire.

Les principaux éléments bâtis signal repérés sur le territoire sont :

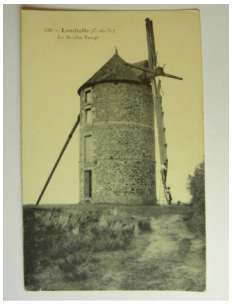
- L'église Notre-Dame
- L'église Saint-Jean
- Le Moulins Saint-Lazare
- L'Eglise Saint-Martin

Ces bâtiments signaux qui jalonnent le paysage sont également des motifs récurent de l'iconographie locale.



Le clocher de l'église Saint-Jean

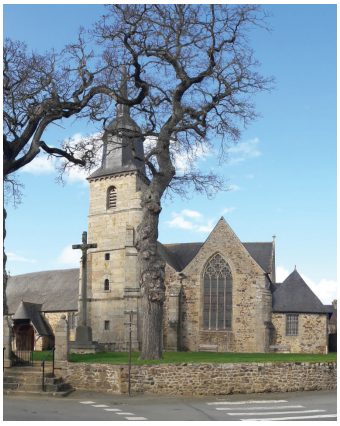
Le clocher de la collégiale Notre-Dame



Le Moulin Saint Lazare

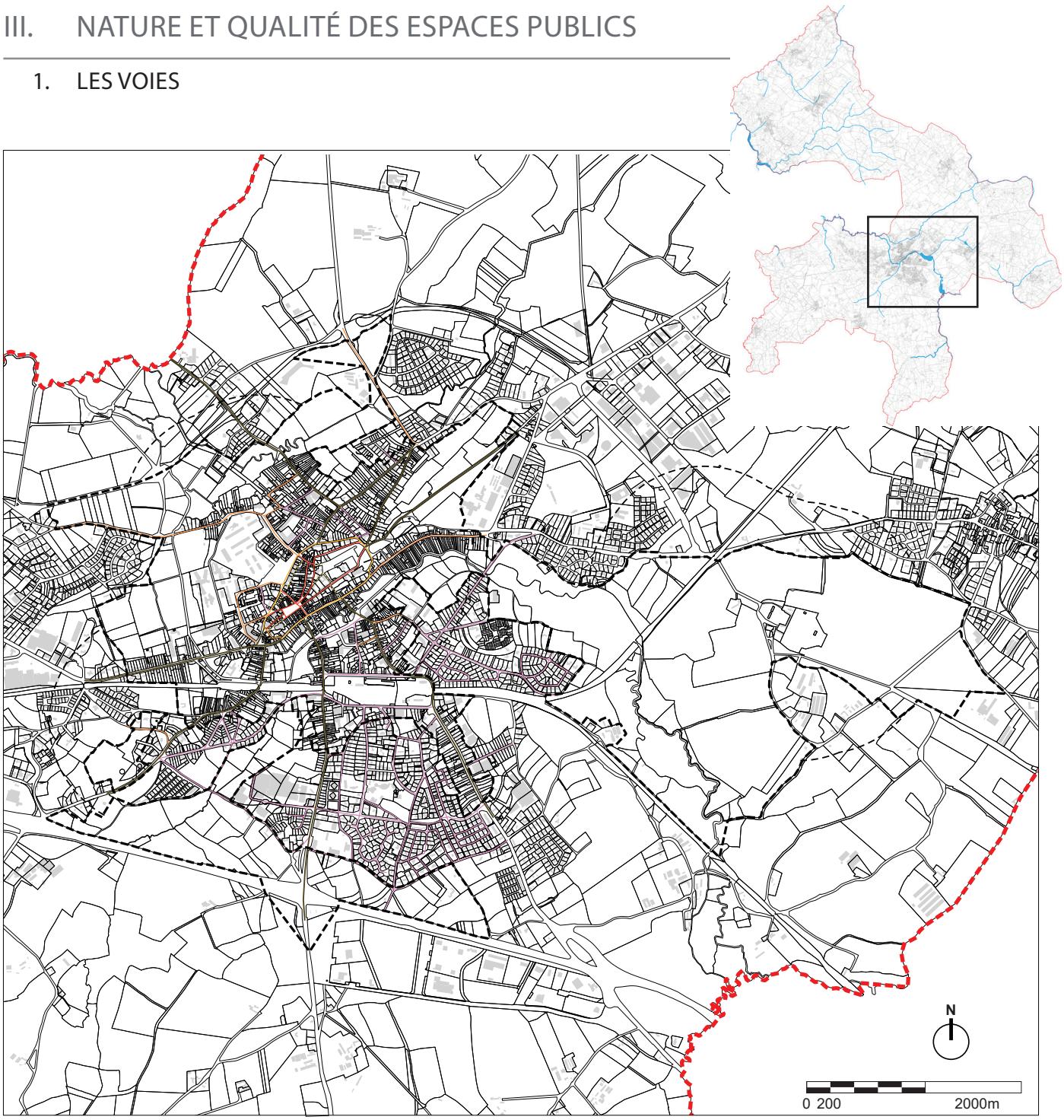
c. Les perspectives courtes sur élément bâti

Les perspectives courtes sur un des éléments bâtis constituent des points de vue cadrée le long d'un axe viaire ou piétonnier pour lequel la vue est directement cadrée par un bâti ou ensemble bâti remarquable. Ces perspectives sont souvent relativement courtes du fait du caractère sinueux des voies qui créent au gré des virages une succession de tableaux que découvre le visiteur.



III. NATURE ET QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

1. LES VOIES



Cartographie du réseau viaire

Centre historique

- Voies historiques du bourg castral
- Venelles et escaliers

Faubourg

- Voies périphériques sur l'emprise de l'ancienne enceinte
- Voies d'accès historiques
- Desserte

Évolution récente

- Voies nouvelles et remembrements

a. La trame viaire

La trame viaire communale constitue un maillage largement hérité des tracés historiques du développement du bourg.

Plusieurs types de voies se distinguent, tant par leurs caractéristiques physiques qu'historiques.

Variation du traitement des revêtements sur différentes voies du centre historique (rue du Four, rue du Dr Calmette et rue Saint-

- Les voies du bourg castral

- Les voies principales

Les voies du bourg castral correspondent aux voies du centre historique de Lamballe qui se sont développées à l'intérieur de la première enceinte fortifiée, en contrebas du château.

Les voies s'articulent selon un principe de ramification en étoile centré sur les places du Marché et du Martray.

Contrairement aux trames médiévales les plus fréquemment observées, les voies du bourg castral présentent un tracé relativement rectiligne et ne donnent lieu qu'à peu d'intersections.

D'un gabarit variable allant d'environ 4.5m à près d'une dizaine de mètres pour la rue Calmette, elles sont bordées d'une trame bâtie ancienne allant du R+1 au R+2+C dont la hauteur limitée laisse pénétrer la lumière offrant des espaces de déambulation intimistes et de qualité. Sur la moitié est du centre ancien la forte déclivité libère rapidement des points de vue intéressants sur la ville en contrebas.

Bien qu'ayant bénéficié d'une attention particulière les traitements de sols sont aujourd'hui inégaux à l'échelle de l'hypercentre rendant difficile la compréhension de la hiérarchie des voies.

- Des escaliers et venelles

Quelques escaliers et venelles offrent des possibilités de déambulation au cœur des îlots denses. Ces voies étroites offrent une alternative intéressante à la découverte du centre.

De même que pour les voies principales, le traitement de ces escaliers et venelles est inégal et gagnerait à bénéficier d'une mise en valeur spécifique.

Aucune signalétique de jalonnement, n'est aujourd'hui visible sur ces escaliers et venelles rendant difficile leur découverte par les usagers non-initiés.

Exemple de venelle et escaliers du centre historique

• Les voies médiévales extérieures aux remparts

- Les abords de Saint Martin

La ville se développe relativement précocement au dehors des remparts et notamment au niveau du quartier qui s'est développé autour de l'église paroissiale Saint Martin directement reliée au bourg castral via la porte Saint Martin. Ces voies, colonisées très précocement correspondantes à l'actuelle rue Saint-Martin, à la rue des Moulins et à la Place Saint-Martin.

Il est aujourd'hui difficile d'y lire une origine médiévale du fait de la modification du bâti. Toutefois les dilatations de l'espace publics au droit des intersections et notamment devant l'église Saint-Martin et au droit de la place, constituent des témoignages d'un type d'étalement urbain assez typique.

- Les voies d'accès aux portes de la ville

Alors qu'au moyen âge le développement de la ville s'effectue encore très largement à l'intérieur des remparts, la présence des portes de la ville impose de facto des accès d'où partent les voies qui drainent les terres agricoles alentour. C'est le cas notamment.

• au sud :

- de la rue du Bourg Hurel constituant l'aboutissement de la route de Paris à la Porte-Saint-Julien.

- de la rue Saint-Jacques, point de connexion d'origine de la route de Colline à Lamballe à la porte Bario

• À l'ouest :

Porte du Boulevard et Porte des Augustins, qui permettaient l'accès à la ville depuis la route de Brest et la route de Quiberon correspondant respectivement aux rues du Dr Lavergne et rue Saint-Lazare

• Au nord la rue Saint-Martin précédemment évoquée reliant l'église paroissiale à la porte éponyme.

• À l'Est la porte Morguet qui ouvre la ville sur le mont Saint Sauveur avec la particularité d'être le point convergences de différents axes viaires que sont la Rue Saint Sauveur, la rue du Pont Grossard et la rue Saint-Pierre.

Bien que de nature et de qualification différentes les voies d'accès historiques aux portes de la ville présentent des caractéristiques communes. Elles se démarquent par une emprise généreuse et fréquemment des perspectives assez longues qui mettent en valeur l'accès au centre ancien.

A contrario, la générosité des espaces publics a aujourd'hui souvent pris un caractère routier prononcé, marqué par la présence de giratoire ou d'intersection larges, ne laissant que peu de place aux circulations piétonnes.

Dilatation de l'espace public aux abords de Saint-Martin, héritage d'une urbanisation médiévale

L'absence de qualification spécifique de ces espaces dont le caractère historique n'est de fait pas mis en avant est aujourd'hui dommageable dans l'appréhension des limites du centre ancien.

Traitement de la voie d'accès à l'ancienne porte Saint-Martin

Traitement de la voie d'accès à l'ancienne porte du Boulevard

Traitement de la voie d'accès à l'ancienne porte Moguet

- La ceinture viaire en lieu et place des anciens fossés et remparts

La démolition des remparts de la ville et le comblement des fossés a libéré une emprise entre le centre ancien et ses abords immédiats qui a permis la création d'une circulation périphérique à l'hypercentre.

Cette boucle qui encadre le promontoire rocheux sur lequel s'est implanté le bourg castral est constituée au nord de la rue du Général de Gaulle et de la rue des Augustins et au sud des rues Charles Cartel, rue du Val et rue Paul Langevin.

D'un gabarit généreux, ces voies sinueuses du fait de leur adaptation à la géométrie des remparts et à la topographie se démarquent par la longueur et la continuité de leur tracé.

Elles constituent véritablement deux axes structurants nord-est sud-ouest qui encadrent le centre-ville sur lequel elle s'ouvre ponctuellement.

Leur traitement aujourd'hui hétérogène ne permet pas véritablement d'appréhender leur position de ceinture du centre ancien. Il convient cependant de noter la présence de linéaires qualifiés notamment aux abords de la porte Bario.

Deux exemples mettant en évidence la qualification hétérogène des voies périphériques du centre (rue du Val et rue des Augustins)

- Les voies du tissu faubourien

Ces rues accompagnent le premier développement de la ville à l'extérieur des remparts à la suite de la démolition des enceintes.

Il s'agit en réalité de la continuité des voies d'accès aux portes historiques de la ville. La chute des remparts ayant permis une extension hors les murs, ce qui était alors des chemins et routes devient des rues dont les abords sont progressivement bâtis.

Comparativement aux voies du centre, elles présentent un gabarit souvent plus large qui s'explique par une pression foncière moindre et l'absence de limites à l'extension des parcelles. Par ailleurs l'effet d'élargissement visuel est renforcé par un bâti plus bas que dans le centre.

Exemple de voie faubourienne, la rue de Bouin

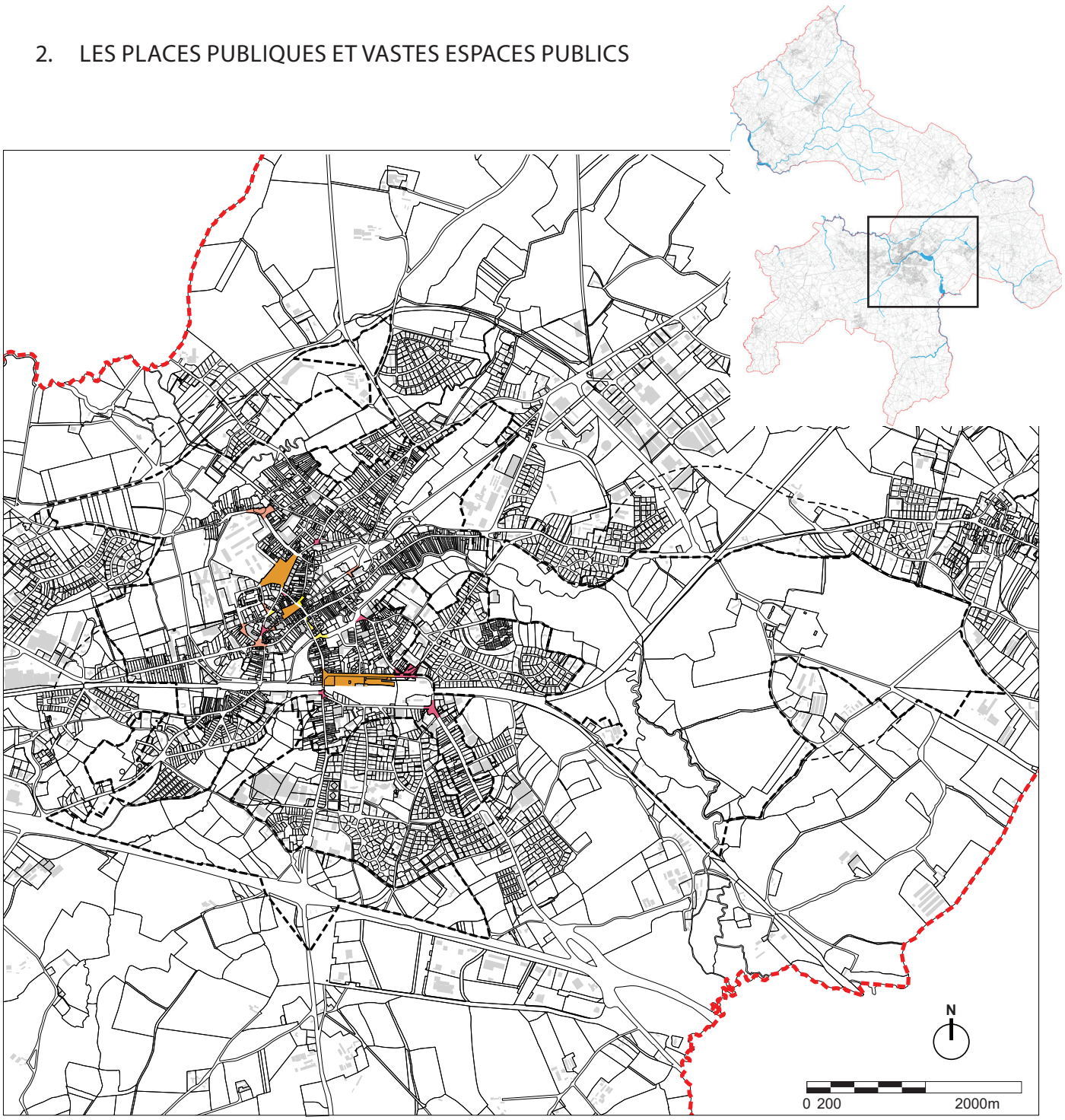
- Les voies nouvelles

Les XIXe et XXe ont apporté une nouvelle forme d'urbanisation sous la forme du développement de tissu pavillonnaire en lotissement et le développement d'infrastructures nouvelles. Le développement de ces quartiers sur des terres jusqu'alors agricoles ou d'anciens faubourgs s'est accompagné du tracé de nouvelles voies aux caractéristiques géométriques souvent strictes faisant apparaître pour la première fois des axes parfaitement rectilignes, intersections à angle droit boucles ou raquettes de retournement.

Ces voies présentent généralement un aspect simple, mais qualitatif dont l'intérêt patrimonial est très variable.

Exemple de voie Nouvelle de desserte pavillonnaire, la rue Deshaies Maroué

2. LES PLACES PUBLIQUES ET VASTES ESPACES PUBLICS



Cartographie des places et espaces publics

- Place principale réaménagée
- Place principale vieillissante
- Place et placette secondaire réaménagée
- Place et placette secondaire vieillissante
- Intersection et carrefour

Les Places principales

Les places principales correspondent à de vastes espaces libres à dominante minérale, ils participent à la structuration du territoire lamballais, liés aux tracés historiques des anciennes routes nationales et des grandes voies départementales.

Elles correspondent aux espaces libres les plus caractéristiques de Lamballe. Lieux de réunion, elles peuvent avoir pour vocation l'accueil d'un marché, la nécessité de rassembler le public pour de grands événements, les fêtes, les déroulements de cérémonies politiques ou religieuses le stationnement de véhicules, la jouissance d'une vue, etc.

En fonction de leur usage actuel et leur état, les places principales ont été catégorisées, soit comme récemment réaménagées ou vieillissantes, pour celles souffrant d'espaces de stationnement important non intégré ou présentant des revêtements de sols fortement dégradés.

Place du Marché, photo actuelle AEI 2019

Places principales récemment réaménagées

- La Place du Martray -

Localisation : Coeur historique

Identité : Espace autrefois délimité par un îlot de maisons de ville à pans de bois depuis disparu.

Fréquentation/ Usages : Réaménagé récemment espace public de proximité et accueillant les terrasses des commerces de bouche bordant la place.

La place du marché et la place du Martray,
Photo aérienne 2015, https://remonterletemps.ps.ign.fr

- Place du Four -

Localisation : Coeur historique

Identité : Espace triangulaire à l'intersection de trois rues. Place réaménagée en continuité de la place du Martray.

Fréquentation/ Usages : Placette piétonne de proximité/ dégagement de l'accès au musée

Place du Martray réaménagée, photo actuelle AEI 2019

Vue de la place avec îlot intacte et la place du Martray,
ancienne carte postale du début du siècle, Delcampe

Place de la Gare
Photo aérienne 2022, google Earth

- La Place de la Gare -

Localisation : Au croisement des rues Yves Charpentier et le boulevard Jobert

Identité : Large espace libre minéral, non planté en dehors de platebandes enherbées et du talus mettant à distance la place par rapport à la rue. La «place de la gare» est surélevée du niveau de la rue.

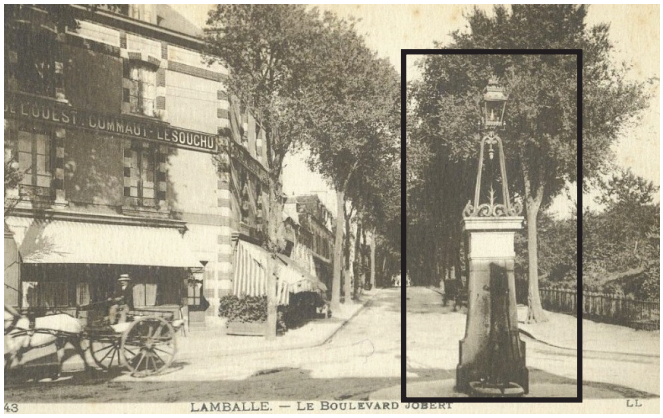
Initialement structuré par une grille basse séparant les abords de la gare du boulevard Jobert. L'espace est aujourd'hui largement ouvert.

L'ensemble a fait l'objet d'un réaménagement avec la création d'un large parvis piétonnier, une réorganisation des circulations et l'aménagement d'espaces de stationnement. Les aires de stationnement latérales n'ont pas fait l'objet de ce projet.

Fréquentation/ Usages : parvis de l'équipement et espace de stationnement

Parvis réaménagé

Place de la Gare au croisement des rues Yves Charpentier et le Boulevard Jobert, ancienne carte postale, Delcampe



Une fontaine mise en place pour les chevaux disparue aujourd'hui

ENJEUX

- *Place avec un intérêt patrimonial et historique important*
- *Partage des usages*
- *Intégration d'une trame végétale et de surface d'infiltration des eaux de pluie.*
  - *Intégration du stationnement*

Place principale vieillissante

- La place du Marché -

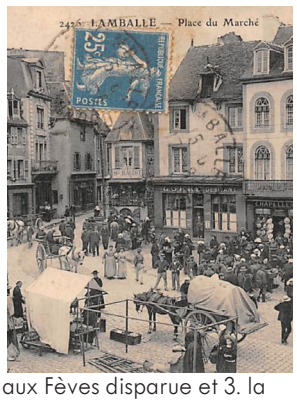
Localisation : Coeur historique

Identité : Place très ouverte bordée de maisons de villes en pierre et à pans de bois ainsi que de quelques maisons bourgeoises. La place semble avoir toujours été minérale sans plantations, mais possédait du mobilier urbain de style (lampadaires et poteaux visibles sur les photographies anciennes) aujourd'hui disparu. Sa géométrie, bien que relativement stable au cours du temps, a légèrement changé avec la démolition de plusieurs bâtiments

Fréquentation/ Usages : Aujourd'hui c'est majoritairement un lieu de stationnement. Le jeudi matin elle accueille un marché.

Les places de la Croix aux Fèves, la place du marché, et la place du Martray qui était délimité par des îlots depuis disparus
Cadastre Napoléonien

1. La Place du marché, ancienne carte postale, Delcampe



2. Ilot délimitant la Place de la Croix aux Fèves disparue et 3. la Place du Martray, Ancienne carte postale Delcampe

ENJEUX

- *Places avec un intérêt patrimonial et historique important*
- *Places participant à la lecture des points d'intérêts et de repères de Lamballe (vue sur le clocher de Saint-Jean et le Musée Mathurin Méheut)*
- *Réaménagement de la place du marché:*
  - *Rationalisation du stationnement;*
  - *Lisibilité et sécurité des usages*
  - *Intégration d'une trame végétale possible*

- La place du Champ de Foire-

Localisation : Ancien faubourg Saint Martin

Identité : Place très ouverte bordée d'une variété de bâtiment (maisons de ville, maisons bourgeoises, pavillons, garages (depuis démolis), le Haras, et de constructions récentes.

Autrefois il existait un double alignement d'arbres de haut jet. Aujourd'hui ce double alignement a été remplacé par un seul et l'essence des plantations a été changée.

Fréquentation/ Usages : L'usage du champ de Foire a fortement évolué, champ de Foire en dehors des murs, il est occupé par des hangars dans les années 50 (cf. photographie aérienne). Ces constructions démolies c'est un espace aujourd'hui majoritairement occupé par le stationnement. Le dimanche matin elle est occupée par le marché.

Champs de Foire, servant de parking, Photo actuelle AEI 2019

Champs de Foire, Photo aérienne 2015, https://remonterletemps.ps.ign.fr

Champs de Foire, Photo aérienne 1952, https://remonterletemps.ps.ign.fr

Champs de Foire, ancienne carte postale du début du siècle, Delcampe

ENJEUX

- *Place avec un intérêt patrimonial et historique important*
- *Place participant à la lecture des points d'intérêts et de repères de Lamballe (vues sur les points de repère, entrée du haras)*
- *Réaménagement qui doit prendre en compte*
  - *Rationalisation du stationnement;*
  - *Lisibilité des usages*
  - *Intégration d'une trame végétale*
  - *Dégagement des perspectives sur le haras (prise en compte des lignes de composition de l'équipement)*

Les Places et placettes secondaires

Les places et placettes secondaires sont des espaces libres à dominante minérale, les dimensions généralement plus modestes que les places principales et participent à la structuration et à l'identité des quartiers. Ceux sont des espaces de proximité qui supportent stationnement, lieux de détente et de rassemblement.

Comme pour les places principales, en fonction de leur usage actuel et leur état, les places et placettes secondaires ont été catégorisées, soit comme récemment réaménagées ou vieillissantes.

Places et placettes secondaires récemment réaménagées

- Placettes rue du général de Gaulle -

Localisation : Bordant la rue Charles de Gaulle, entre la rue du Val et l'un des bras du Gouessant

Identité : petites placettes récemment réaménagées autour de deux alignements d'arbres en pavés engazonnés.

La première au croisement avec la rue des Boucouets permet de gérer le dénivelé entre l'espace circulé et l'espace piéton

Elles marquent une entrée vers le coeur historique

Fréquentation/ Usages : aujourd'hui espace de stationnement, de repos et terrasses

Placettes bordant la rue du Général de Gaulle
Photo aérienne 2015, https://remonterletemps.ps.ign.fr

- Places de l'hôtel de ville -

Localisation : bordant la rue du Grand Boulevard

Identité : Place pavée correspondant au parvis de l'hôtel de ville elle est ponctuée par une fontaine contemporaine et un escalier rampe permettant l'accès à l'extension de l'hôtel de ville

Fréquentation/ Usages : dégagement de l'équipement, peu fréquenté, passage d'une voie carrossable

Place de l'hôtel de ville
Photo aérienne 2015, https://remonterletemps.ps.ign.fr

ENJEUX

- *Places avec un intérêt patrimonial et historique qui peut être important en fonction des édifices qui les bordent*
- *Atout important dans la ponctuation des rues et espaces publics*

Places et placettes secondaires vieillissantes

- La place Saint-Martin -

Localisation : Ancien faubourg Saint-Martin

Identité : Dégagement devant l'église Saint-Martin.

Parvis végétalisé, cadré par deux arbres remarquables.

Fréquentation/ Usages : Espace libre végétalisé destiné principalement à la mise en valeur de l'édifice cultuel

Place Saint-Martin, photo AEI 2019

- La place du Beloir-

Localisation : Situé au sud-ouest du coeur historique au croisement des rues du Dr Lavergne, de la Garde et du Grand Boulevard

Identité : Intersection aujourd'hui traitée en giratoire

Fréquentation/ Usages : Circulation routière

Place Saint-Martin, Photo aérienne 2015, https://remonterletemps.ps.ign.fr

Autres exemples repérés:

- Parvis de Saint-Jean
- Placette rue de la Garde
- Parvis de Notre-Dame
- Placettes rue du Grand Boulevard

Giratoire actuel, photo AEI 2019

ENJEUX

- *Places avec un intérêt patrimonial et historique qui peut être important en fonction des édifices qui les bordent*
- *Atout important dans la ponctuation des rues et espaces publics et dans la mise en valeur des quartiers*
- *Partage des usages*

Place du Beloir, Photo aérienne 2015, https://remonterletemps.ps.ign.fr

Intersection de voies/carrefour

Hérité d'un développement ancien du tracé viaire, les espaces publics circulé présentent en différents endroits des intersections en surlargeurs de forme triangulaire ou trapézoïdale.

Ces espaces constituent des nœuds urbains importants dans la découverte du territoire en offrant une surlargeur propice à l'ouverture visuelle.

Traités bien souvent en surlargeur de voirie ou en giratoire pour des raisons de praticité d'aménagement ils amènent aujourd'hui une surprésence de l'espace viaire au détriment d'espaces dédiés aux circulations piétonnes ou d'espaces végétalisables.

Localisation : Intersections de rues dans le centre-ville/ anciennes portes/croisement de voies communales importantes

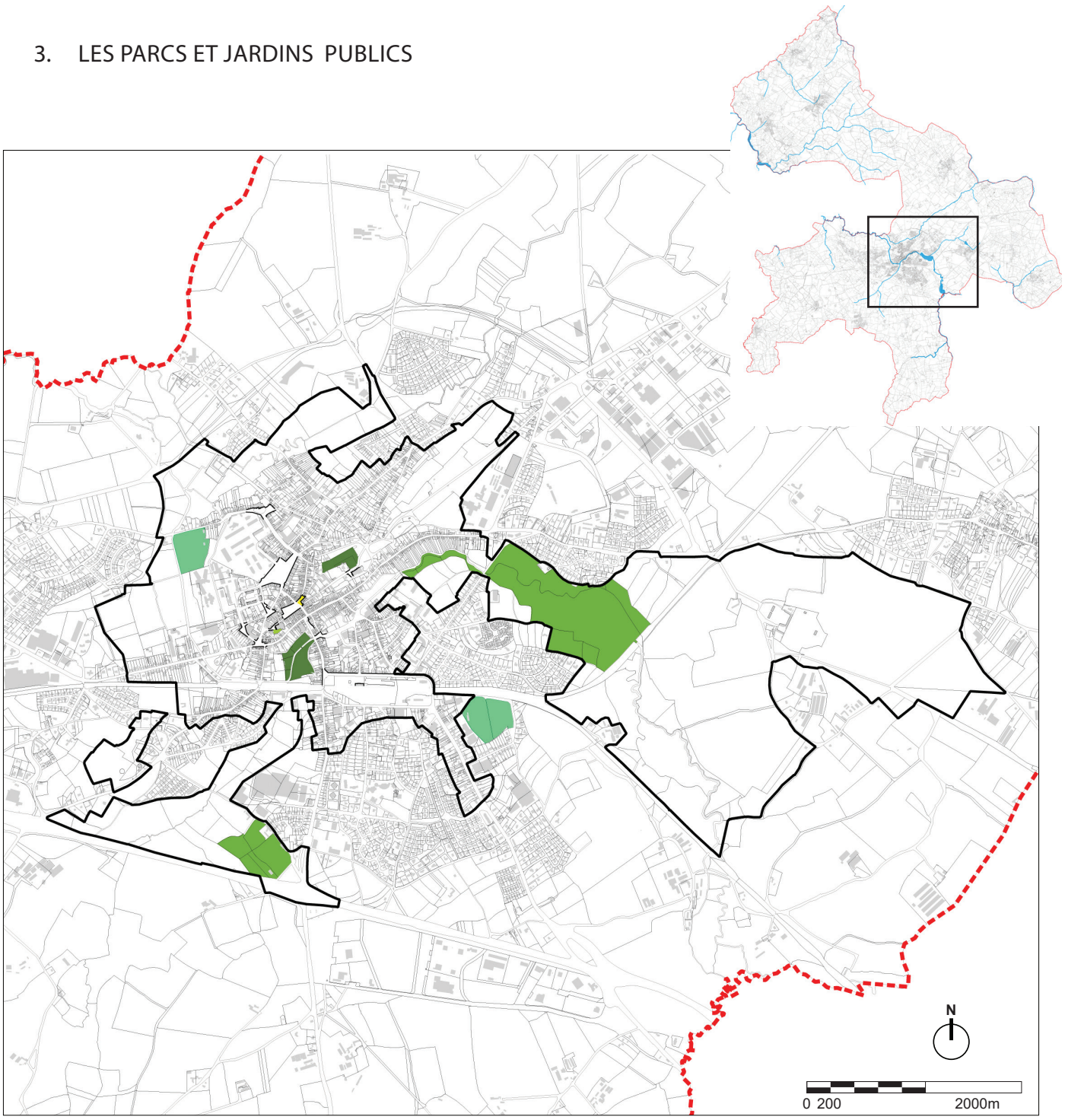
Identité : Ces espaces résiduels constituent des respirations dans le tissu bâti. Souvent dédiés au stationnement ou à la circulation ces espaces présentent globalement un manque de traitement et peinent à être mise en valeur.

Fréquentation/ Usages : Lieux ponctuels d'arrêts

ENJEUX

- *Intérêt patrimonial majeur pour certaines placettes issues du croisement de voies*
- *Le réaménagement de ces espaces participe à une meilleure visibilité des tissus et facilite le partage des usages.*

3. LES PARCS ET JARDINS PUBLICS



Cartographie des parcs et jardins

- Jardin structuré
- Square
- Jardin nature
- Espace récréatif

a. Parcs et jardins d'agrément structurés ouverts au public

- La promenade du Château

Localisation : À l'emplacement de l'ancien Château en face de la collégiale, centre historique

Identité : Espace structuré autour d'une statue. Les allées engravillonnées délimitent des pelouses tondues. L'espace met en valeur l'emplacement de l'ancien château. La promenade se poursuit au nord pour un double alignement de tilleuls dans la perspective de la rue de la Tour aux Chouettes.

Fréquentation/ Usages : Ces espaces sont destinés à l'agrément et à la promenade. Ce sont majoritairement des lieux publics très fréquentés accueillant régulièrement de nombreuses manifestations.

Lieux identifiés : Le parc du Château, Le jardin public

Promenade du château avec parterre et statue, photo actuelle AEI

Parc du Château, Photo aérienne 2015, https://remonterletemps.ps.ign.fr

- Le Jardin public

Localisation : Sud du centre historique

Identité : Ce sont des jardins aux formes et aux allées structurées et dessinées, cachant de vastes pelouses tondues et plantées d'arbres de haut jet.

Fréquentation/ Usages : Ces espaces sont destinés à l'agrément et à la promenade. Ce sont majoritairement des lieux publics très fréquentés accueillants de nombreuses manifestations.

Jardin public, Photo aérienne 2015, https://remonterletemps.ps.ign.fr

b. Squares et petits jardins d'agrément

- Les squares et petits jardins

Identité : Ce sont des espaces verts de dimensions modestes. Ils présentent des compositions très variables, plus fleuries dans le centre de Lamballe avec une mise en valeur recherchée de la pierre par le végétal, ils correspondent parfois à un simple engazonnement avec quelques arbres et un banc ou encore une petite aire de jeu, etc. Les aménagements sont parfois vieillissants et offriraient des espaces à requalifier.

Fréquentation/ Usages : Ils offrent des espaces d'agrément de proximité importants, que ce soit par le cadre de verdure qui les compose ou par leur capacité à recevoir des usages et à créer du lien social entre les habitants : aires de jeux, accueil des manifestations de quartier, etc.

Jardins de simples de l'église Saint-Jean, Photo actuelle AEI 2019

Place végétalisée à l'angle du boulevard Jobert et la rue de Bouin. Photo actuelle AEI 2019

ENJEUX

- *Ces espaces de proximité, fréquentés par les habitants, ils sont à valoriser principalement lorsqu'ils bordent et participent à la mise en valeur des monuments et bâtiments repères*

c. Les parcs et jardins «nature»

Localisation : Ils prennent place le plus souvent autour d'éléments naturels existants tels que les cours d'eau.

Identité : Il s'agit de parcs couvrant généralement de grandes surfaces et à la gestion moins stricte: prairies laissées ponctuellement hautes, absence de massifs fleuris, taille minimum des arbres et arbustes, etc. Ils évoquent une ambiance champêtre avec un minimum d'aménagement et une mise en valeur des éléments naturels.

Fréquentation/ Usages : Ils répondent à des usages de promenades, de loisirs pour un grand nombre d'habitats. Ils ne sont pas clôturés et leur fréquentation n'est pas réglementée.

Lieux identifiés : Parc du Cerf et parc de la Ville Gaudu

Parc du Cerf, Photo actuelle AEI 2019

ENJEUX

- *Mise en valeur des espaces naturels et paysagers à poursuivre*

d. Les espaces récréatifs de proximité

Localisation : Ils prennent place dans des quartiers d'habitats situés plus en périphérie du centre historique et sont répartis de manière assez homogène dans Lamballe

Identité : Espaces plats et vaste au vu des activités qu'ils accueillent. Ils sont clôturés en règle générale (clôture grillagée) selon les secteurs et présentent beaucoup de surfaces aux allures géométriques et planes, très ouvertes visuellement, bordées de massifs arbustifs et arborés plus ou moins denses.

Lieux identifiés : stade

ENJEUX

- *Enjeux patrimoniaux réduits*
- *Pas d'enjeux dans le cadre du SPR*

4. LES ESPACES LIBRES PRIVÉS

a. Les cœurs d'îlots jardinés - ville enclose

Localisation :

Souvent invisibles depuis l'espace public ou aperçu au gré de l'ouverture d'un portail, ils se répartissent ponctuellement ou en ensemble continu séparé de murs en coeur d'îlot constituant les jardins d'agrément sur cours arrière.

Identité :

Généralement de taille modeste, les parcelles jardinées de coeur d'îlot sont historiquement structurées d'une trame plus ou moins affirmée d'allées et massifs. Ils participent principalement à la mise en valeur des maisons bourgeoises.

Fréquentation/ Usages :

Ces jardins ont un usage d'agrément privatif, mais ont également un rôle environnemental important tant d'un point de vue écologique que climatique.

Coeur d'îlot jardiné entre rue Pasteur et rue Charles Cartel, Photo aérienne Géoportail 2019

ENJEUX

- *Préserver les coeurs d'îlots jardinés et limiter la minéralisation des cours historiquement jardinée.*
- *Préserver lorsqu'elle existe la trame structurée des jardins d'agrément.*

b. Les jardins d'ornement et cours participant à la mise en valeur d'une architecture

Localisation :

Associés à des demeures bourgeoises, demeures cossues ou hôtels ces jardins se développe sur rue dernière un mur de clôture ou une clôture. Peu présente cette typologie de parcelle jardinée s'observe ponctuellement dans l'ancienne ville enclose ainsi que dans le tissu d'extension XIXe et XXe.

Identité :

D'organisation variable ces espaces se caractérisent généralement par un dégagement important de l'espace libre (minéral ou planté) offrant une covisibilité entre l'espace public et la façade. La composition d'ensemble, associant cour pavée ou allées, pelouses et arbres tiges apour vocation la mise en valeur de l'architecture et participe à créer une séquence d'entrée scénographiée de la clôture au bâti.

Fréquentation/ Usages :

Ces jardins ont un usage privatif ornemental de mise en valeur de l'architecture

ENJEUX

- *Préserver l'intégrité des cours ou jardins visible depuis la rue et participant à la mise en valeur du bâti*
- *Préserver la perméabilité visuelle entre espace public et façade par un choix de plantations adapté*

Croisement rue des Augustins Venelle Trobert, Photo actuelle, AEI 2019

Rue Yves Charpentier, Photo actuelle, AEI 2019

Rue Notre Dame, Parcelle jardinée participant à l'ambiance végétale de la trame urbaine, Photo actuelle AEI 2019

c. Les jardins d'agrément et cours visibles depuis l'espace public, mettant en valeur l'architecture

Localisation :

Fréquents sur les parcelles larges, on les retrouve surtout dans les extensions du XIXè siècle

Identité :

De structure variable, ces jardins et cours sont directement perceptibles depuis l'espace public. Abrités derrière des clôtures sur mur bahut à l'alignement sur rue, ils se repèrent par la respiration créée dans la trame urbaine et la présence d'une strate végétale souvent riche.

À l'inverse des jardins ornementaux sur cours avant, ces espaces libres apportent leur qualité par l'effet de masse créée par les frondaisons ou la présence d'arbres remarquables.

Fréquentation/ Usages :

Usages privatifs d'agrément.

Boulevard Joubert - Arbres remarquables visibles depuis l'espace public, photo actuelle AEI 2019

Rue Père Ange le Proust, Photo actuelle AEI 2019

ENJEUX

- *Préserver la trame jardinée des parcelles*
- *Préserver la qualité des murs, portails et clôtures*

d. Les anciens jardins nourriciers

Localisation :

Ces parcelles jardinées se répartissent essentiellement le long du Gouessant dans les anciens faubourgs.

Identité :

Contrairement aux demeures et hôtels qui se parent de jardins d'agrément, les parcelles aujourd'hui jardinées, en arrière du front bâti faubourien correspondent historiquement à une trame jardinée à vocation essentiellement vivrière.

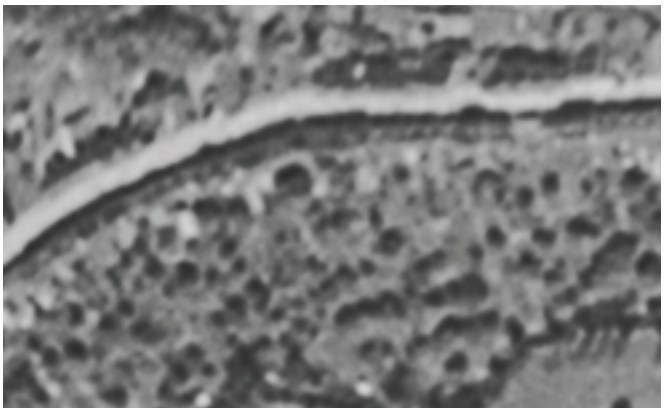
Encore largement répandues jusque dans la deuxième moitié du XXe, les cultures maraîchères laissent aujourd'hui place à des jardins d'agrément.

Fréquentation/ Usages :

Ces jardins ont un usage d'agrément privatif, mais ont également un rôle environnemental important tant d'un point de vue écologique que climatique.

ENJEUX

- *Préserver les espaces non bâtis le long des cours d'eau*
- *Valoriser et accompagner la persistance de parcelles maraîchères ou horticoles.*



Rue Paul Langevin et ses anciens jardins nourriciers, Photo aérienne 1952, https://remonterletemps.ps.ign.fr

Rue Paul Langevin et ses anciens jardins nourriciers, Photo aérienne 2015, https://remonterletemps.ps.ign.fr

e. Jardins associés à des équipements

Localisation :

Jardins du Haras National et Jardin de l'ancien hospice Villedeneu

Identité :

N'ayant pas vocation à s'ouvrir au grand public ces espaces jardinés sont historiquement associés au bâti et à sa fonction. Largement modifiés avec le temps, notamment pour ce qui concerne le jardin de l'Hôpital dont la partie sur rue a aujourd'hui largement disparu au profit de stationnement et accès viaire , ces jardins participent aujourd'hui à créer une identité verte par leur dimension généreuse et l'importance de leur couvert arboré.

Fréquentation/ Usages :

Ces jardins ont un usage d'agrément semi-privatif, mais jouent un rôle important dans l'appréhension du paysage urbain. Ils ont également un rôle environnemental important et participent largement à la trame verte urbaine.

ENJEUX

- *Préserver les espaces non bâtis associés aux équipements*
- *Requalifier les espaces aux abords de l'Hôpital afin de retrouver un front jardiné sur rue*

Mise en évidence de l'importance du couvert arboré des jardins du Haras dans la perception urbaine (photo prise depuis la place du Champ de Foire)

Mise en évidence de l'altération du traitement de la cour jardinée en façade de l'ancien hospice Villedeneu sur comparaison de photographie actuelle et carte postale ancienne.

6. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE DES DIFFÉRENTS TISSUS URBAINS

D'une façon générale, le tissu urbain d'une ville, sa morphologie bâtie et sa densité, sont rarement perçus sous un angle patrimonial. Or, la permanence des structures et des tracés : viaires, parcellaires…, leur rôle et leur influence dans le processus de sédimentation de la ville, les modes spécifiques de combinaison des espaces et des formes construites sont à l'origine de la qualité et de la diversité actuelles des lieux.

Dans les tissus urbains traditionnels, les éléments de la forme urbaine ne sont pas des éléments séparés, uniquement reliés par des liens fonctionnels, ils présentent des interactions morphologiques d'une grande complexité qui sont un facteur de qualité et d'enrichissement de l'espace urbain. Dans ce cadre un bâtiment ne prend toute sa signification que par rapport au tissu urbain dans lequel il s'insère et c'est ainsi que des ensembles s'imposent plus par leur cohérence et leur unité que par l'originalité de certains composants.

I. LA VILLE ENCLOSE

1. MORPHOLOGIE

La ville de Lamballe s'est construite autour de trois grands pôles: la collégiale, le coeur commerçant autour de la place Martray et le faubourg Saint Martin.

La ville s'est édifiée autour de ces activités: habitat, commerce, artisanat et vie religieuse ont construit des bâtiments adaptés et identifiables.

Dans le centre-ville actuel, le bâti comme le parcellaire permettent d'identifier le noyau historique de la ville. Ainsi ce secteur porte encore la trace de la ville médiévale.

La ville «ancienne» a connu plusieurs périodes de constructions qui ont fortement marqué la morphologie des lieux. Le tracé des rues Charles Cartel, du Val ou des Augustins garde ainsi en mémoire la géométrie des fortifications qui ceinturaient la ville.

Bien que le nombre de plans historiques soit limité, la comparaison entre le plan viaire actuel avec les plans datant de la fin du XVIIIe montre une grande permanence des tracés viaires en centre-ville.

Le maillage des voies dans le coeur historique est majoritairement hérité de l'époque médiévale et reste marqué par une certaine irrégularité. Les rues étroites et sinueuses tout comme les petits escaliers marquent le paysage dans le secteur urbain le plus ancien de Lamballe autour de la collégiale et de la place Martray.

Deux axes historiques organisent le coeur historique de Lamballe, la rue Bario/Villedeneu qui rejoignait la porte Bario au couvent des Augustins et un axe Est/ Ouest la rue Notre Dame. Les voies du secteur épousent par ailleurs la topographie de la ville, la rue de la tour aux Chouettes, la rue du Four, la rue du Val se calquent ainsi sur les courbes altimétriques.

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

Le Gouessant, canalisé à l'approche du coeur historique se situe en dehors du périmètre de la ville anciennement enclose. Le cours d'eau influe cependant l'organisation du parcellaire et les installations bâties de la rive Sud de la rue du Val de de la rue Charles Cartel.

Dans le secteur, le bâti s'installe majoritairement à l'alignement sur rue, formant un front bâti continu. Le bâti est cependant très hétérogène et donne à voir aujourd'hui toutes les époques de construction depuis le XVe siècle jusqu'au XXe siècle.

Rue du petit Boulevard

Rue de la porte Saint Martin

Rue Notre-Dame

2. PARCELLAIRE

Abstraction faite des remembrements de parcelles au XIXe siècle et aux grandes emprises liées aux équipements et enclos religieux, le tissu du centre ancien se distingue aujourd'hui par la présence de deux grands types de parcelles : des parcelles étroites qui se développent en profondeur et des parcelles plus larges avec dans les deux cas un bâti implanté majoritairement à l'alignement sur rue et entre mitoyens.

- **Les parcelles étroites**

Le coeur historique possède un parcellaire étroit, d'origine médiévale, plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti.

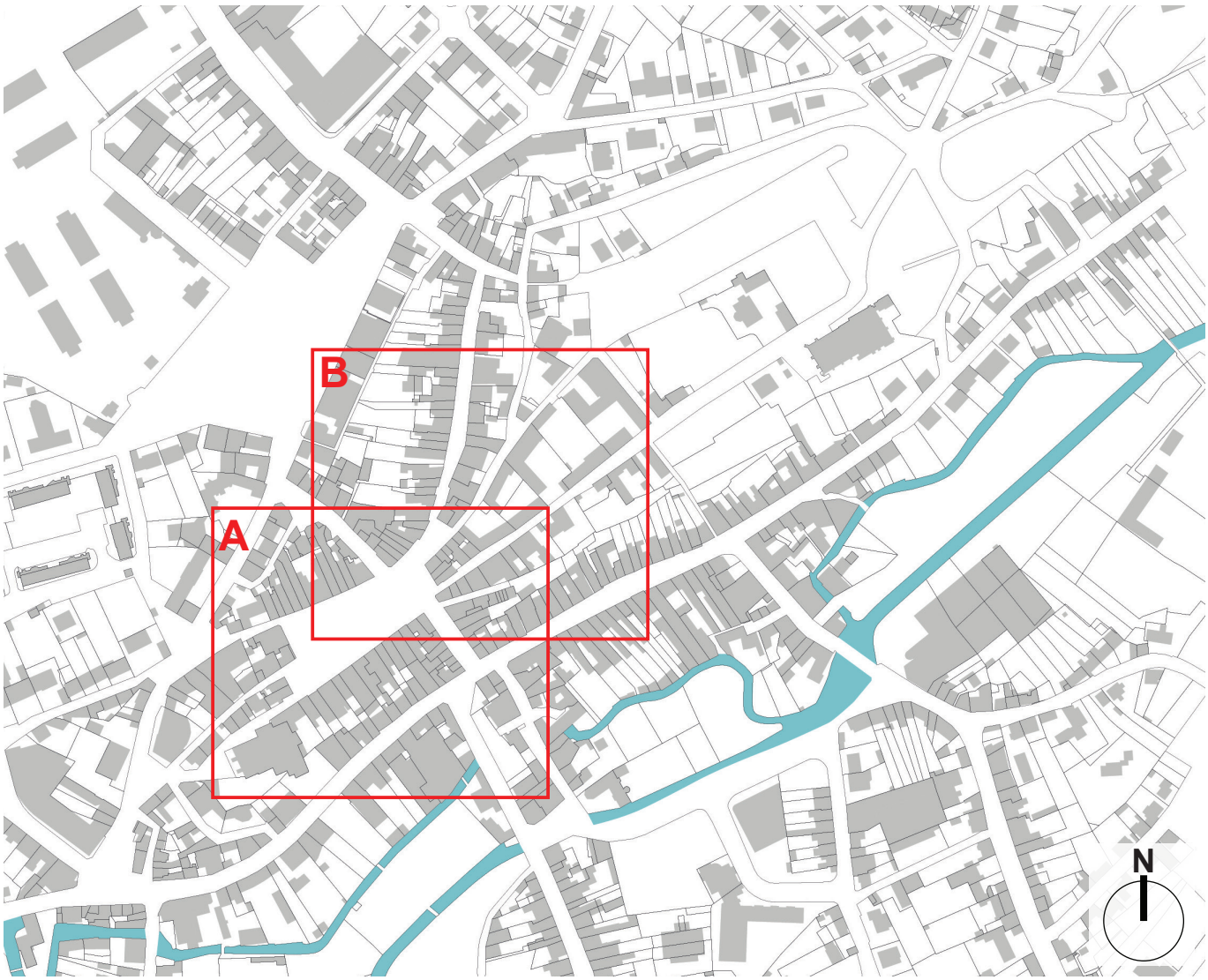
La largeur des parcelles est comprise entre 1,5 et 3 toises (3,60 à 6m). La profondeur, elle n'est pas régulière, mais se développe jusqu'à 45m. Ce type de parcelle se retrouve autour de la place Martray, à l'Ouest de la rue docteur Calmette.

Certaines parcelles se caractérisent par une largeur supérieure à 10m. Elles résultent du remembrement de deux ou trois lots contigus, mais peuvent aussi correspondre à un bâti plus fastueux conçu avec un refend intermédiaire (hôtel).

Deux types de parcelles étroites ont été étudiés, autour de la place Martray et rue du docteur Calmette en fonction de leur lien avec la géographie et de la ville.

- **Le parcellaire large**

Aux parcelles longues et étroites se juxtaposent des parcelles plus larges;15 à 25 mètres; ce qui laisse place à des espaces non bâtis généreux. Dans le coeur historique, ce type de parcelles se retrouvent autour de la rue Notre Dame et de la rue du Four. Sur ces parcelles le bâti s'installe généralement à l'alignement sur rue. Il s'agit principalement des parcelles des demeures bourgeoises et des hôtels urbains.



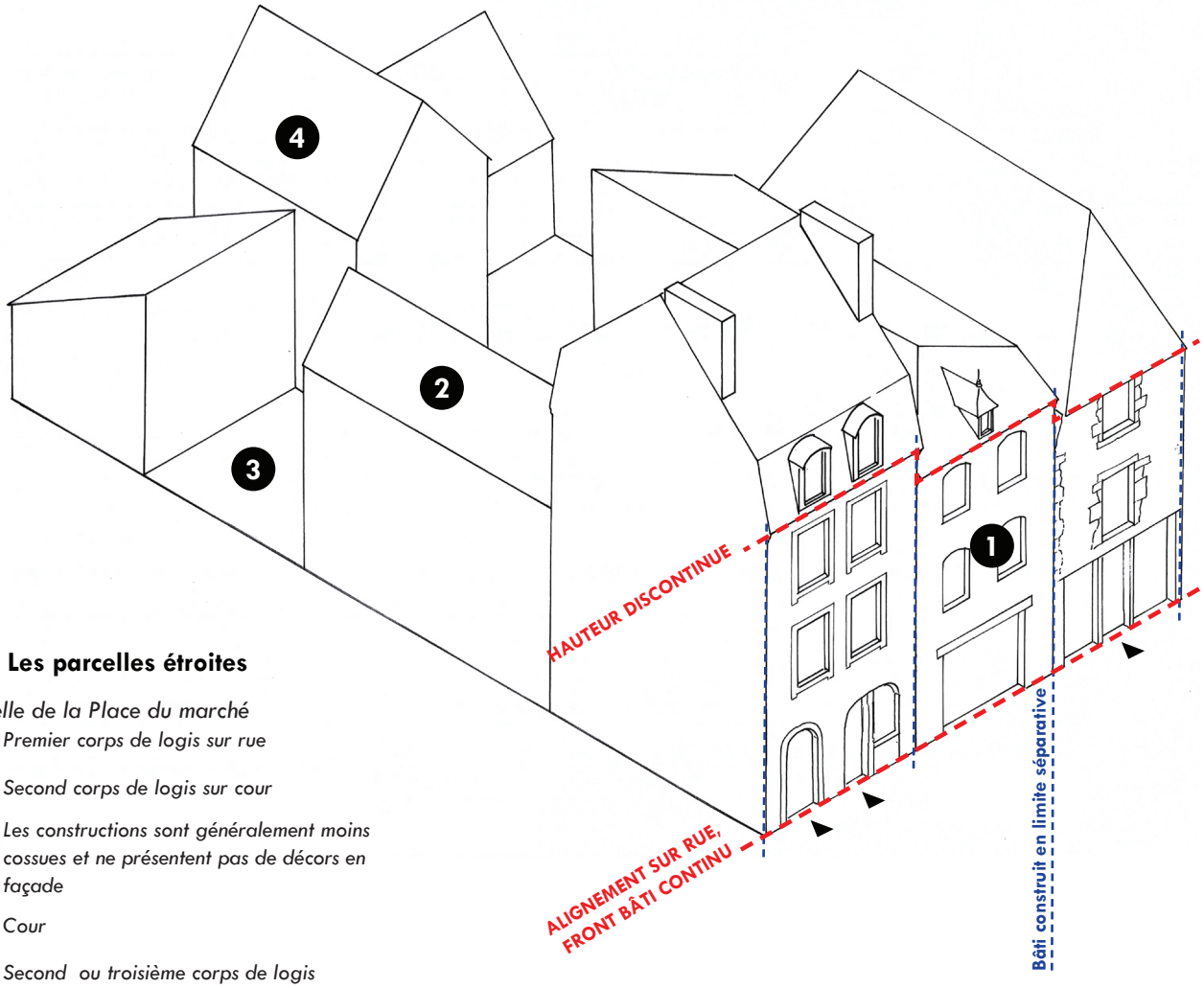
Cadastre dit napoléonien, section A 2e feuille, section B et section D,1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093_003, 3P093_005 et 3P093_006, extrait

Cadastre actuel

Persistance parcellaire entre 1831 et le cadastre actuel

Rupture de l'alignement sur rue

N



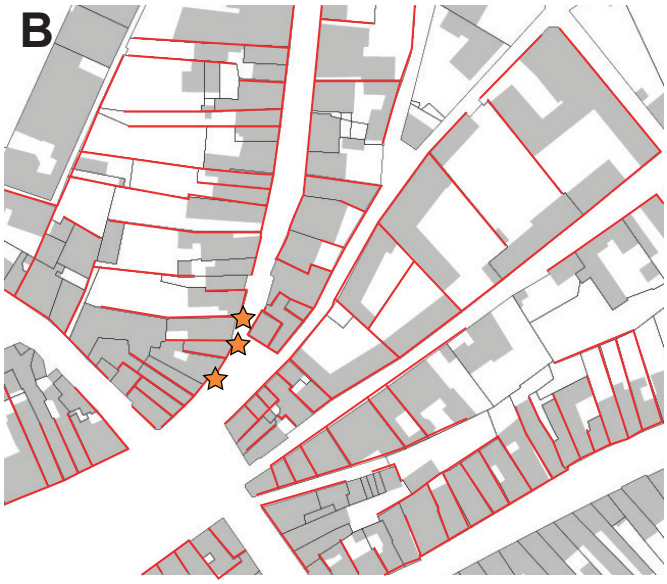
- **Les parcelles étroites**

Parcelle de la Place du marché

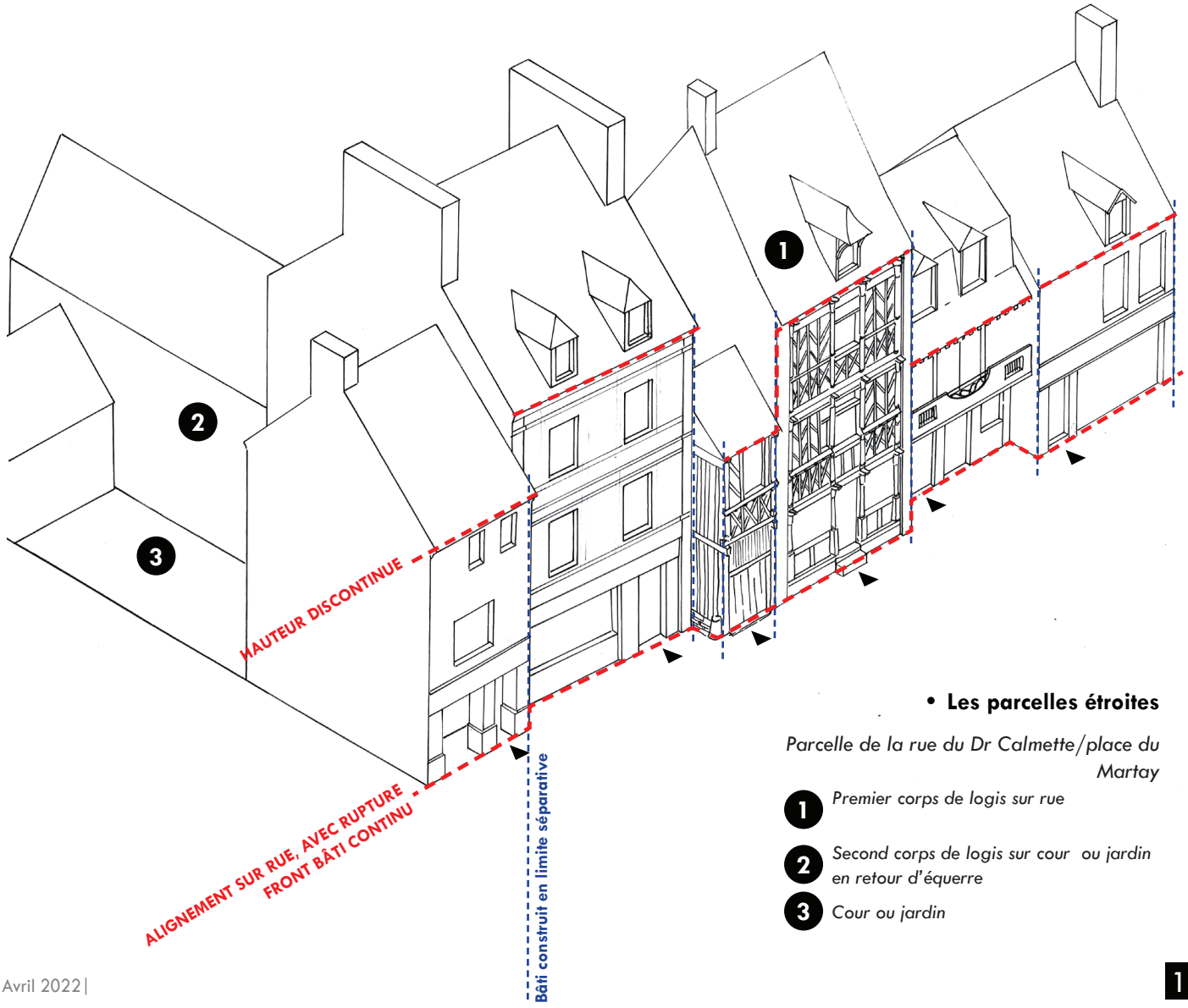
1. *Premier corps de logis sur rue*
2. *Second corps de logis sur cour*

   Les constructions sont généralement moins cossues et ne présentent pas de décors en façade
3. *Cour*
4. *Second ou troisième corps de logis ouvrant sur la venelle Trobert*

Cadastre dit napoléonien, section A 2e feuille, section B et section D,1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093_003, 3P093_005 et 3P093_006, extrait



Cadastre actuel

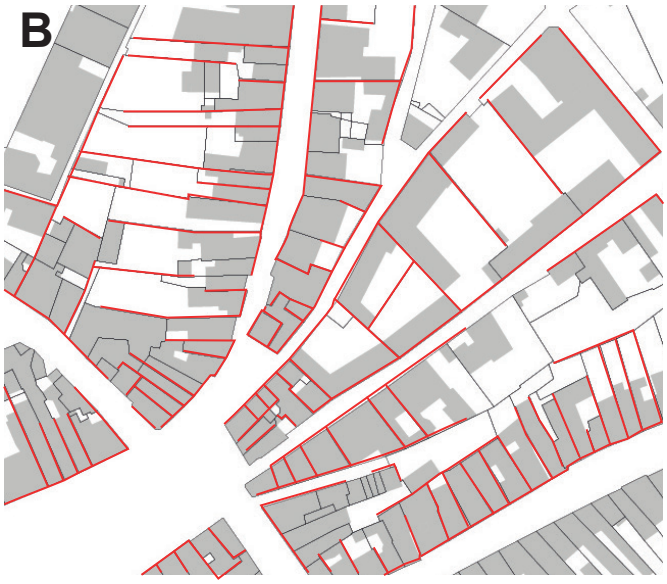


• Les parcelles étroites

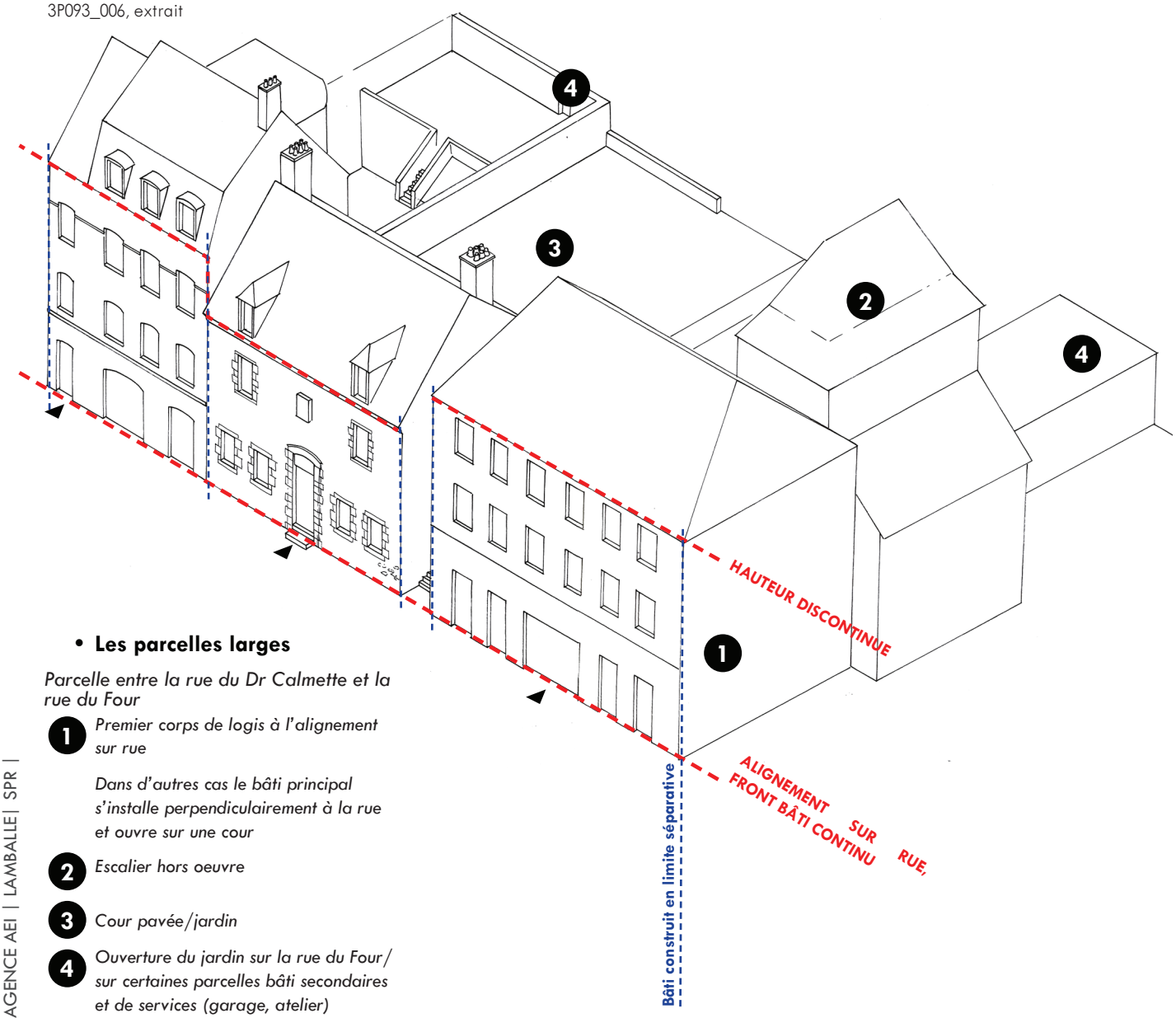
Parcelle de la rue du Dr Calmette/place du Martay

1. *Premier corps de logis sur rue*
2. *Second corps de logis sur cour ou jardin en retour d'équerre*
3. *Cour ou jardin*

Cadastre dit napoléonien, section A 2e feuille, section B et section D,1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093_003, 3P093_005 et 3P093_006, extrait



Cadastre actuel



- **Les parcelles larges**

Parcelle entre la rue du Dr Calmette et la rue du Four

1. *Premier corps de logis à l'alignement sur rue*

   Dans d'autres cas le bâti principal s'installe perpendiculairement à la rue et ouvre sur une cour
2. *Escalier hors oeuvre*
3. *Cour pavée/jardin*
4. *Ouverture du jardin sur la rue du Four/ sur certaines parcelles bâti secondaires et de services (garage, atelier)*

II. LES FAUBOURGS

1. MORPHOLOGIE

L'histoire de Lamballe est intimement liée aux lieux qui se développent hors les murs. Les faubourgs de Saint-Martin Saint-Lazare, Saint-Sauveur et de Mouëxigné s'installent à la limite de la ville enclose et se développent autour des grandes voies de liaison.

Ces faubourgs, hérités de l'époque médiévale, vont se densifier au cours des XVIIIe puis du XIXe siècle et du XXe siècle. Aussi aujourd'hui le tissu des faubourgs est hétérogène correspondant aux extensions de la ville et à diverses périodes de constructions.

La comparaison entre le plan viaire actuel avec les plans datant de la fin du XVIIIe montre une grande permanence des tracés viaires des voies principales des faubourgs. Les voies secondaires desservant l'intérieur ne se développeront qu'au cours du XIXe siècle puis du XXe siècle avec la construction de lotissement.

Les voies principales correspondant aux grands axes de circulation se caractérisent par une largeur plus importante que les rues du centre-ville.

Faubourg Saint Martin

Faubourg Saint Lazare

Faubourg Saint Sauveur

2. LE FAUBOURG SAINT-MARTIN

Le faubourg Saint Martin correspond à un véritable bourg. Il se développe dès 1084 après le don du comte de Lamballe Geoffroy Botherel de terres aux religieux de l'abbaye de Marmoutiers, près de Tours.

Un siècle plus tard, l'évêque autorise les moines installés à assurer des offices religieux et accorde le statut de paroisse au bourg lui permettant de poursuivre son développement.

Le bourg se développe autour de l'église du même nom, édifié de la fin du XIe siècle et transformé au XIVe et XIXe siècle.

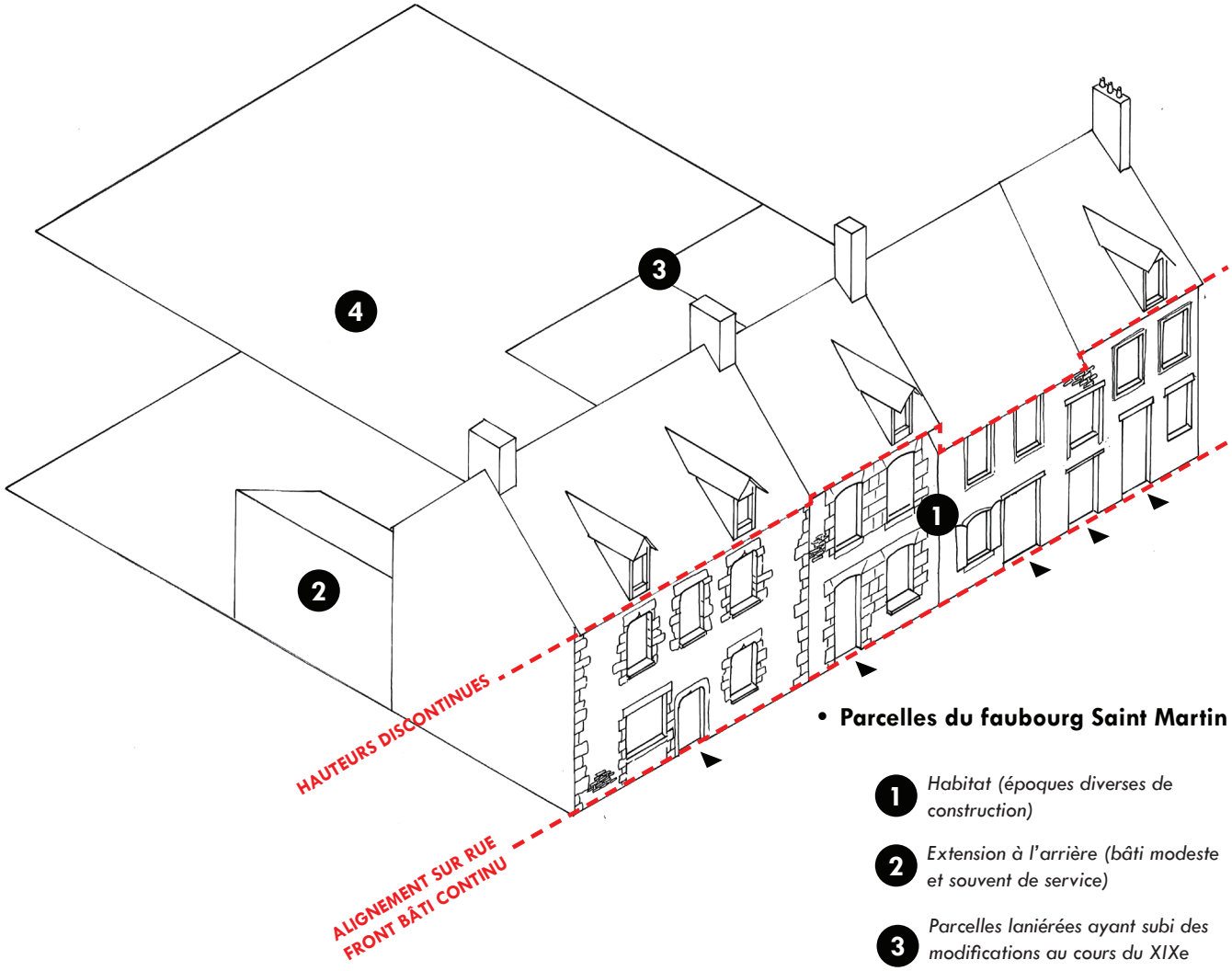
Ce faubourg, bâti à la limite de la ville enclose, à l'arrière de la porte Saint Martin se caractérise par un tissu assez dense qui se rapproche de celui du centre-ville.

Les parcelles sont longues et étroites sur la voie reliant l'église à la porte Saint-Martin, nommée aujourd'hui rue Saint-Martin. Contrairement à la ville enclose, on densifie rarement dans la profondeur (un seul corps de bâti dans la parcelle). Avec l'extension de la ville, ces secteurs déjà urbanisés sont privilégiés pour l'installation de nouvelles habitations. On densifie progressivement le tissu, le front bâti devient continu. Dans le faubourg Saint Martin, la densification du faubourg se fait en conservant les maisons des artisans et les maisons rurales et de bourgs existantes. L'alignement sur rue au niveau de ce tissu faubourien est systématique. L'implantation du haras va entraîner une modification du parcellaire dans la profondeur du faubourg, on notera également la construction de maisons de ville au XIXe siècle le long de la rue des Moulins sur des parcelles plus régulières.

Maisons bâties à l'alignement, rue Saint-Martin

Cadastre dit napoléonien, section A 2e feuille, section B et section D,1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093_003, 3P093_005 et 3P093_006, extrait

Cadastre actuel



• Parcelles du faubourg Saint Martin

1. *Habitat (époques diverses de construction)*
2. *Extension à l'arrière (bâti modeste et souvent de service)*
3. *Parcelles laniérées ayant subi des modifications au cours du XIXe siècle*
4. *Jardins à l'arrière*

3. LE FAUBOURG SAINT LAZARE

Le faubourg Saint Lazare, ou Saint Ladre, comme il était appelé autrefois est sans doute le plus ancien de la ville.

Bâti à l'emplacement du vieux Lamballe, il se structure autour de la rue Saint-Lazare.

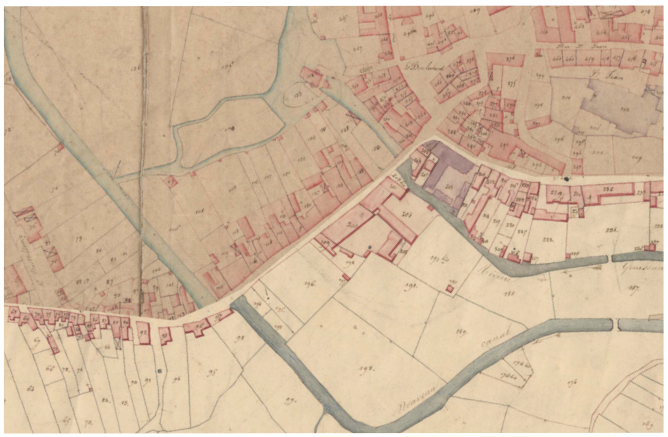
Le front bâti est discontinu. Les parcelles sur lesquelles s'installe le bâti domestique sont longues et étroites et orientées vers la voie principale.

Des parcelles plus larges sont observables dans le secteur sur le cadastre napoléonien, elles correspondent à aux bâtis conventuel.

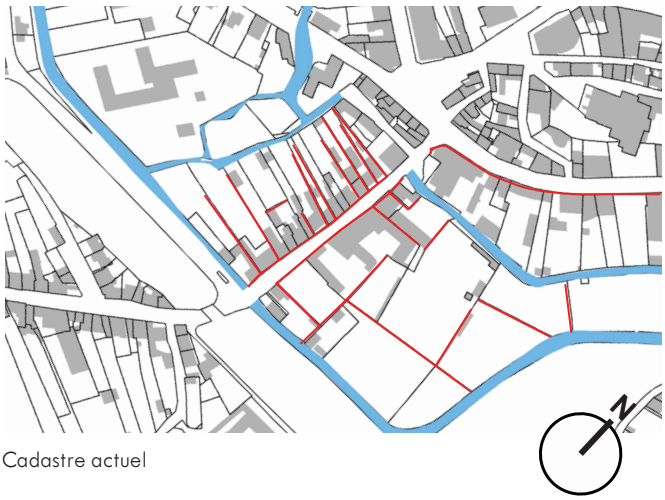
Le faubourg se densifie au cours du XIXe siècle avec la construction de nouvelles maisons le long de la rue Saint-Lazare. Ce bâti s'installe sur des lieux anciennement cultivés et on conserve le parcellaire laniéré.

Le percement de nouvelles voies dans la seconde moitié du XIXe siècle et au XXe s'appuie sur le tracé des chemins ruraux et sur parcellaire agricole existant.

La ligne de chemin de fer viendra modifier la vie de quartier de ce faubourg en divisant le faubourg en deux secteurs distincts.

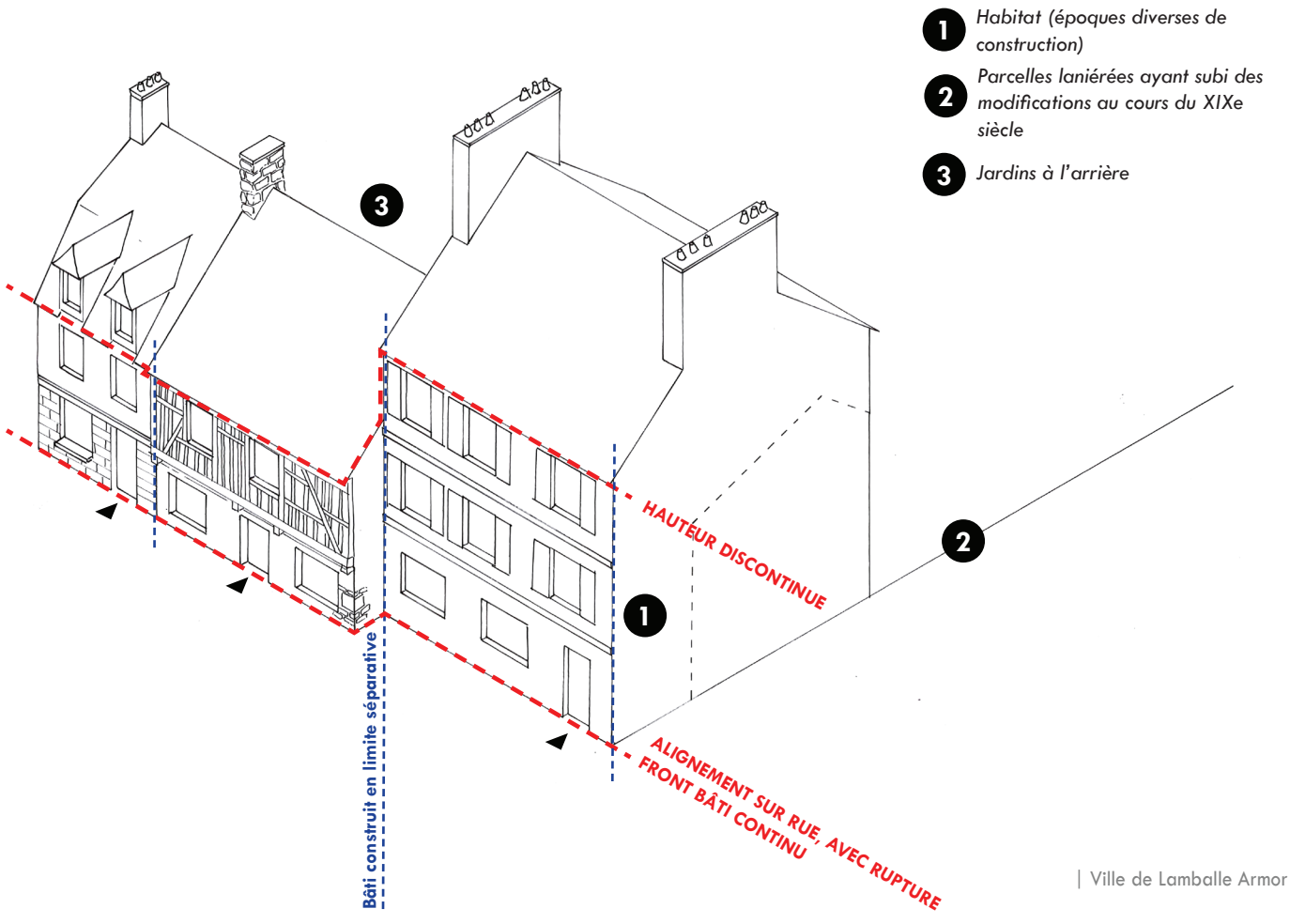


Cadastre dit napoléonien, section C et section D ,1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093_005 et 3P093_006 extrait



Cadastre actuel

• Parcelles du faubourg Saint Lazare



4. LE FAUBOURG DE SAINT SAUVEUR

Comme le soulignait le rapport de présentation de la ZPPAUP, le faubourg Saint-Sauveur est intimement lié à l'histoire du château. Il existe dès l'origine de ce dernier à la sortie de l'ancienne porte Moguet (ou Guimaguet=faubourg en breton).

Pillé et saccagé à chaque prise et bataille de la ville il a connu de nombreuses reconstructions.

Il a conservé une trame urbaine quasi intacte depuis le moyen-âge caractérisé par un parcellaire laniéré long et étroit orienté Nord/Sud avec comme colonne vertébrale les actuelles rues du Val et Paul Langevin.

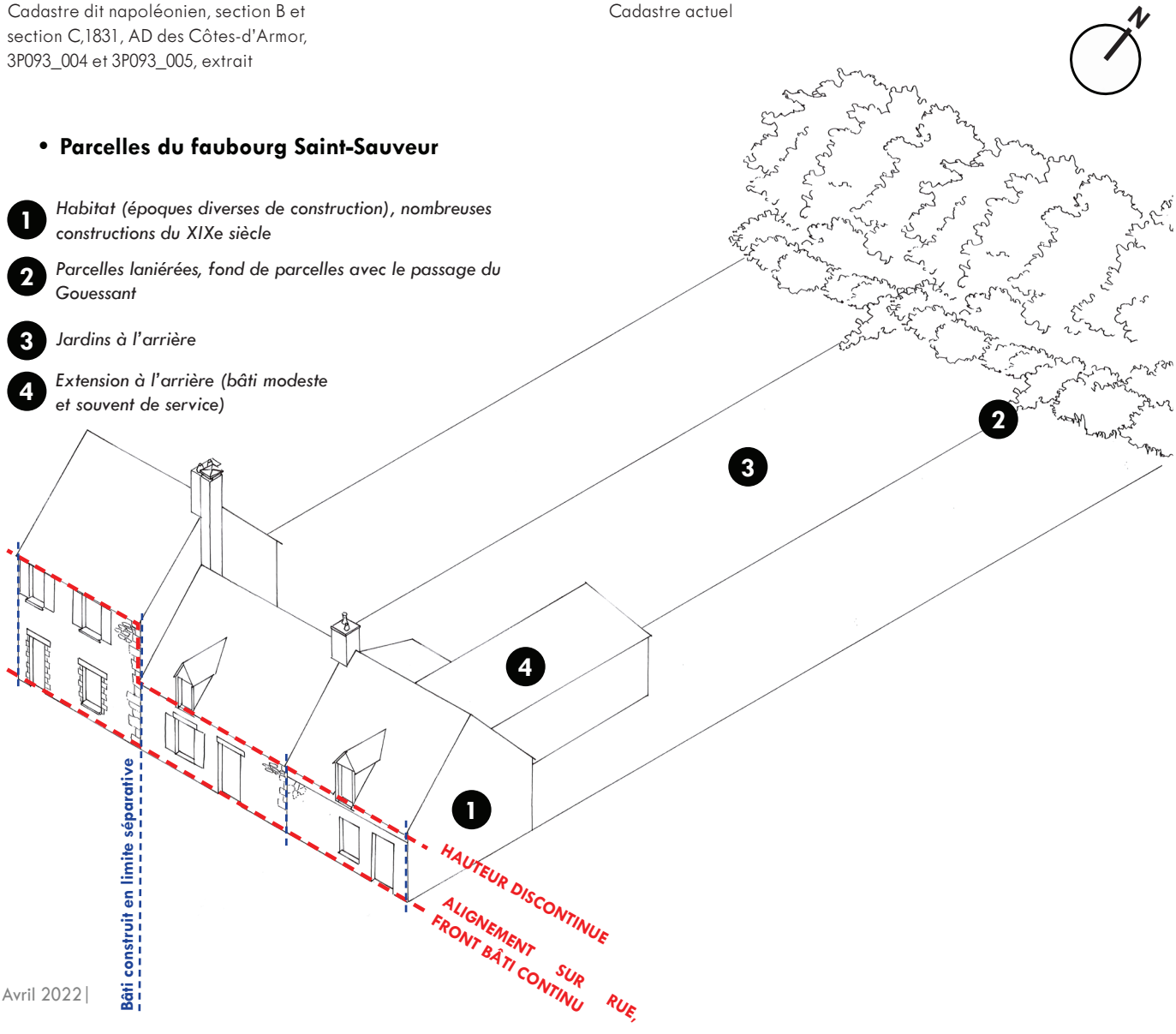
Le bâti est installé à l'alignement sur rue et comme pour le faubourg Saint Martin on ne repère qu'un seul corps de bâti dans la parcelle. Seules les parcelles installées le long de l'éperon rocheux et en contrebas des fortifications figurent une densification dans la profondeur.

Cadastre dit napoléonien, section B et section C,1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093_004 et 3P093_005, extrait

Cadastre actuel

- **Parcelles du faubourg Saint-Sauveur**

1. *Habitat (époques diverses de construction), nombreuses constructions du XIXe siècle*
2. *Parcelles laniérées, fond de parcelles avec le passage du Gouessant*
3. *Jardins à l'arrière*
4. *Extension à l'arrière (bâti modeste et souvent de service)*



III. LES EXTENSIONS DU XIXE ET DU DÉBUT DU XXE SIÈCLE

1. MORPHOLOGIE

Le XIXe siècle va modifier la ville et ses dessertes sans pour autant en transformer l'image.

En effet, la ville ne connaît pas une forte industrialisation ou l'arrivée de grandes manufactures.

Les faubourgs sont densifiés et c'est principalement l'arrivée du chemin de fer qui va marquer le paysage urbain durablement.

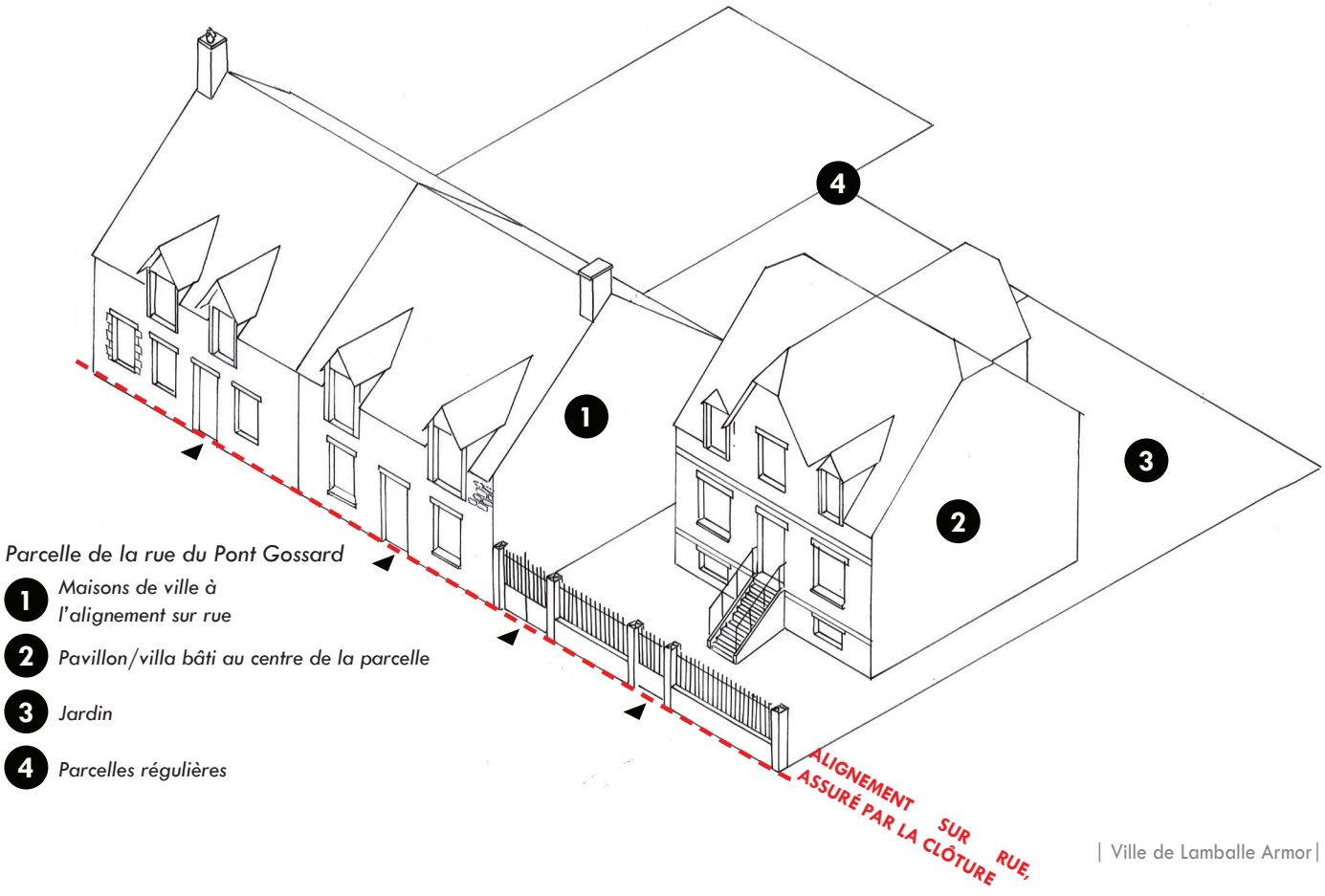
La ville, déjà sortie de ces limites, s'étend un peu plus le long des grands axes de circulation déjà existants et dans la profondeur de parcelles anciennement cultivées.

L'extension n'est pas planifiée, les constructions bâties au XIXe siècle s'inscrivent en majorité dans un parcellaire déjà existant, laniéré.

C'est avec la fin du XIXe siècle et principalement au début du XXe siècle que l'on voit apparaître des parcelles à la géométrie plus régulière et une installation du bâti en retrait de l'alignement sur rue parfois isolée dans la parcelle.

Cadastre dit napoléonien, section A 1ère et 2e feuilles,1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093_003 et 3P093_008 extrait

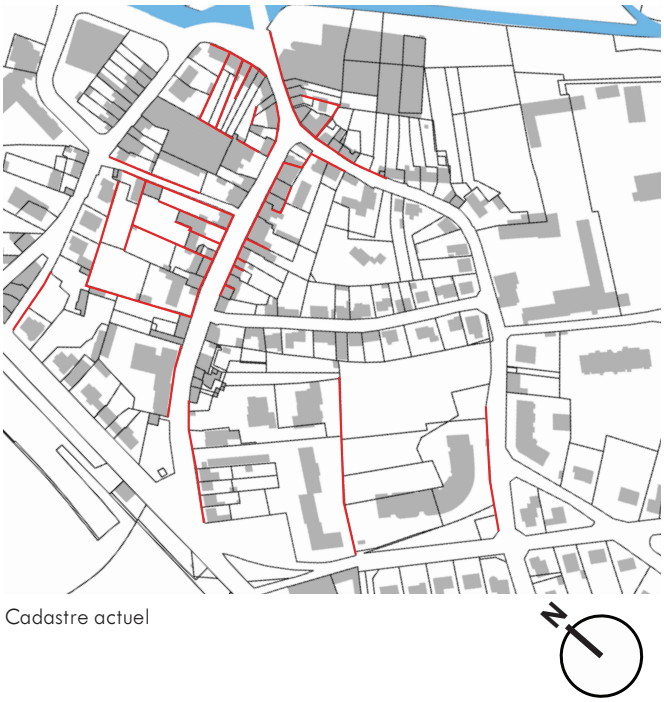
Cadastre actuel



Parcelle de la rue du Pont Gossard

1. *Maisons de ville à l'alignement sur rue*
2. *Pavillon/villa bâti au centre de la parcelle*
3. *Jardin*
4. *Parcelles régulières*

Cadastre dit napoléonien, section B et section C,1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093_004 et 3P093_005, extrait

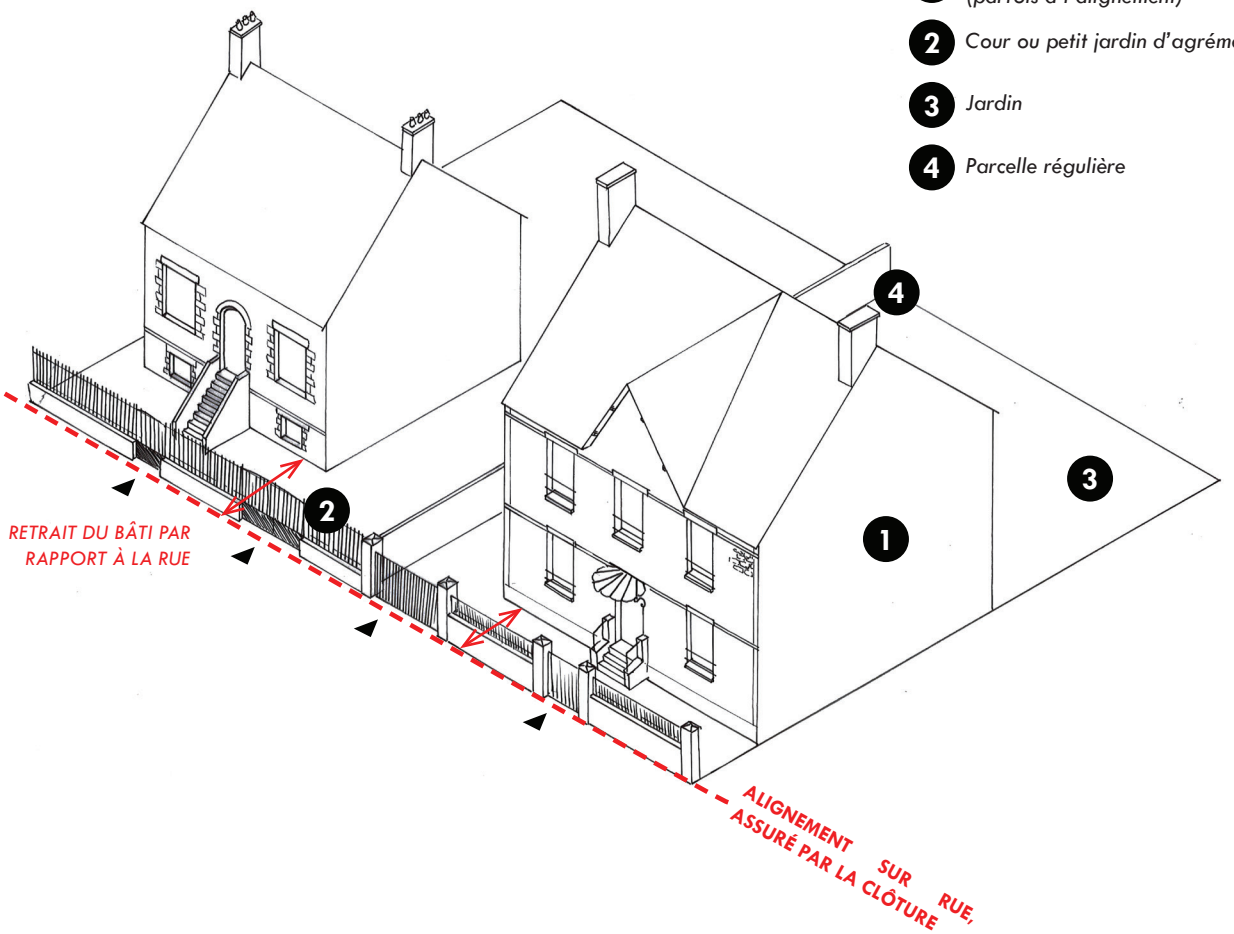


Cadastre actuel

- **Les secteurs anciennement cultivés**

Rue du Cap Francis Noisiel

1. *Corps de bâti en retrait de la rue (parfois à l'alignement)*
2. *Cour ou petit jardin d'agrément*
3. *Jardin*
4. *Parcelle régulière*



2. TYPOLOGIE DU BÂTI

a. L'architecture domestique

Période de construction

Les constructions les plus anciennes observées à Lamballe se datent essentiellement à partir du XVe siècle en pans de bois. La plupart des maisons en pierre datent du XVIIe et XVIIIe siècle. De manière générale, il s'agit principalement de maisons de ville, de demeures bourgeoises pour certaines voies proches du château et on relève quelques hôtels urbains.

La ville enclose de Lamballe a connu très peu d'évolution de sa trame viaire. Plusieurs secteurs conservent des vestiges de l'époque médiévale. Bien que les constructions aient subi des modifications au cours du temps, on peut dégager de grandes caractéristiques.

Deux grands types sont repérables dans le centre-ville, les maisons de ville bâties sur des parcelles étroites et les maisons bourgeoises et petits hôtels urbains, constructions plus cossues et développant une façade plus large sur la rue et associé à un espace libre plus important.

◦ Maison de Ville

Sur le territoire Lamballais, on retrouve des maisons de ville de toutes époques et dans tous les secteurs.

Dans la ville enclose, c'est la typologie la plus répandue. Il s'agit de bâtiments privés, de petites à moyennes dimensions installées sur un parcellaire étroit et se développant dans la longueur et dotés initialement d'une cour ou d'un jardin situé à l'arrière. On l'a vu ce tissu s'est progressivement densifié et des constructions secondaires se sont bâtis en profondeur. Si une partie des maisons médiévales a disparu lors des restructurations urbaines, celles qui sont encore en place aujourd'hui, principalement autour de la place du Martray, de la rue du Four et de la rue de la tour aux Chouettes, ont été en partie remaniées, surélevées et modernisées tant pour les baies que dans leurs peaux.

Du XVe au XVIIe siècle, la maison de ville conserve le même type de plan adapté aux parcelles étroites de la ville médiévale: un long couloir latéral longe la boutique qui ouvre sur la rue dans le cas de maisons commerçantes, ou la salle basse pour les maisons uniquement résidentielles, éclairé alors par une fenêtre qui donne sur la rue.

CARACTÉRISTIQUES COMMUNES AUX MAISONS DE VILLE DE LA VILLE ENCLOSE

Disposition parcellaire :

Parcelle étroite en longueur d'origine médiévale environ 4-6 mètres de large

Implantation du bâti dans la parcelle :

Implantées en mitoyenneté (qui renforce leur stabilité)
Majorité des façades alignée sur rue

Second corps de bâtiment généralement construit dans la profondeur de la parcelle soit parallèlement au premier soit en retour d'équerre

Distribution :

Édifice distribué par un escalier en fond ou en milieu de parcelle

Lien avec l'espace public :

Accès direct depuis la rue, soit de pleins pieds ou par quelques marches.

Composition de la façade sur rue :

Un à cinq travées

Rez-de-chaussée généralement occupé sur les voies et places commerçantes par un commerce ou un atelier

Gabarit et hauteur :

Façade étroite et appuyant les verticales

Un à trois niveaux + combles

Toiture :

A l'origine les toitures à deux pentes avec pignon sur rue

Nombreux remaniements de toiture (retournement, croupe, mansard ou autres)

Matériaux de toiture :

Couverture en ardoise

Cartographie des typologies bâties, extrait sur le centre-ville de Lamballe

LÉGENDE

ARCHITECTURE DOMESTIQUE

- Maison de ville à pans de bois
- Maison de ville en pierre
- Manoir, hôtel de ville
- Maison bourgeoise de la période classique
- Maison de bourg à pans de bois
- Maison de bourg en maçonnerie
- Hôtel urbain, demeures de notables
- Maison rurale
- Maison de ville XIXe
- Pavillons
- Petits immeubles
- Maison de type bourgeoise / demeure de maître (XIXe)
- **Construction contemporaine**
- **Indéfini**
- **Religieuse**
- **Équipements**
- **Bâti agricole**

◦ MAISON DE VILLE - PANS DE BOIS

Les maisons les plus anciennes sont bâties en pans de bois. Ce système constructif offre de larges possibilités architecturales alliées à un intérêt économique. L'évolution des maisons est liée à une meilleure maîtrise des assemblages, du sciage et des systèmes constructifs. À Lamballe elles sont principalement localisées au coeur du centre historique, aux abords de la place du marché, la place du Martray.

Elles datent du XVe, XVIe et XVIIe siècles. Elles ont majoritairement été remplacées par des maisons de ville en pierre à partir du XVIIe/XVIIIe siècles.

Principe constructif

Pans de bois qui repose sur un mur ou poteau en maçonnerie afin de séparer la construction du sol et de la préserver de dégâts créer par l'humidité : première pièce en bois horizontale appelée sablière

Sur ce premier élément, toutes les autres pièces de la charpente viennent s'assembler

Structure porteuse, composée de poteaux et de sablières, structure secondaire constituée de colombes et de décharges

Ossature remplie par un hourdis (torchis)

Façade qui peut être protégée par un essentage

Parement extérieur recouvert d'un lattis, destiné à recevoir l'enduit extérieur à la chaux aérienne

Percements et composition de la façade

Accentuation de la verticalité créée par la prolongation des colonnes qui sont reprises à chaque niveau

Disposition des baies ne respectant pas de règles de composition stricte

Le rez-de-chaussée est généralement très ouvert, tandis que les étages laissent peu de place aux ouvertures, qui sont insérées entre les poteaux d'huisserie.

Maison XIII, « dite maison du bourreau», aujourd'hui : Musée Mathurin Méheut Place du Martray

Maison à pans, 6 rue du Four

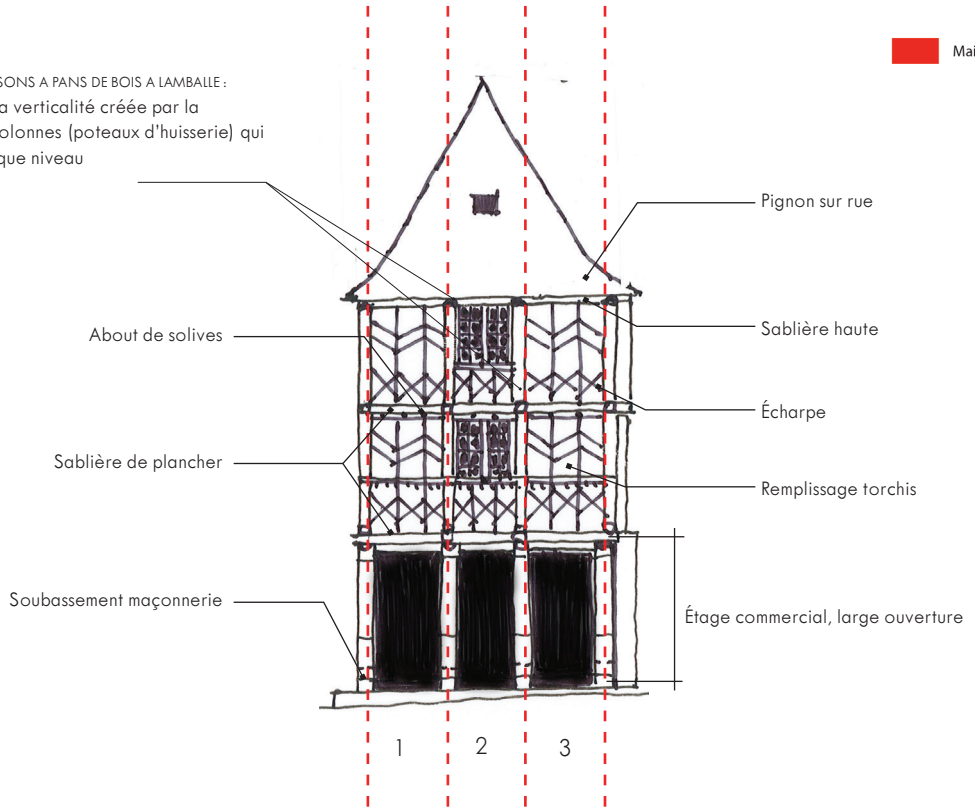
Maison à pans de bois, 17 rue Dr Calmette

Maison à pans de bois, 11 rue Dr Calmette

Maison à pans de bois, 29 rue Dr Calmette

Maison à pans de bois, 33 rue Dr Calmette

PARTICULARITÉ DES MAISONS A PANS DE BOIS A LAMBALLE :
L'accentuation sur la verticalité créée par la prolongation des colonnes (poteaux d'huisserie) qui sont reprises à chaque niveau



° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

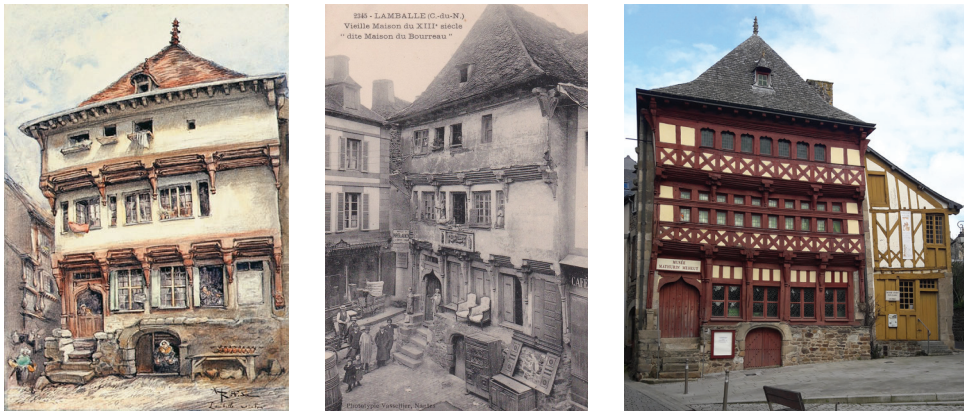
>Disparition de l'enduit extérieur à la chaux

>Mise en oeuvre d'enduits en ciment sur les pans de bois

>Toitures et lucarnes modifiés

>Changement de menuiseries

>Devantures ne respectant pas la structure porteuse en bois



Évolution à travers les siècles de la Maison « dite maison du bourreau», XVe siècle

Installation d'un châssis vitré dans la couverture, 11 rue Dr Calmette

Modification du soubassement, 17 rue Dr Calmette

Modification de la toiture, 29 rue Dr Calmette

Modification des colonnes au rdc d'une maison à pans de bois pour la création d'une devanture, 33 rue Dr Calmette

Modification des ouvertures d'une maison à pans de bois et pierre, 2 rue du Four

Maison à pans de bois sous un plâtre peint en fausses pierres de taille, 6 rue Saint-Jean

° Maison de Ville - bâtie en pierre

En raison des risques de communication du feu, les maisons en pans de bois commencent peu à peu à être interdites dans les villes à partir du XVIIe siècle et les constructions de pierre ou tout au moins en moellon enduit sont incitées.

Principe constructif

Blocage de moellons ou moellons assisées; des pierres granit, taillées très grossièrement, liées par de la terre, de l'argile ou un mortier de chaux ou mode constructif plus soigné avec moellons taillés plus régulièrement posés à l'horizontale suivant lit de carrière par assises de même hauteur

Percements, modénatures et décors :

Composition des façades relativement sobre et rigoureuse suivant une trame régulière et un rythme vertical

Ouvertures superposées sur des axes verticaux depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la lucarne

Lucarnes de formes vairées

Ouvertures sont toujours plus hautes que larges

Pas ou peu de décors

Maisons de ville, 10 et 12 rue du Four

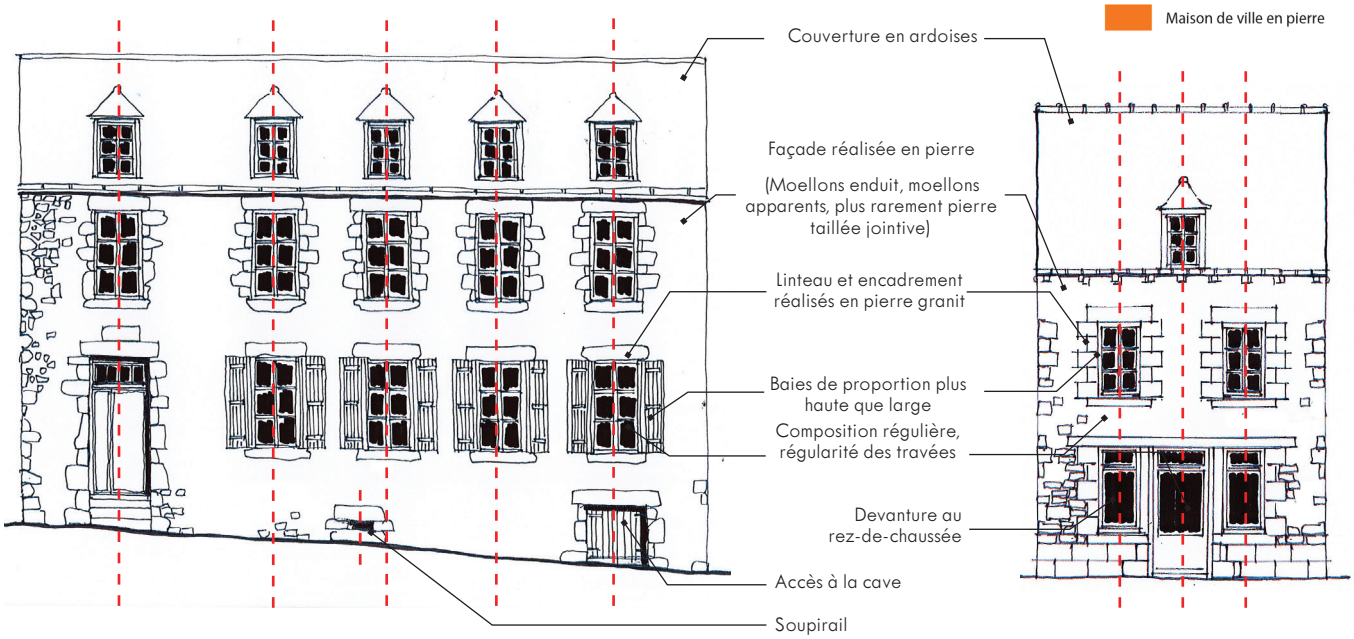
Maisons de ville, 9 et 11 rue Pasteur

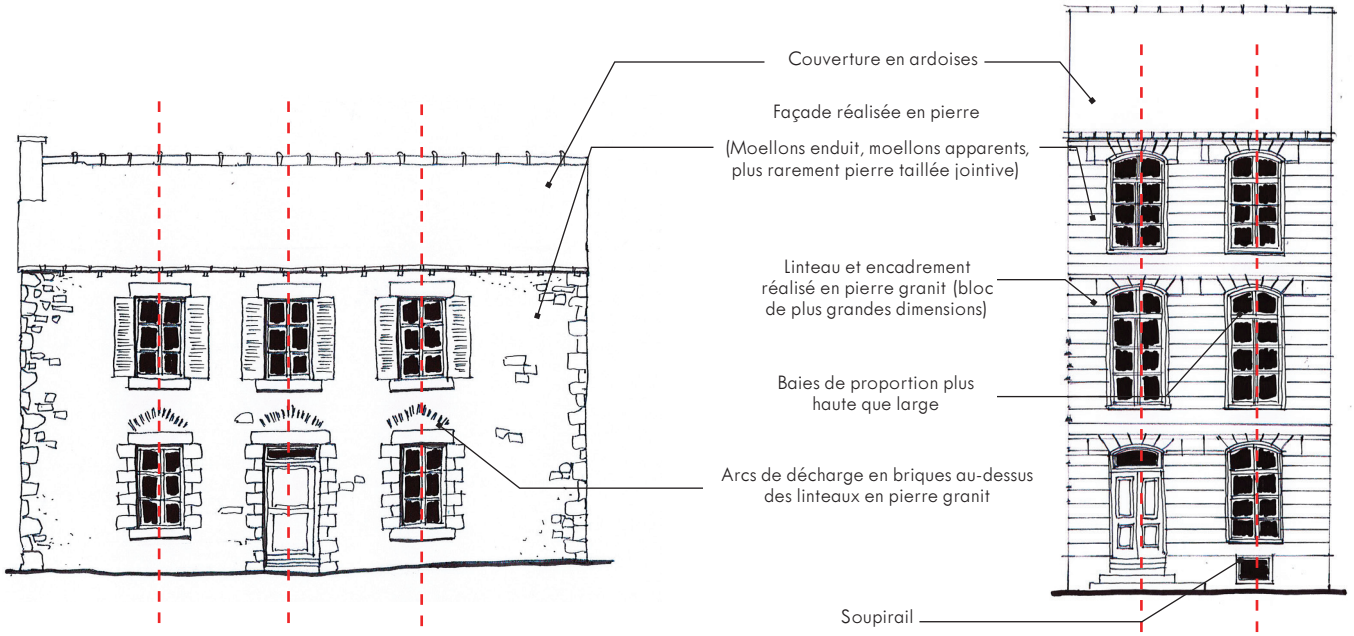
Maisons de ville, 22 rue Villedeneu

Maison de ville, 40 rue Saint-Martin

Maisons de ville, 13, 15, 19, 23 et 25 rue Pasteur

Maison de ville en pierre





° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

>Mise en oeuvre d'enduit non adapté au support

>Reprise en ciment

>Toitures et lucarnes modifiées

>Changement de menuiseries

Un enduit trop épais sur la façade dépasse les pierres de chaînages et les encadrements 8 rue de Lourmel (sur la place du marché)

° MAISON DE TYPE BOURGEOISE, HÔTEL URBAIN ET MANOIR

Les maisons bourgeoises sont le fait de notables locaux ou de riches familles lamballaises où résident une famille et le personnel de service.

À Lamballe on retrouve plusieurs configurations en fonction des époques de constructions et de la trame parcellaire dans laquelle s'inscrit la construction.

On retrouve deux configurations urbaines. Lorsque la parcelle est étroite, la construction s'installe à l'alignement sur rue. Cependant lorsque le propriétaire acquiert une large parcelle et pour accentuer le caractère cossu de la maison, elle est implantée en retrait par rapport à l'alignement, marquant ainsi le statut social supérieur de leur propriétaire par leur implantation en retrait de la rue et les dimensions importantes de l'édifice et du terrain.

MANOIR, HÔTEL URBAIN HÉRITÉ DE L'ÉPOQUE MÉDIÉVALE

CARACTÉRISTIQUE URBAINE

Disposition parcellaire :

Parcelle se développant en profondeur présentant une largeur sur rue de plus de 6m, la parcelle correspond souvent à l'addition de deux parcelles plus étroites

Implantation du bâti dans la parcelle :

Implanté en front de rue, un second corps de bâtiment peut avoir été construit dans la profondeur de la parcelle soit parallèlement au premier soit en retour d'équerre (accueille généralement des usages de services)

Gabarit et hauteur : 2 à 3 niveaux

Distribution :

Édifice distribué par un escalier à vis généralement hors oeuvre

Lien avec l'espace public :

Accès direct depuis la rue ou indirect via un porche puis une cour

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Composition et matériaux de la façade sur rue :

Trois à six travées

Bâtis en pierre (moellons/granit ou présentant une construction mixte; pierre pour le premier niveau du logis et/ou de la tour d'escalier et construction en pans de bois pour les étages

Matériaux de couverture :

Ardoise

Percements, modénatures et décors:

Petites ouvertures jusqu'au XVIIe siècle les baies s'ouvrent selon la distribution intérieure, sans régularité en façade

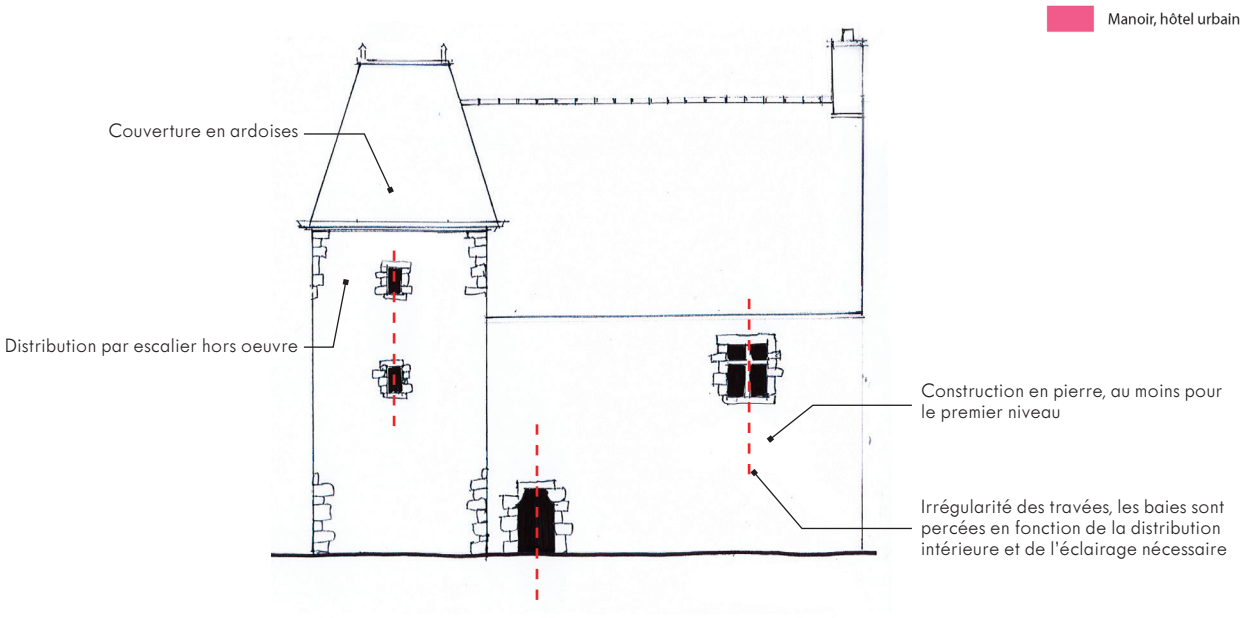
Pas de décors en façade sauf si le pan de bois est sculpté

Manoir (pans de bois et pierre)

144,146 Parvis Saint-Jean

Manoir, rue Saint-Jacques

Manoir, 4 et 6 rue de Lourmel (vue arrière depuis la rue Vil ledeneu)



° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

>Reprise quasi systématique de la façade sur rue au XVIIe et XVIIIe siècle

>Modification des ouvertures

>Encadrement des fenêtres repris en ciment

>Pignon en enduit-ciment

Modification de la toiture
4, 6 rue de Lourmel

Modification des ouvertures
Maison Bourgeoise XVIIIe/XIXe
23 rue Dr Calmette

Détails en ciment
Maison Bourgeoise, XVIIIe
1, 3 rue de la Croix au lait

Détail du pignon en enduit-ciment
Manoir XVIIe / XVIIIe siècle, 4, 6 rue de Lourmel
(vue arrierre depuis la rue Viiledeneu)

◦ Maison bourgeoise de la période classique

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Disposition parcellaire :

Parcelle se développant en profondeur présentant une largeur sur rue de plus de 7m

La parcelle correspond souvent à l'addition de deux parcelles plus étroites

Implantation du bâti dans la parcelle :

Implanté en front de rue, en retrait avec cour sur rue ou perpendiculairement à la rue accessible par une cour (la continuité du front bâti est alors assurée par un porche et un mur de clôture)

Gabarit et hauteur : 2 à 3 niveaux

Lien avec l'espace public :

Accès direct depuis la rue ou indirect via une cour

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Composition et matériaux de la façade sur rue :

Minimum de trois travées, travées régulières

La plupart des façades ont été remaniées au cours du XVIIe et XVIIIe siècle

Construction bâtie en pierre (schiste ou granit)

Matériaux de couverture : Ardoise

Percements, modénatures et décors:

Niche votive régulièrement observée sur les façades

Armoiries du propriétaire qui peuvent être sculptées au-dessus du linteau de l'entrée

Combles souvent éclairés par une ou plusieurs lucarnes (formes diverses)

Baies de proportion plus hautes que larges, linteau droit, linteau surbaissé à partir du XVIIe siècle

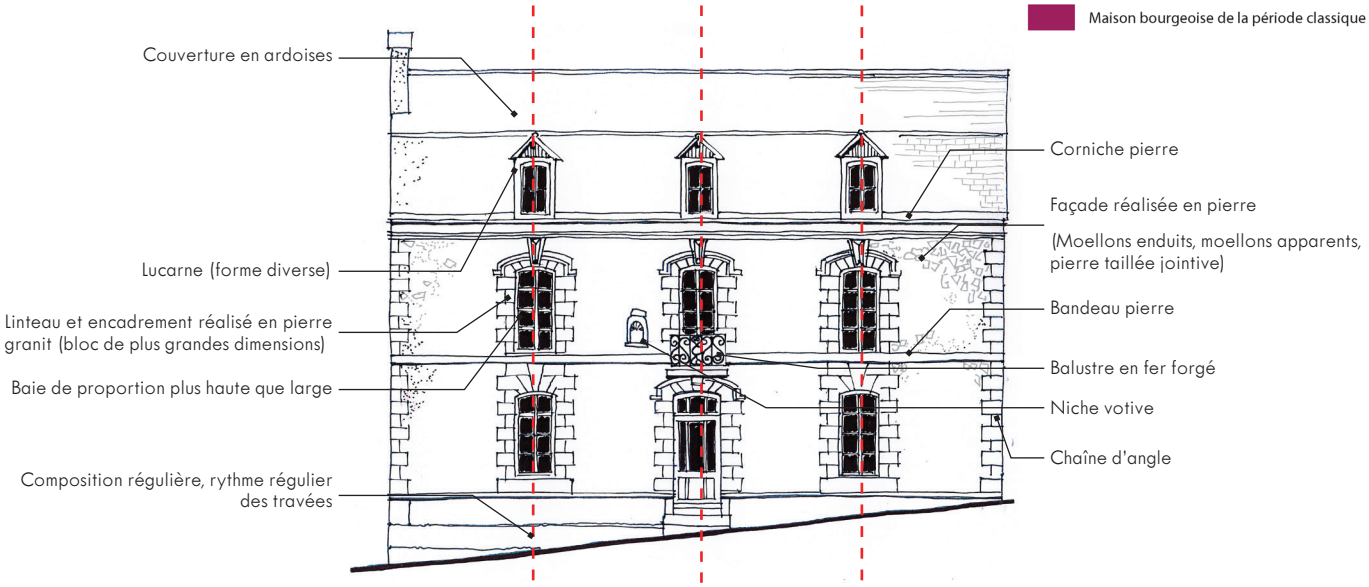
Encadrement en pierre

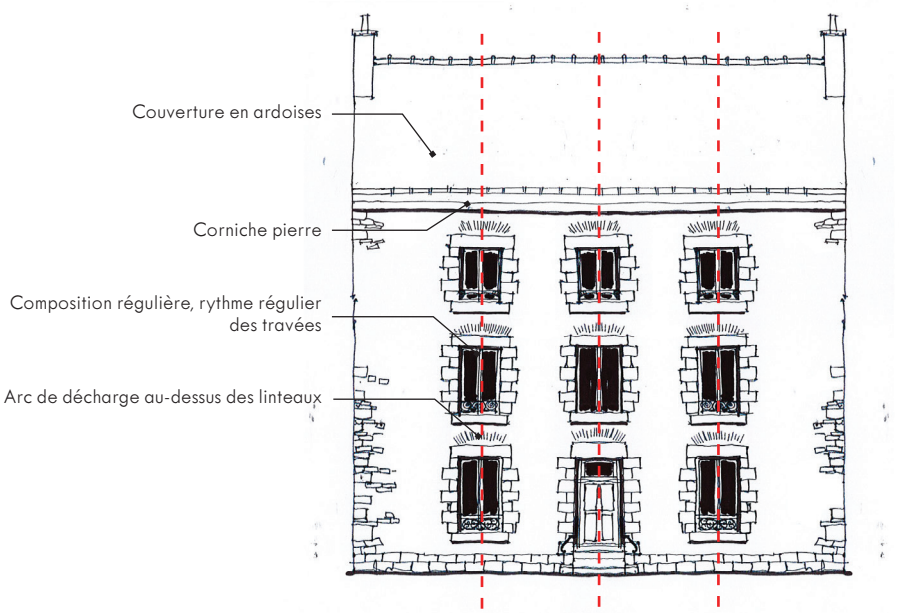
Maison Bourgeoise, XIXe pierre appareillée en soubassement et encadrement avec remplissage en moellon, 20 rue Dr Calmette

Manoir avec façade d'une maison Bourgeoise XVIIIe, pierre appareillée 24 rue Dr Calmette

Maison Bourgeoise, pierre (moellons) et pierre appareillée pour les encadrements et bandeaux, 1 et 3 rue de la Croix au lait

Maison Bourgeoise XVIIIe/XIXe, 23 rue Dr Calmette





Exemple d'une Maison Bourgeoise plus modeste; XIXe
pierre appareillée en soubassement et encadrement
avec remplissage en moellon, 11 rue Dr Lavergne

° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

>Façade souvent reprise au XVIIe et XVIIIe siècle notamment sur les maisons rue du Docteur Calmette

>Modification des menuiseries

>Percement de châssis dans la toiture

Reprise en ciment et altérations de la pierre en soubassement

2 rue de la porte Saint Martin

◦ Maisons de bourg

Assurant la transition avec l'arrière-pays, elles se situent plutôt aux abords des quartiers anciens, où elles sont largement représentées. Elles constituent l'unité de base de ce tissu urbain, les maisons "de bourg" appartiennent à un registre assez modeste. Cette typologie est marquée par une forte référence à l'architecture rurale.

Caractéristiques urbaines

Disposition parcellaire :

Parcelle étroite en longueur d'origine médiévale

Implantation du bâti dans la parcelle :

Les maisons "de bourg" sont conçues pour être édifiées entre murs mitoyens, formant l'alignement des rues qui les desservent.

Lien avec l'espace public :

Accès direct depuis la rue

Caractéristiques architecturales

Gabarit et hauteur :

2 niveaux

Composition de la façade sur rue :

Deux à trois travées

Proche de l'habitat rural, les maisons "de bourg" possèdent peu de décors de façades

Gerbières rehaussent la simplicité de l'ensemble

Composition de façade simple, symétrie qui n'est pas de rigueur

Matériaux de couverture :

Ardoise

Mode constructif :

Variable en fonction des époques de construction

Jusqu'au XVIIe siècle : premier niveau bâti en moellon et élévation bâtie en pan de bois

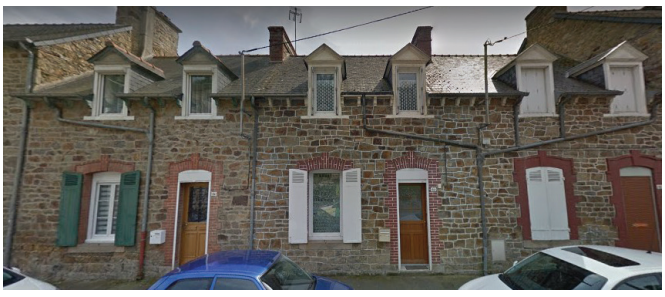
À partir du XVIIe siècle : moellons de granit ou de schiste taillés grossièrement

Dès le XIXe siècle introduction d'élément préfabriqué comme la brique pour souligner les encadrements

Maison en pans de bois avec soubassement en pierre et moellons, rue Saint-Lazare

Maison en pans de bois avec soubassement en moellons, rue Paul Langevin

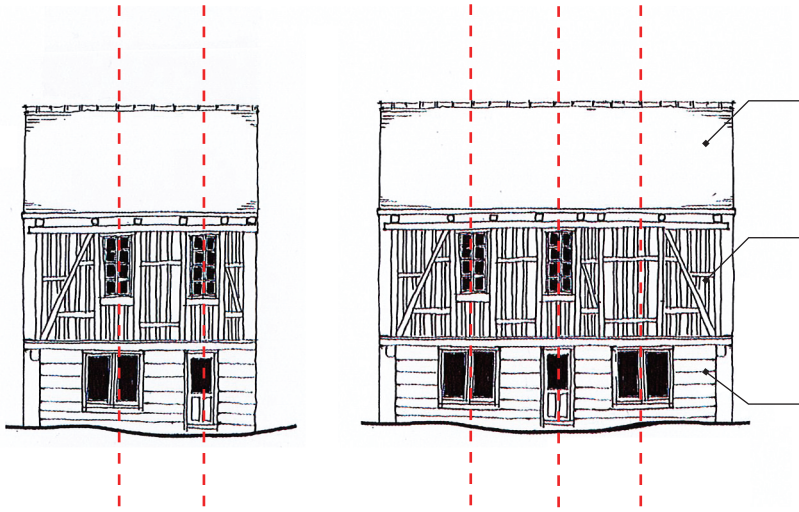
Maison de bourg, 2 rue du Grand Boulevard



Maisons de bourg en briques, 82, 84, 86, rue Paul Langevin

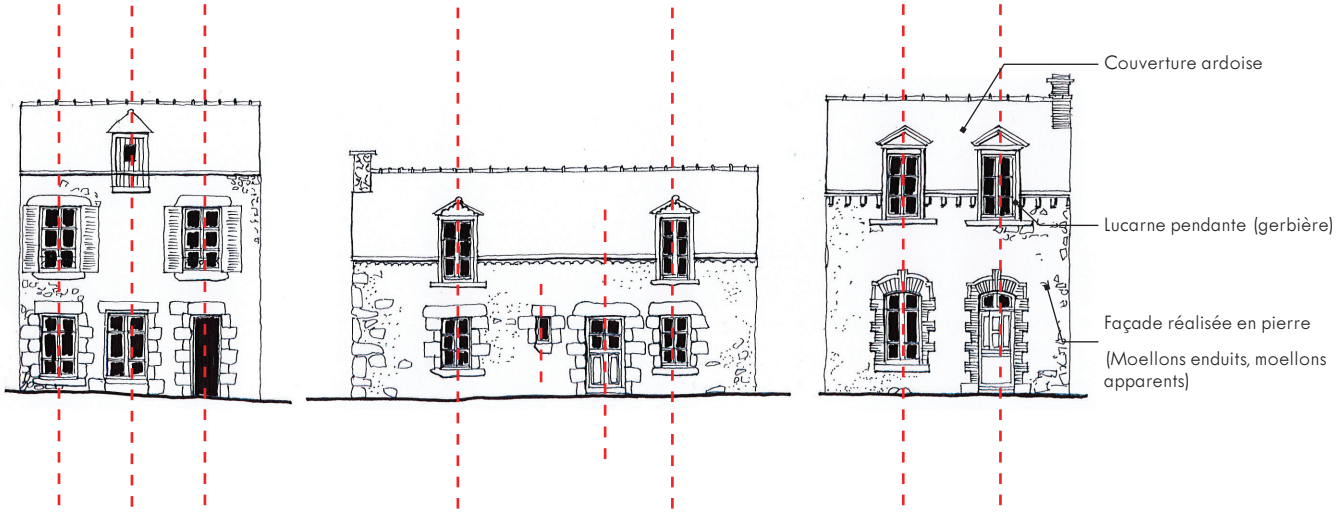
° MAISONS DE BOURG À PANS DE BOIS

Maison de bourg à pan de bois



Maison de bourg en maçonnerie

° MAISONS DE BOURG BÂTIES EN PIERRE



° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

>Enduit non adapté appliqué sur pans de bois

>Modification des ouvertures

>Surélévations

>Modification des menuiseries

>Percement de châssis ou lucarnes dans la toiture

Percement de châssis dans la toiture, 46 rue Paul Langevin

Modification des menuiseries et linteau, rue de la Tour aux Chouettes

Modification des menuiseries et linteaux, 1 rue Saint-Martin

◦ Hôtels urbains, demeures de notables dans les faubourgs

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Disposition parcellaire :

Parcelle large (au moins 7m sur rue)

Implantation du bâti dans la parcelle :

Implanté en front de rue, en retrait avec cour sur rue ou perpendiculairement à la rue accessible par une cour

Distribution :

Édifice distribué par un escalier hors oeuvre pour les exemples lamballais

Lien avec l'espace public :

Accès direct depuis la rue ou indirect via une cour

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Gabarit et hauteur :

2 à 3 niveaux

Composition et matériaux de la façade sur rue :

Minimum de trois travées régulières

Construction bâtie en pierre

Matériaux de couverture :

Ardoise

Percements, modénatures et décors:

Combles pouvant être éclairés par une ou plusieurs lucarnes

Baies de proportion plus hautes que larges, linteau droit, linteau surbaissé à partir du XVIIe siècle

Manoir XVII, XVIIIe et XIXeme, autrement dites «Hotel Saint Jacques»

19 rue Saint-Jacques

◦ Cas particulier: Le Château de la Moglais

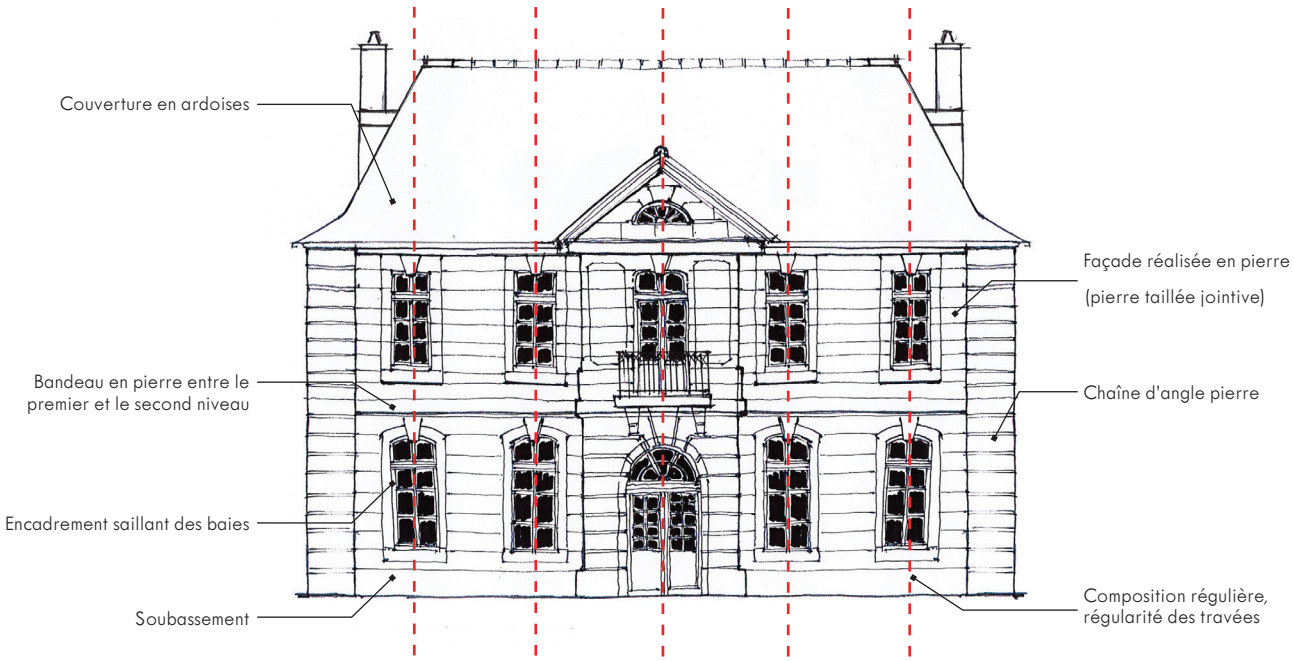
Inscrit Monument Historique est un ensemble remarquable qui fut construit en 1732 et remanié en XIXe siècle. Le château représente une typologie typique des châteaux du XVIIIe siècle avec un corps central d'habitation, autour duquel s'articulent divers éléments : les communs formant une cour devant la façade principale, l'orangerie, le petit théâtre, les pavillons, le pont orné de statues, qui composent l'espace à la façon italienne.

Château de la Moglais MH, XVIIIe

Portail du Château de la Moglais

Portail du Château de la Moglais

Hôtel urbain,demeures de notables



° Maison rurale

Maison rurale

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Installées historiquement en dehors de la ville et de ses faubourgs, l'étalement urbain a amené ces constructions à s' installer dans la continuité de la commune et de ses faubourgs.

On les repère principalement au sud de la commune au-delà du faubourg Saint Lazare, à l'est au-delà de Saint-Sauveur et à l'Ouest au-delà de Saint Martin.

Disposition parcellaire :

Grandes parcelles avec jardin lié historiquement à une exploitation

Implantation du bâti dans la parcelle :

Située généralement en milieu de parcelles

Lien avec l'espace public :

Généralement indirect via une cour

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Gabarit et hauteur :

Deux niveaux avec combles maximum

Composition de la façade sur rue :

Ordonnancée et symétrique pour le volume d'habitation

Percement correspondant à l'exploitation et à l'usage du bâti (grande ouverture pour engins et petites pour les greniers sur les constructions agricoles

Matériaux de couverture : Ardoise

° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

> Adjonction de nouveaux volumes

> Modification de la destination et percement de nouvelles ouvertures

> imperméabilisation des cours

> Modification des menuiseries

> Modification des clôtures

° Maisons de ville avec détails de briques

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Il s'agit de bâtiments privés, de petites à moyennes dimensions installés sur un parcellaire étroit et dotés d'une cour ou d'un jardin situé à l'arrière. Les maisons de ville à partir du XIXe siècle peuvent également posséder à l'avant d'un petit jardin agrément.

La maison de ville est généralement édifiée en mitoyenneté, entre limites séparatives.

Disposition parcellaire :

Petites parcelles régulières étroites et peu profondes

Implantation du bâti dans la parcelle :

Situées généralement en retrait de la voie l'alignement sur rue est marqué par la clôture.

Lien avec l'espace public :

Généralement indirect via un petit jardin d'agrément

Maison de ville, XIXe siècle, pierre (moellons) et détails en briques Blvd Jobert

Maison de ville, 1 rue Madame Rouxel Bertin

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Gabarit et hauteur : Deux niveaux avec combles et on compte généralement deux travées

Composition et matériaux de la façade sur rue :

Généralement bâti en moellons de schiste et de granit qui peut être enduit.

Les encadrements sont réalisés en pierre et plus régulièrement en brique.

Gabarit et hauteur : Deux niveaux avec combles et on compte généralement deux travées

Matériaux de couverture : Ardoise

Percements, modénatures et décors:

Combles éclairés par une ou plusieurs lucarnes

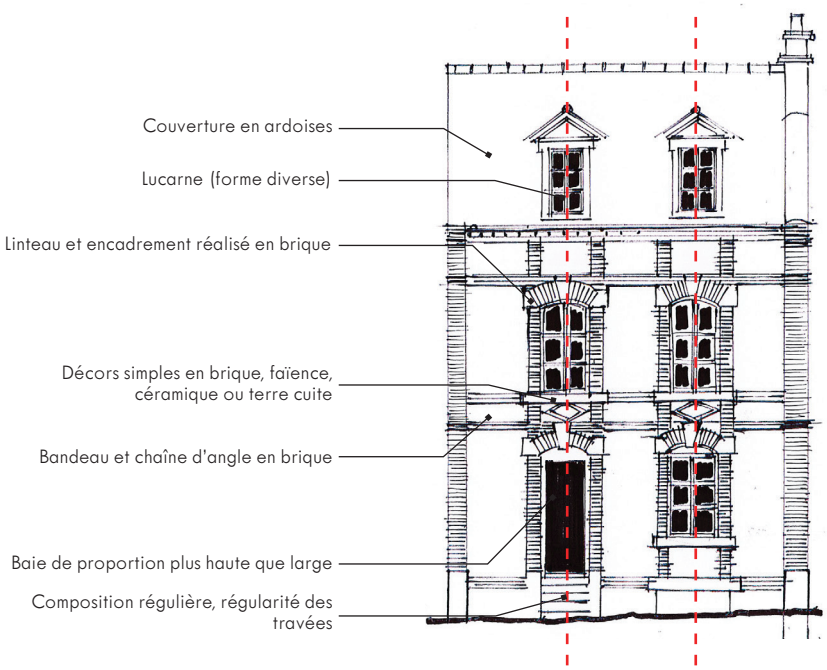
À la fin du XIXe siècle et jusqu'à la Grande Guerre, la maison de ville intègre des éléments issus de l'industrie et de la production en série: garde-corps en fonte, décors de façade en brique puis en béton et ciment à partir des années 30

Fenêtre plus haute que large

Cas particulier, les maisons de ville construites en série

Maison de ville en série, boulevard des Haras

Maison de ville, pierre (moellons) et détails en briques Blvd Jobert



° Altérations et évolutions observées

> Modification des menuiseries

> Ajout des volets roulants

> Modification des clôtures

> Extension sur l'arrière (souvent vérandas)

° Pavillons

Pavillons

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

À côté des maisons de ville, un autre type de constructions se développe: les pavillons.

Le développement des maisons isolées sur leur parcelle est un phénomène qui débute au cours du XIXe siècle et prend toute son ampleur durant l'entre-deux-guerres.

La multiplication de la pratique de lotissement au début du XXe siècle et enfin sa généralisation durant l'entre-deux-guerres vont avoir un véritable impact sur l'urbanisme de Lamballe, aussi bien en termes de physionomie que de cadre bâti.

Pavillon, rue Madame Rouxel Bertin

Disposition parcellaire :

Parcelle régulière

Implantation du bâti dans la parcelle :

Implanté en retrait de la voie et parfois en coeur de parcelle

Lien avec l'espace public : indirect via un petit jardin d'agrément, le dessin de la clôture s'accorde avec l'architecture de la façade

Pavillon, rue Madame Rouxel Bertin

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Gabarit et hauteur :

2 à 3 niveaux

Composition et matériaux de la façade sur rue :

Deux à trois travées, organisation très régulière de la façade

Construction bâtie en granit, les encadrements et décors sont réalisés en brique

Matériaux de couverture :

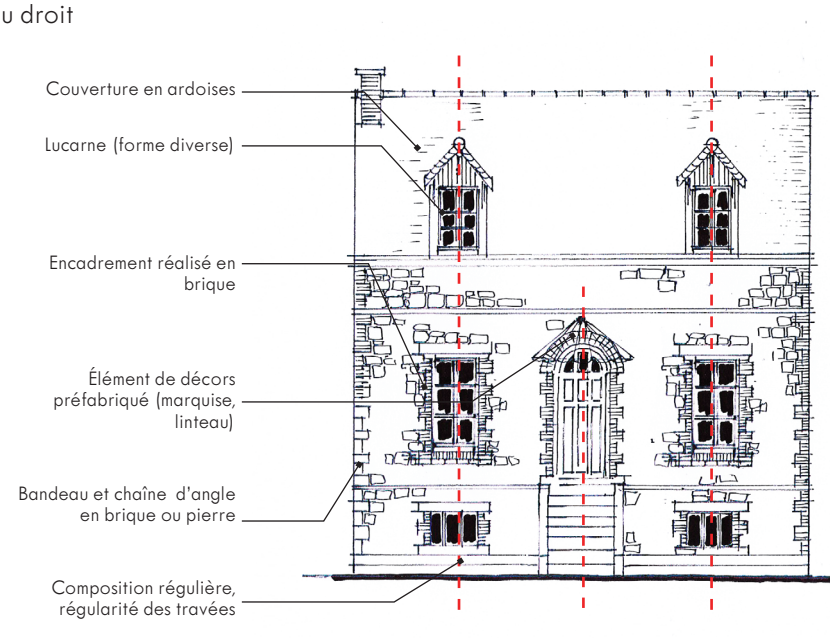
Ardoise

Percements, modénatures et décors:

Combles pouvant être éclairés par une ou plusieurs lucarnes

Baies de proportion plus hautes que larges, linteau droit

Bandeau et corniches simples réalisés en brique



° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

> Modification des menuiseries

> Ajout des volets roulants

> Modification des clôtures

> Ajout d'éléments contemporains (marquises)

> Extension à l'arrière ou sur le côté

° Petits immeubles

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Disposition parcellaire :

Parcelle régulière

Implantation du bâti dans la parcelle :

Implanté en front de rue

Lien avec l'espace public :

Direct depuis la rue via un escalier, RDC commercial

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Gabarit et hauteur :

2 à 3 niveaux

Composition et matériaux de la façade sur rue :

Deux à six travées organisation très régulière de la façade

Construction bâtie en pierre (schiste ou granit)

Matériaux de couverture :

Ardoise

Percements, modénatures et décors:

Combles pouvant être éclairés par une ou plusieurs lucarnes

Baies de proportion plus hautes que larges, linteau droit

Bandeau

° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

> Modification des menuiseries

> Ajout des volets roulants

> Modification des devantures commerciales sans rapport avec l'architecture

Petits immeubles

Petit immeuble, début XXe, rue Paul Langevin

Petit immeuble, 15,17 rue du Bourg Hurel

Petit immeuble,24 rue Charles Cartel

° MAISONS DE TYPES «BOURGEOIS» / DEMEURES DE NOTABLES CONSTRUITES AU XIXE ET AU DÉBUT DU XXE SIÈCLE

CARACTÉRISTIQUES URBAINES

D'aspect massif, ces habitations se détachent du tissu urbain de Lamballe. Hormis leurs dimensions et leur implantation, elles se distinguent aussi par la qualité des matériaux employés.

Signe d'une certaine prospérité, elles mettent en relief le patrimoine architectural de Lamballe issu du XIXe et du début du XXe siècle.

Disposition parcellaire :

Grandes parcelles régulières

Implantation du bâti dans la parcelle :

Situées généralement en retrait de la voie et/ou au milieu de grandes parcelles avec un jardin, clôturée par un mur bahut avec grille ajourée qui assure la continuité du front bâti.

Lien avec l'espace public :

Direct sur rue (l'entrée est généralement surélevée de quelques marches), mais plus généralement indirect via une cour ou un jardin d'agrément (les portails et clôtures peuvent être de grande qualité)

° CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Gabarit et hauteur :

2 niveaux + combles

Composition de la façade sur rue :

En fonction des époques de constructions, les maisons adoptent différents matériaux:

- moellons de schiste et de granit pour les plus anciennes
- briques pour les bâtisses de la fin du XIXe siècle
- pierre de taille pour les demeures les plus prestigieuses

Les encadrements sont réalisés en pierre et plus régulièrement en brique.

Matériaux de couverture : Ardoise

Percements, modénatures et décors :

Combles pouvant être éclairés par une ou plusieurs lucarnes

Nombreux décors architecturaux en façades : frise de céramiques, détails de modénature, bandeaux, corniches et balcons.

Fenêtre plus haute que large

Plus le propriétaire est riche, plus la décoration est soignée et importante.

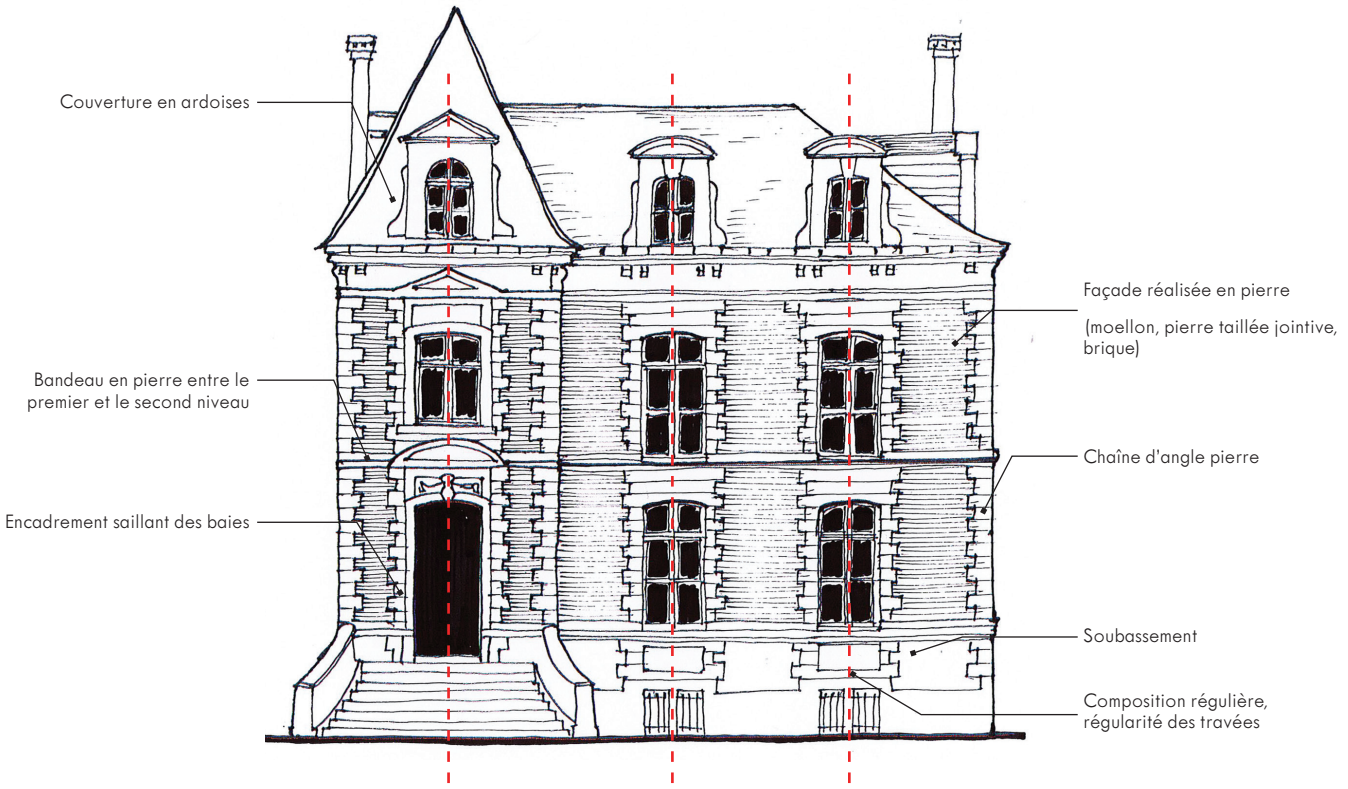
Demeure bourgeoise, pierre (moellons et pierres appareillées), rue Boulin

Demeure bourgeoise, pierre (moellons et pierres appareillées) avec émaux, 35 Blvd Jobert

Demeure bourgeoise, briques et pierre, 39 Blvd Jobert

Extension du XIXe et du XXe

Maison de type bourgeoise / demeure de notable



° ALTÉRATIONS ET ÉVOLUTIONS OBSERVÉES

>Modification des menuiseries

>Modification des clôtures

>Extension sur l'arrière (souvent vérandas) ou sur les côtés

Détail sur l'encadrement en ciment de la fenêtre et le bandeau
Maison Bourgeoise, XVIIIe

a. Édifices religieux

Eglise Saint-Jean

L'église Saint-Jean date du XIVe siècle (entre 1341 et 1364), elle se situe dans le cœur historique de Lamballe.

En 1436, un orage détruit le clocher d'origine de Saint-Jean. Grâce à un don du duc de Bretagne Jean V au XVe siècle, une tour en forme de croix latine est ajoutée à l'église, en utilisant des pierres du château de Lamballe détruit.

Le clocher commencé en 1638 est achevé en 1650 seulement.

Pendant les guerres de la Ligue, la ville est quatre fois assiégée et l'église est pillée. Les grandes arcades qui restent encore visibles aujourd'hui datent du 1420-1432.

Entre 1837 et 1840, grâce à des crédits municipaux, le transept est élargi et les bas-côtés en ruines reconstruits.

De 1843 à 1844, une nouvelle sacristie est construite. En 1902, l'église voit la réalisation d'un nouveau dôme et la réfection du clocher. Les vitraux aussi du XIXe siècle sont l'oeuvre de Champigneul.

Le clocher de l'église Saint-Jean est inscrit Monuments Historique par arrêté du 7 décembre 1925.

Les orgues (1777, rénovées en 1989) sont classés Monuments Historiques.

Vue de la façade sud de l'église Saint-Jean

Église Saint Martin

L'église prieurale Saint-Martin est une église catholique située dans le faubourg de Saint-Martin. Ancien prieuré dépendant de l'abbaye de Marmoutiers, elle fut construite en 1084 et édifiée en paroisse en 1206. La sacristie est du XVIIIe siècle. Elle comporte des statues classées et d'intéressantes peintures murales datant du Moyen-Age. Elle a connu des travaux de restauration en 2010.

Vue de la façade sud de l'église Saint Martin

Détail sur le porche de l'église priorale Saint-Martin

La Collégiale Notre Dame

La collégiale Notre-Dame de Lamballe (autrement appelée Notre-Dame-de-Grande-Puissance), est un édifice religieux classé au titre des monuments historiques depuis 1848.

Construite dans l'enceinte du château de Penthièvre au XIIe siècle, elle fut agrandie et transformée (XIVe et XIXe siècle).

Une statue d'albâtre découverte par hasard en 1634 et installée à la Collégiale et suscite depuis cette date une grande dévotion.

Cet édifice présente l'intérêt de juxtaposer des éléments romans, gothiques rayonnants et gothiques flamboyants.

Les fortifications sont situées au chevet de l'église et le long de la façade sud, l'église était en effet intégrée au système de défense du château de Lamballe maintenant disparu.

Ce château occupait l'emplacement du parc situé au nord de la collégiale.

La façade sud de la collégiale Notre-Dame de Lamballe

Chapelle sur l'angle de rue Charles Cartel et Saint Lazare

La chapelle fait partie de la Congrégation Saint Thomas de Villeneuve, dont l'établissement est situé à côté (29 rue Charles Cartel).

Chapelle sur l'angle de rue Charles Cartel et rue Saint-Lazare

Chapelle Saint-Sauveur

La chapelle Saint-Sauveur a été construite en 1780 à la place de l'ancien oratoire de l'église Saint-Sauveur, la plus ancienne église de Lamballe qui a disparu au XVIe siècle.

En 1799, la chapelle Saint-Sauveur fut vendue comme bien national et achetée lors d'une vente aux enchères le 12 décembre 1800 par un certain Charles Heurtault. Entre les deux guerres, la chapelle était encore ouverte au public. En 1944, le conseil municipal de l'époque vote à l'unanimité l'argent nécessaire à la réfection de la chapelle Saint-Sauveur qui menaçait ruine.

Depuis les années cinquante, la chapelle est fermée au public. Quatre anges qui s'y trouvaient (deux anges gardiens en bois polychromes du XVIIIe siècle et deux autres anges de ce même siècle), classés au titre des monuments historiques ils ont été volés.

Chapelle Saint-Sauveur

b. Équipements

Hôtel de ville

L'hôtel de ville de Lamballe est situé au 5 rue Simone Veil. Un ancien hôtel urbain abrite une partie de la Mairie aujourd'hui (achetée en septembre 1847 par la ville de Lamballe).

Une extension contemporaine s'attache à l'ancienne demeure.

Hôtel de ville de Lamballe, rue Simone Veil

Le Haras

Situé en plein centre-ville, le Haras National de Lamballe a été établi en 1825, sous Napoléon. Il hébergeait plusieurs étalons nationaux, choisi pour leurs origines et leurs performances, constituant ainsi un réservoir génétique de premier plan. Le site de Lamballe devint le berceau de la race du célèbre Postier Breton.

Les écuries présentent sur le site, bien qu'ayant été construites à différentes époques, possèdent un style architectural similaire. Ce style napoléonien utilisant la brique rouge au niveau des ouvertures permet de mettre en valeur le bâtiment. Au total, 12 écuries furent construites. À proximité de ces écuries, des structures telles que la remise à voiture hippomobile, la Forge, le hangar, le château d'eau, complète ce paysage architectural si particulier.

Haras National

Centre Hospitalier du Penthièvre et du Poudouvre

Situé rue Saint-Lazare et Charles-Cartel, le centre Hospitalier du Penthièvre et du Poudouvre reprend l'emplacement de l'édifice des sœurs hospitalières de Saint-Thomas-de-Villeneuve.

Centre Hospitalier du Penthièvre et du Poudouvre

Gare S.N.C.F.

Située au sud du centre historique de Lamballe, la gare est créée en 1863 par la compagnie des chemins de fer de l'Ouest.

En 2017, après une cinquantaine d'années sans gros travaux la gare subit de lourds travaux:réfection de la toiture, réhabilitation du hall et réaménagement du parvis.

Ancienne carte postale de la gare, vue depuis les voiries

Photo de la gare aujourd'hui après travaux

7. RÉVISION DU PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

1. SECTEURS URBAINS

a. Centre historique

Ce secteur regroupe l'ensemble de la ville qui fut ceint d'une fortification jusqu'au XVIIe siècle

- **Histoire**

Première cité installée sur le promontoire autour du castrum

Formes urbaines et constructions anciennes

Épaisseur stratigraphique du bâti

- **Grand paysage**

Larges ouvertures paysagères depuis la terrasse de la collégiale et la promenade du château

Vues perspectives nombreuses sur les monuments repères et historiques de la ville(collégiale, église Saint Jean, maisons à pans de bois ,etc.)

Peu de vues panoramiques en dehors de la terrasse de la collégiale et de la promenade du château

Qualité paysagère de la promenade du château (arbres remarquables)

- **Paysage urbain**

Quartier présentant une forte densité du bâti

Nombreuses placettes issues du croisement de voies (placette triangulaire), une grande place régulière: place du marché

Tracés viaires et parcellaires anciens en partie restructurés au XIXe siècle (alignements)

- **Patrimoine bâti**

Bâtis du XVe siècle à l'époque contemporaine

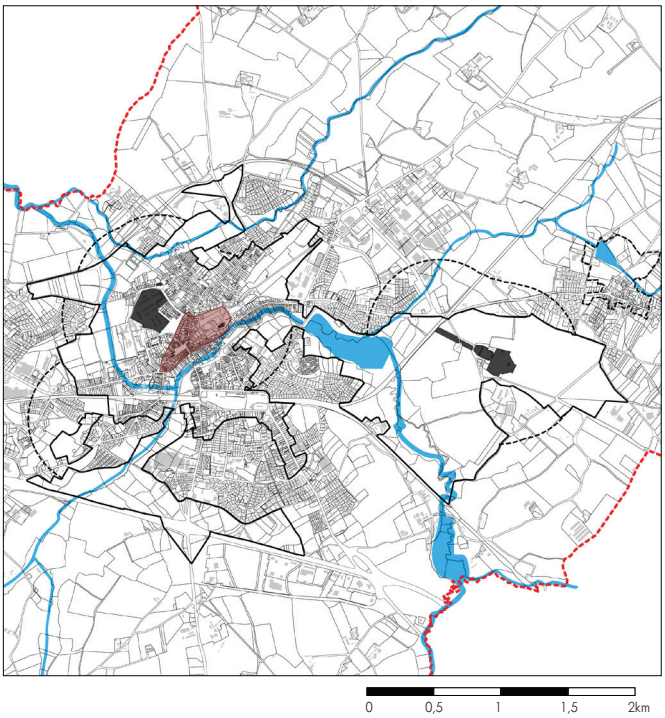
Architecture résidentielle, mais également commerciale et équipements principaux de la ville regroupés dans ce secteur

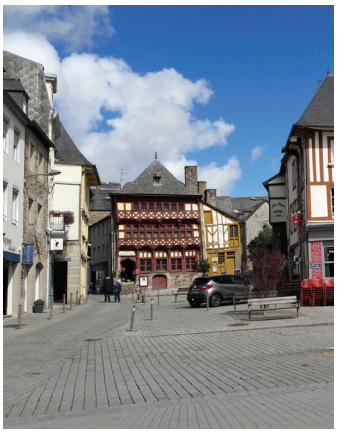
État de conservation général bon à moyen

- **Protection existante**

Secteur protégé:

- Nombreux MH, rayon de protection des abords
- ZPPAUP, section AD





b. Faubourg - Saint-Martin

- **Histoire**

Faubourg médiéval important et indépendant

Formes urbaines et constructions anciennes

Épaisseur stratigraphique moins importante que dans le centre

- **Grand paysage**

Vues perspectives sur l'église Saint-Martin

Peu de vues panoramiques en dehors des berges du Gouessant et du Chifrouët

Qualité paysagère des berges des cours d'eau et des parcelles non bâties à l'arrière du faubourg

- **Paysage urbain**

Quartier présentant une densité importante

Espace non bâti limité au parvis et à la place Saint-Martin

Tracés viaires et parcellaires anciens en grande partie restructurés au XIXe siècle

- **Patrimoine bâti**

Architecture de faubourg modeste avec quelques éléments remarquables

Ensemble de maisons de ville du XIXe siècle le long de la rue des moulins

Collège Gustave Tery, architecture caractéristique des équipements du XIXe siècle et extension XXe

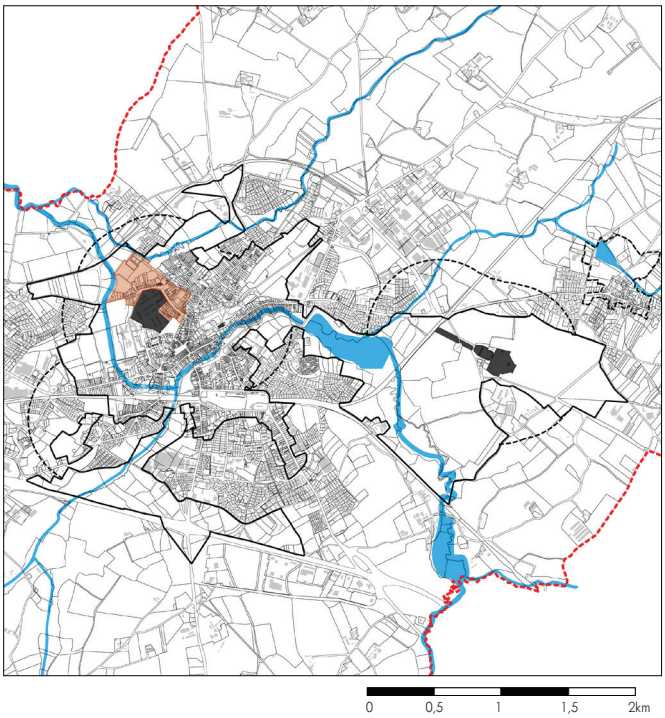
Architecture résidentielle et équipements

Peu d'altérations sur le bâti

Protection existante

Secteur protégé:

- Un MH (église Saint-Martin), rayon de protection des abords
- ZPPAUP, section AB



c. Faubourg - rue Langevin

- **Histoire**

Faubourg bâti aux pieds du château à l'orée de la porte Moguet

Formes urbaines et constructions anciennes

Épaisseur stratigraphique moins importante que dans le centre

- **Grand paysage**

Vues perspectives sur la collégiale

Vues sur le socle rocheux et les anciennes carrières rue Paul Langevin

Qualité paysagère des berges Nord du Gouessant

- **Paysage urbain**

Quartier présentant une densité moyenne

Faubourg bâti entre l'éperon rocheux et le Gouessant

Tracés viaires et parcellaires anciens en partie restructurés au XIXe siècle

- **Patrimoine bâti**

Architecture de faubourg modeste avec quelques éléments remarquables (maisons à pans de bois)

Architecture résidentielle

Nombreuses architectures modifiées au XIXe siècle

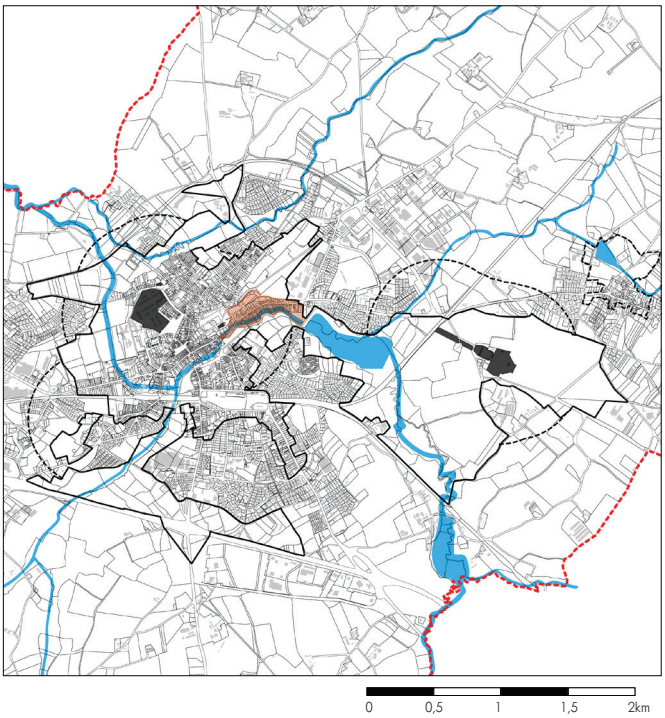
Altérations réversibles sur le bâti (changements de menuiseries, installations de volets roulants principalement

Petit patrimoine de lavoirs le long du Gouessant, restaurés par l'association Les Lavoirs Lamballais.

Protection existante

Secteur protégé:

- Dans le périmètre de protection de nombreux MH
- ZPPAUP, section AD



d. Faubourg - Mouexigné et Saint-Lazare

- **Histoire**

Saint-Lazare, faubourg le plus ancien de Lamballe bâti sur le site du "vieux Lamballe"

Formes urbaines et constructions anciennes

Faubourgs profondément modifiés avec l'arrivée du chemin de fer et la construction de la Gare

- **Grand paysage**

Vues perspectives sur le moulin

Depuis le plateau du moulin et le haut de la rue Saint-Lazare, vue sur la Collégiale et le clocher de l'église Saint-Jean

- **Paysage urbain**

Quartier présentant une densité moyenne

Espaces publics correspondant à des intersections de voies (pas d'espace libre planifié)

Tracés viaires et parcellaires anciens

Extension du faubourg au cours du XIXe et du XXe siècle (lotissements)

- **Patrimoine bâti**

Architecture de faubourg modeste avec quelques éléments d'intérêt notamment dans la partie Nord du faubourg (Nord de la rue Saint-Lazare)

Maisons à pan de bois de grande qualité (partie Nord)

Maison bourgeoise du XIXe siècle de qualité le long de la rue Mouexigne

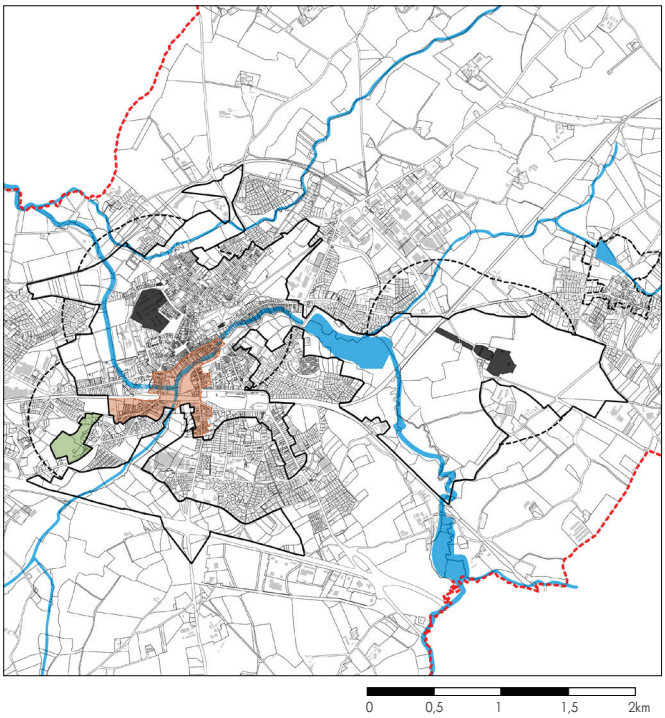
Architecture résidentielle

Altérations réversibles sur le bâti (changements de menuiseries, installations de volets roulants principalement)

Protection existante

Secteur protégé:

- Un MH (moulin à vent de Saint-Lazare), rayon de protection des abords
- ZPPAUP, section AI et AH



e. Extension XIXe et début XXe, autour de l'hôpital et du Haras

Modification du tissu pour l'installation des haras

Installation sur un ancien domaine religieux de l'hôpital

Extension planifiée autour de la rue du docteur Lavergne

- **Histoire**

Restructuration des anciens faubourgs et domaine religieux

Urbanisation linéaire sur parcelles régulières

Bâti majoritairement XIXe, quelques maisons plus anciennes

- **Grand paysage**

Vues perspectives sur l'église Saint Jean et la Collégiale

Grands axes du secteur qui participe à la mise en scène de l'entrée dans le centre-ville

Perspectives courtes et structurées sur les monuments repères du secteur (hôpital et haras)

- **Paysage urbain**

Quartier présentant une densité moyenne, front bâti continu, rue du docteur Lavergne avec vue perspective structurée par le bâti et le végétal (passage du Gouessant)

Giratoires importants

Tracé viaire divers (régulier, mais aussi hérité des tracés des chemins ruraux)

- **Patrimoine bâti**

Architecture majoritairement du XIXe et du XXe avec quelques éléments d'intérêt

Architecture résidentielle et équipements

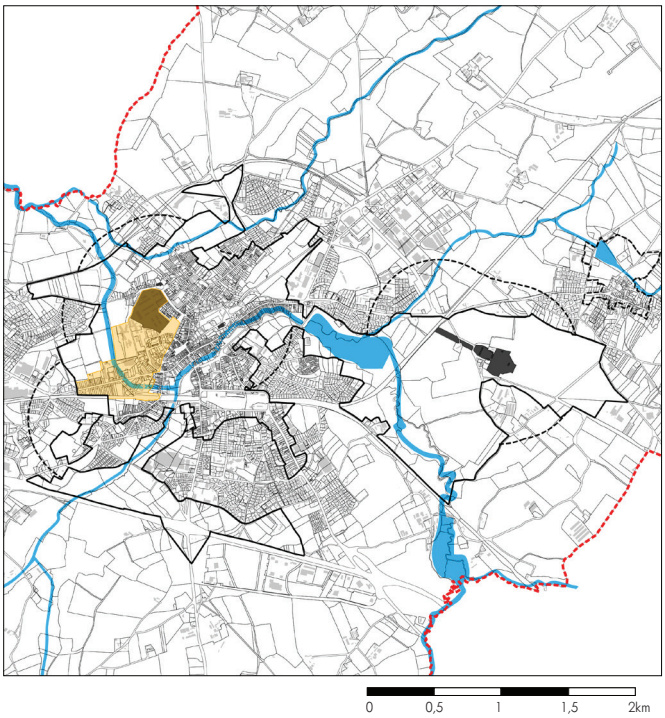
Architecture commerciale (rue du docteur Lavergne)

État de conservation bon à moyen

Protection existante

Secteur protégé:

- Un MH, mais rayons de protection des abords (proximité du centre)
- ZPPAUP, section AI et AK



Intérêt de la protection importante aux abords des grands équipements, vues perspectives vers le centre et protection de l'entrée Ouest du centre-ville

f. Extension XIXe et début XXe, autour de la rue Charles de Gaulle

Extension bâtie sur une trame viaire existante (axes principaux) et en continuité de l'habitat rural existant le long de ces voies

- **Histoire**

Faubourgs ruraux existants densifiés aux XIXe et XXe , repérables aux tracés parcellaires anciens (parcelles laniérés ou fortement remembrées), extension dans le tissu existant et sur parcelles régulières

Bâti du XIXe et du XXe, quelques vestiges d'habitats ruraux

- **Grand paysage**

Ouvertures paysagères existantes de qualité aux pieds de la promenade du château (croisement des rue Saint-Pierre et du pont Grossard), perspective jusqu'à l'église de Saint Aaron

- **Paysage urbain**

Quartier présentant une densité moyenne, front bâti continu et discontinu en fonction des typologies de bâti, intérêt des murs et des clôtures en limite parcellaire

Forme urbaine variée

- **Patrimoine bâti**

Architecture de la fin du XIXe et du début du XXe, quelques éléments remarquables et d'intérêt

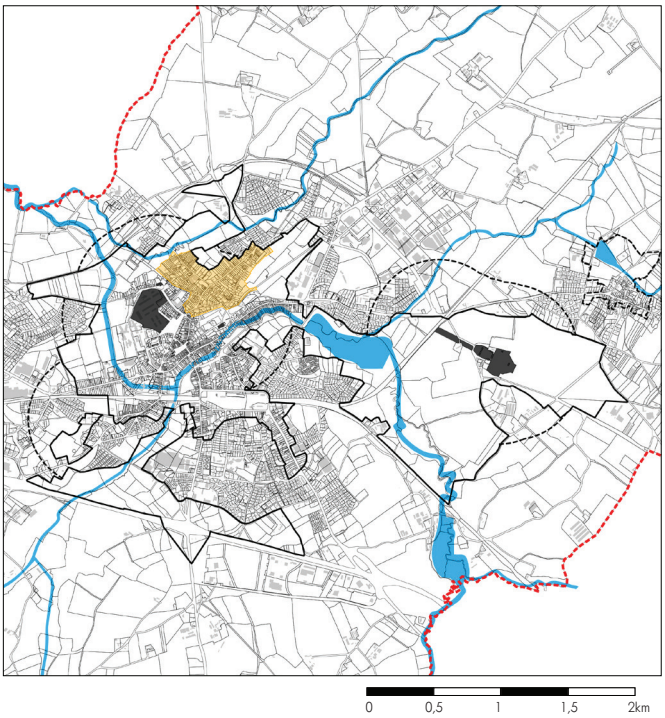
Architecture moderne et contemporaine présentant peu d'intérêt

État de conservation bon à moyen

- **Protection existante**

Secteur protégé:

- Pas de MH, mais rayons de protection des abords
- ZPPAUP, section AB, AD, AC



g. Extension XIXe et début XXe, autour de la gare

Extension prenant appui sur les voies et chemins agricoles existants

- **Histoire**

Densification de premiers ensembles bâtis avec l'arrivée du chemin de fer

Bâti du XIXe et du XXe

- **Grand paysage**

Ouvertures paysagères et vues perspectives sur la collégiale depuis l'axe d'entrée de l'avenue George Clemenceau

- **Paysage urbain**

Quartier présentant une densité moyenne

Front bâti continu sur certains axes et discontinu sur d'autres, importances de clôtures principalement sur les ensembles de maisons de ville et les maisons bourgeoises

Place de la gare réaménagée en 2020

- **Patrimoine bâti**

Architecture de la fin du XIXe et du début du XXe

Architecture résidentielle de grande qualité pour les maisons bourgeoises et demeures de notable

Architecture industrielle en vis-à-vis des voies ferrées

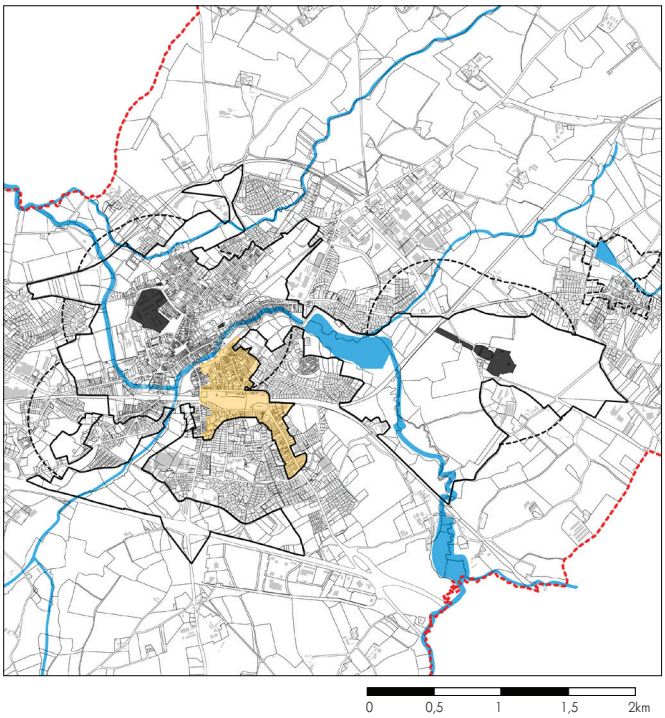
Architecture commerciale le long de l'avenue George Clémenceau

État de conservation bon

Protection existante

Secteur protégé:

- Pas de MH, mais rayons de protection des abords jusqu'aux voies ferrées
- ZPPAUP, section AE, 142 BO et 142 BP



2. SECTEURS PAYSAGERS

h. Espaces d'accompagnement des cours d'eau

Le réseau hydrographique est dense sur le territoire de Lamballe Armor. Il cré un paysage propre à la traversée des bocages par le Gouessant et ses affluents: les ripisylves.

L'actuel SPR prend en compte les abords paysagers qui accompagnent les cours d'eau à proximité de la ville d'historique de Lamballe.

- **Histoire**

Cours d'eau qui ont permis l'installation de la cité et de ses faubourgs

Gouessant en partie canalisé pour l'exploitation de la force hydraulique (installation de moulins à l'ouest du centre historique)

- **Grand paysage**

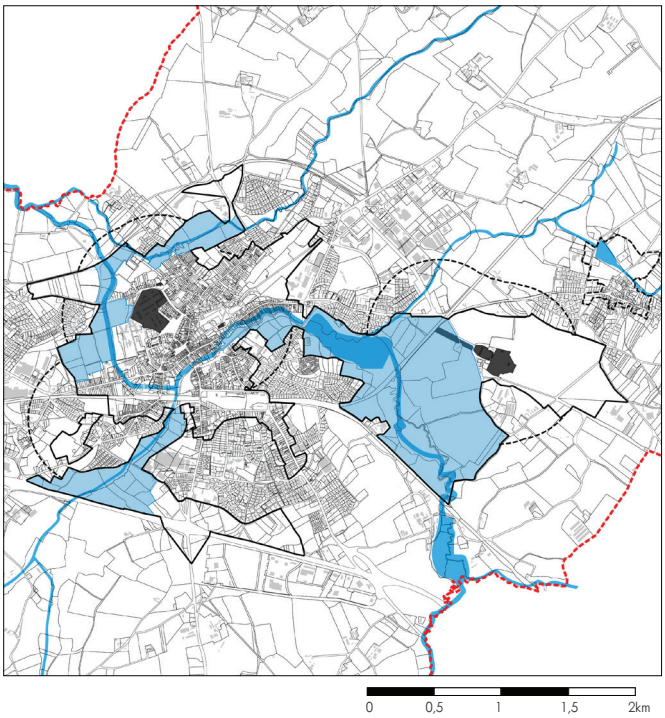
Paysage de la ripisylve repérable grâce aux alignements de peupliers

Ouverture paysagère limitée

- **Protection existante**

Secteur protégé:

- Pas de MH, mais rayons de protection des abords à proximité du centre et du château de la Moglais
- ZPPAUP, section E1, E2, E3 et E4
- Une partie de ce secteur compris dans le secteur N du PLU qui se superpose avec le périmètre du PPRI
- Pas de protection au titre du code de l'environnement ou d'inventaire



a. Espaces paysagers structurés autour du château de la Moglais

Le domaine de la Moglais est protégé au titre des Monuments Historiques, l'actuel SPR prend en compte dans ce secteur également le bois de la Moglais situé au lieu dit la Poterie, ancienne commune aujourd'hui rattachée à Lamballe.

- **Histoire**

Le domaine comprend un château achevé vers 1734, environné de communs et d'un parc du XVIIIe siècle réaménagé vers 1825, dans lequel se distinguent deux bâtiments construits ou remaniés à cette époque, une orangerie et un petit théâtre également désigné comme salle des fêtes. Ce parc en partie clos de murs est précédé d'une avenue établie au nord-ouest, amputée néanmoins par une ligne de chemin de fer construite au début du XXe siècle. L'extension porte la marque sous la Restauration.

- **Grand paysage**

Perspectives lointaines sur les monuments repères du centre historique depuis l'allée menant au château

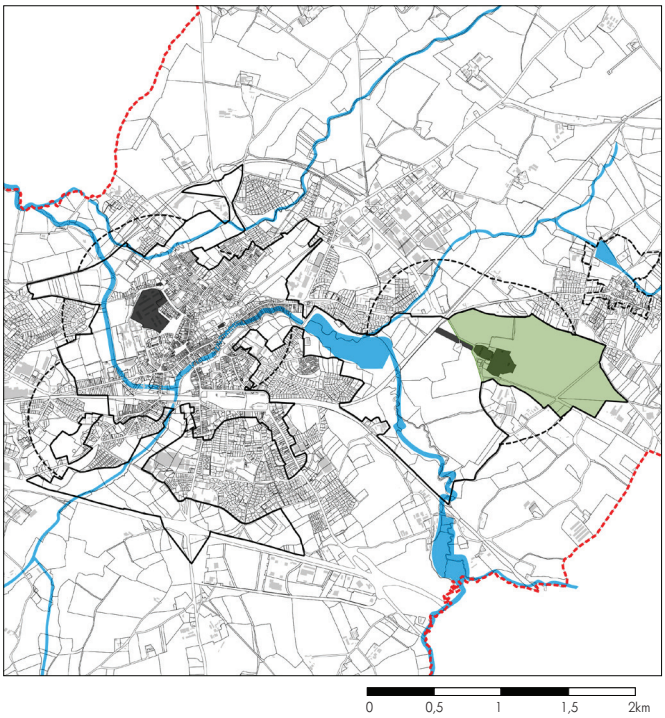
Vue perspective courte et structurée sur le château

Pas ou peu d'ouvertures paysagères en raison du boisement de la Moglais

- **Protection existante**

Secteur protégé:

- Château de la Moglais protégé au titre des MH
- ZPPAUP section Ji



Intérêt de la protection important au regard de la qualité paysagère et de la valeur patrimoniale du château, nombreuses perspectives lointaines sur les monuments repères de la ville depuis les abords du château.

Proposition de la mise en place d'un périmètre délimité des abords.

b. Espaces paysagers structurés autour du cimetière Saint-Sauveur

Installé sur le haut de l'éperon rocheux, en vis-à-vis de la collégiale et à l'arrière de la chapelle Saint-Sauveur, le cimetière est ceint d'un mur en pierre.

- **Histoire**

Le cimetière aurait été installé sur les ruines de l'église Saint Sauveur détruite pendant les guerres de la Ligue vers 1590.

L'éperon rocheux, visible depuis la rue Paul Langevin a été exploité en tant que carrière.

- **Grand paysage**

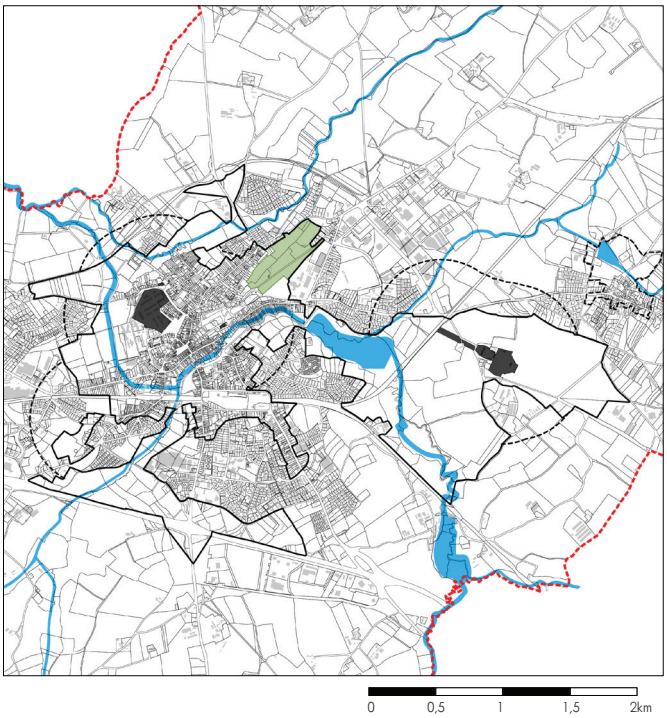
Nombreuses ouvertures paysagères sur la vallée du Gouessant

Vues perspectives sur l'église Saint-Martin

- **Protection existante**

Secteur protégé:

- En partie compris dans le périmètre de protection de la collégiale
- ZPPAUP, section J4 et AC



INTÉRÊT DE LA PROTECTION MOYENNE, MAIS NOMBREUSES PERSPECTIVES LOINTAINES SUR LES MONUMENTS REPÈRES DE LA VILLE ET LARGES OUVERTURES PAYSAGÈRES À TRAITER DANS LE PLU (GABARIT ET PRÉSERVATION DES VUES)

c. Espaces paysagers structurés autour du parc de la Corne du Cerf

Le parc de la Corne du Cerf est un grand espace paysager et structuré à l'entrée Sud de Lamballe. Le périmètre comprend également deux anciennes fermes.

Secteur coupé du centre par un lotissement et le centre commercial

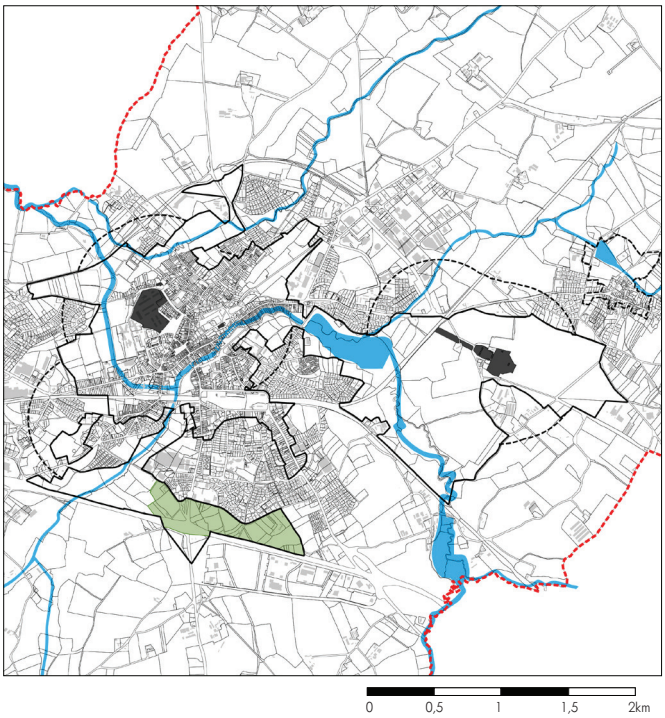
- **Grand paysage**

Perspectives lointaines sur les monuments repères du centre historique depuis la D14 et perspective dégagée sur le moulin Saint Lazare

- **Protection existante**

Secteur protégé:

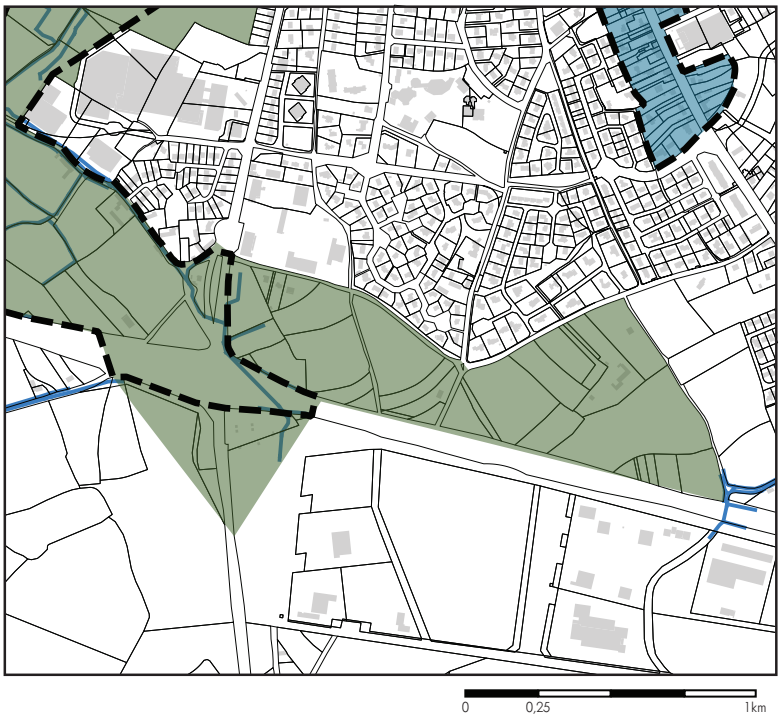
- En partie dans le périmètre de protection du moulin à vent de Saint Lazare
- ZPPAUP section J2



Intérêt de la protection moyen mais nombreuses perspectives lointaines sur les monuments repères de la ville et larges ouvertures paysagères à traiter dans le PLU (gabarit et préservation des vues)

d. Cônes de vue

Dans l'actuel SPR trois cônes de vue ont été estimés majeurs pour la découverte de la ville. Ces trois cônes de vue constituent de fortes protections par l'affichage d'une interdiction d'y construire.



- **Entrée Sud**

Le secteur comprend un triangle autour de la D14 avant son passage sur la N12.

L'axe offre une ouverture paysagère large avec une vue perspective sur le clocher de Saint Jean.

>Proposition de réduction du périmètre du SPR en excluant les parcelles boisées, les parcelles pâturées et cultivées et le parking de la corne du cerf situé à l'Est de la D14.

Enjeux de vues limités

traitement par le PLU (zone N)

Vue sur le clocher de l'église Saint-Jean depuis la D14

Proposition de réduction du secteur

Parking de la Corne du Cerf

Parcelles cultivées, chemin de Bel Air Maroué

II. DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE

1. LE PÉRIMÈTRE DE LA ZPPAUP ET LES SECTEURS INVESTIGUÉS POUR L'ÉTUDE

Le rapport de présentation de la ZPPAUP précise les éléments pris en compte pour la délimitation du périmètre:

- la définition des limites du tissu bâti patrimonial (du médiéval au XIXème et début du XXème siècle),
- la définition des espaces naturels d'accompagnement les plus cohérents avec le patrimoine bâti,
- les cônes de vue majeurs de perception de la cité médiévale,
- le relief et le réseau hydrographique

Le diagnostic mené pour la révision du site patrimonial remarquable s'est appuyé sur le périmètre du SPR existant, dans son intégralité. Pour la première approche du territoire, l'étude a été élargie à l'ensemble du territoire communal de Lamballe-Armor crée le 1er janvier 2019, née du regroupement de trois communes Lamballe, Morieux et Planguenoual.

À l'issue du diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du SPR, la pertinence du périmètre protégé en vigueur a été interrogée.

Les échanges réalisés avec les services de la ville et de l'état ont montré 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 parfois pour couvrir des cônes de vues

Ce travail a cependant permis de confirmer l'intérêt et la densité patrimoniale du centre de Lamballe et de ses faubourgs historiques.

2. LA DÉFINITION D'UN NOUVEAU PÉRIMÈTRE

Sur cette base, des extensions et des réductions du périmètre du site patrimonial remarquable sont proposées.

Ainsi, les limites du périmètre du SPR sont fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

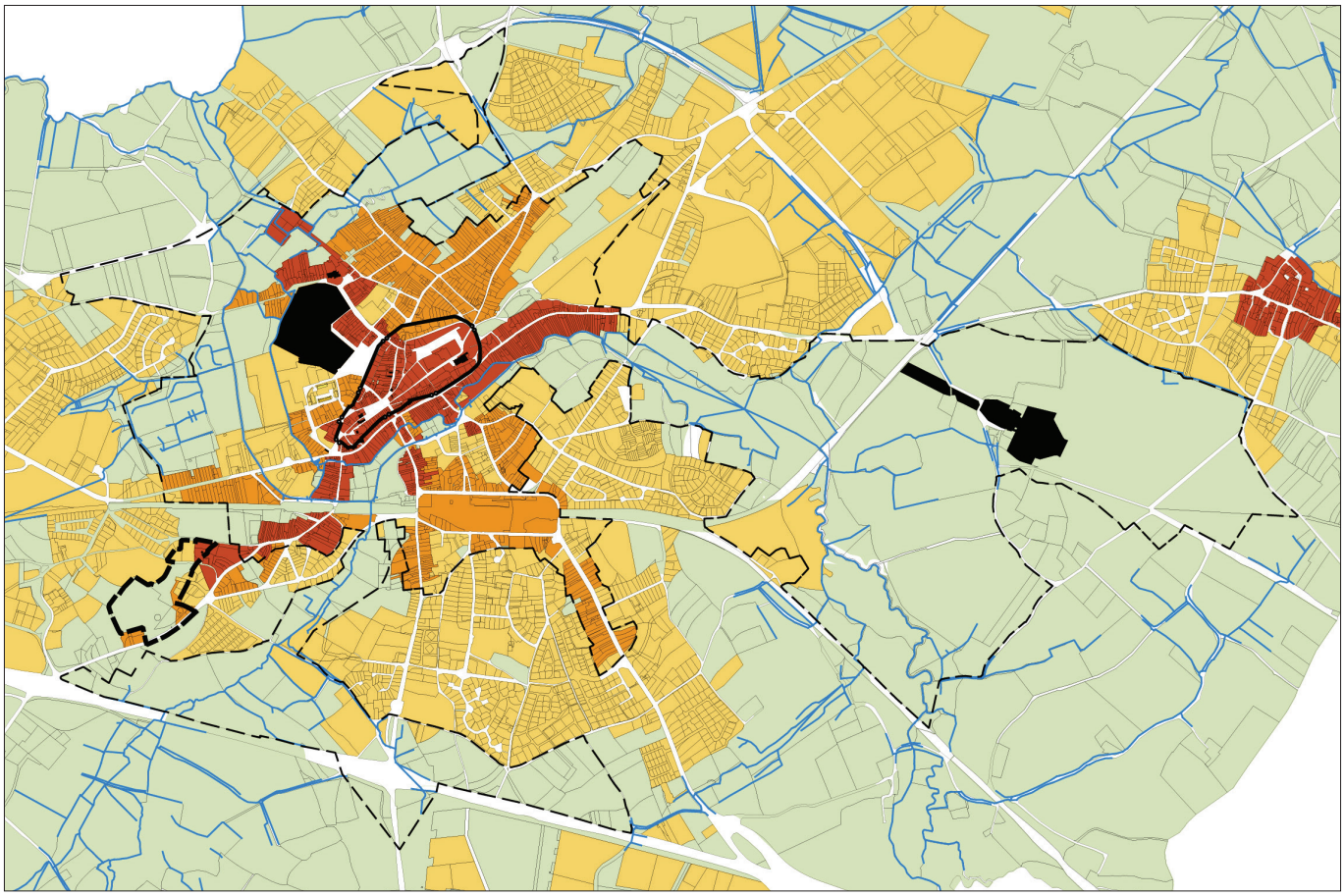
Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

- le tracé des cours d'eau canalisés ;
- les ruptures visuelles et de tissus.

À partir de ces grands principes de délimitation, un travail de terrain mené conjointement avec la maîtrise d'ouvrage et l'architecte des bâtiments de France, a ensuite permis de délimiter plus finement le périmètre protégé.



LÉGENDE

- Tissu antérieur au XIXe siècle
- Tissu du XIXe siècle
- Tissu du XXe siècle
- Espace non bâti paysager
- Cours d'eau
- Enceinte fortifiée (disparue)
- Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP)
- Monument Historique

3. LES SECTEURS INCONTOURNABLES - LA VILLE FORTIFIÉE ET LE PRIEURÉ SAINT-MARTIN

La spécificité prioritaire d'un SPR est de protéger et mettre en valeur le patrimoine existant encore visible.

La ville de Lamballe s'est historiquement formée autour de deux pôles: le château et le prieuré Saint Martin.

Ces deux pôles dissociés l'un de l'autre ont progressivement été reliés par les constructions de la rue Saint-Martin et la démolition progressive de l'enceinte fortifiée à partir du XVIIe siècle.

Le coeur de ville de Lamballe et le faubourg Saint-Martin présentent aujourd'hui une densité patrimoniale importante et regroupe une grande partie des Monuments Historiques de la commune.

Noyau historique de la cité, ces deux secteurs possèdent les plus anciens immeubles et, malgré des constructions réalisées au cours du XXe siècle, présentent encore des continuités des formes bâties héritées de la cité médiévale.

Rue du Four, descente du château vers la place du Martray

Place du Martray, vue sur la rue Simone Veil

Rue Saint Martin, axe de liaison historique entre la cité et le prieuré

4. LES SECTEURS PRÉSENTANT UNE DENSITÉ PATRIMONIALE IMPORTANTE - LES FAUBOURGS

Autour du noyau historique, de nombreux faubourgs se sont constitués autour des axes de communications mais aussi du Gouessant.

Ces faubourgs présentent également une densité patrimoniale importante et des séquences urbaines cohérentes.

- Rue Paul Langevin

Le SPR existant prend en compte l'ensemble de la rue Paul Langevin. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Gouessant présente une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine.

Le diagnostic et les visites de terrain montrent une permanence des tracés parcellaires et viaires sur ce secteur avec une caractéristique propre au quartier: des fonds de parcelles ouvrant sur le Gouessant sur lesquelles on peut encore observer des lavoirs restaurés ou reconstruits.

Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du SPR a ainsi été proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi géographique. En effet au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Vue sur le croisement de la Rue Paul Langevin et de la rue de Dinard

Rue du Maréchal Foch, vue depuis l'ouvrage traversant le Gouessant

• Nord de la gare

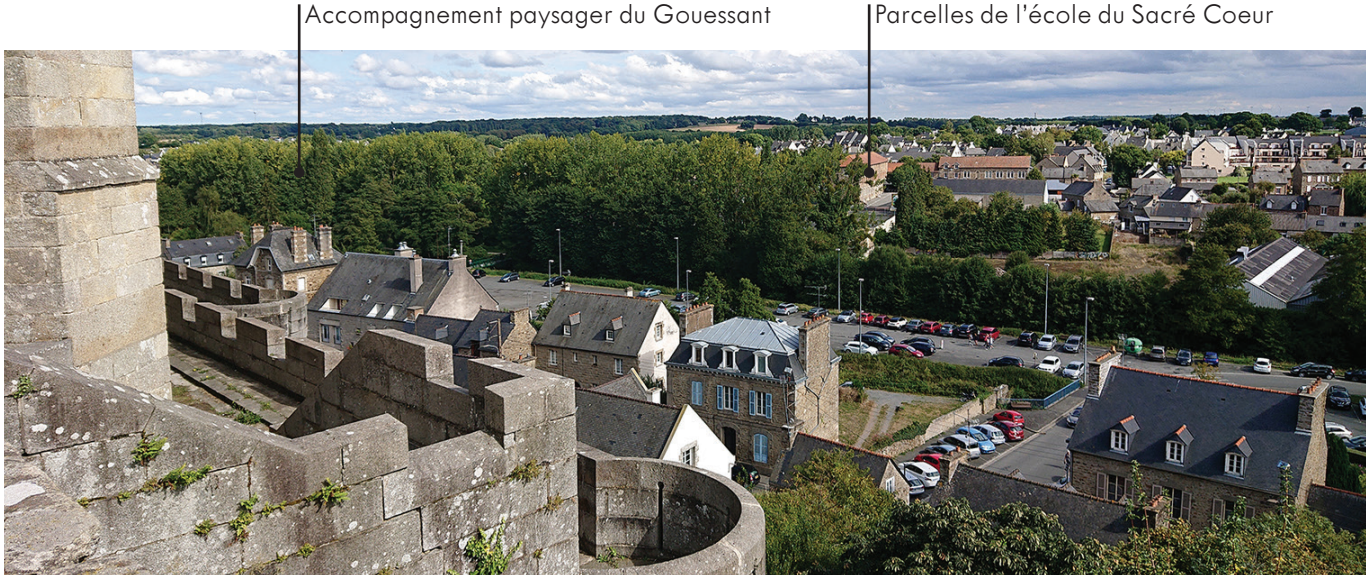
L'aménagement de ce secteur de la ville a pour point de départ l'arrivée du chemin de fer en 1865. Le sud du Gouessant, jusque là peu urbanisé en raison des caprices du cours d'eau et des fréquentes inondations va connaître des aménagements importants à l'aube du XVIIIe siècle. De gros travaux sont effectués en 1780 pour éviter les crues mais c'est l'arrivée du chemin de fer qui va structurer le secteur. Les axes préexistants se densifient de nouvelles voies sont percées. La gare s'installe parallèlement à un large boulevard planté sur lequel sont bâties des demeures de notables et maisons bourgeoises au style éclectique.

Le SPR actuel comprend la quasi-totalité du secteur à l'exception d'un alignement de maisons de ville rue Henri Poincaré Maroué et des parcelles de l'école du Sacré Coeur. La limite proposée pour le SPR révisé propose un élargissement pour prendre en compte ces éléments.

Les maisons de ville de la rue Henri Poincaré Maroué participent à l'inscription urbaine de la gare et du chemin de fer, leur architecture est en cohérence avec le secteur. Le périmètre maintient par ailleurs la maison bourgeoise et les hangars situés sur l'autre rive des voies ferrées mais qui participent tout autant au paysage de proximité de la gare.

Les parcelles de l'école du Sacré Coeur sont également prises en compte dans la révision du périmètre, leur proximité géographique et leur covisibilité directe avec la collégiale en font un enjeu important dans la préservation du paysage urbain lamballais.

Vue sur les fronts bâtis accompagnant les abords directs de la gare, boulevard Jobert



Vue depuis le parvis de la collégiale

• Rue Mouexigné

Axe d'accès historique de la commune au sud, la rue Mouexigné fait partie intégrante du SPR sur un tronçon d'environ 300m entre les voies ferrées et la rue Druette.

Le diagnostic et les visites de terrain ont montré que le tracé actuel prend en compte tous les éléments d'intérêt patrimonial sur cet axe. Au-delà de la rue Druette, le tissu est hétérogène et les constructions correspondent à des pavillons bâtis à partir des années 60.

La révision de la limite porte ici sur le trait du périmètre adapté sur la rive ouest de la rue au parcellaire actuel.

Vue du croisement de la rue Mouexigné et de la rue Druette

• Rue Saint-Lazare

Dans ce secteur le SPR actuel est discontinu. Il couvre d'abord la rue Saint-Lazare sur un tronçon de 220m environ entre les voies ferrées et le croisement de la rue Chateaubriand. La rupture de la continuité bâtie et du tissu urbain a motivé lors de la création de la ZPPAUP d'interrompre le périmètre entre le faubourg et les abords du moulin. Les études ont montré une grande cohérence urbaine et architecturale le long de la rue Saint-Lazare. Les abords du moulin, édifice inscrit monument historique, sont assez hétérogènes. Aussi il est proposé le maintien du SPR dans les limites du faubourg et la réalisation d'un périmètre délimité des abords pour le moulin Saint-Lazare.

Vue du croisement de la rue Saint-Lazare avec la rue Chateaubriand

- Rue Charles de Gaulle et du Pont Grossard

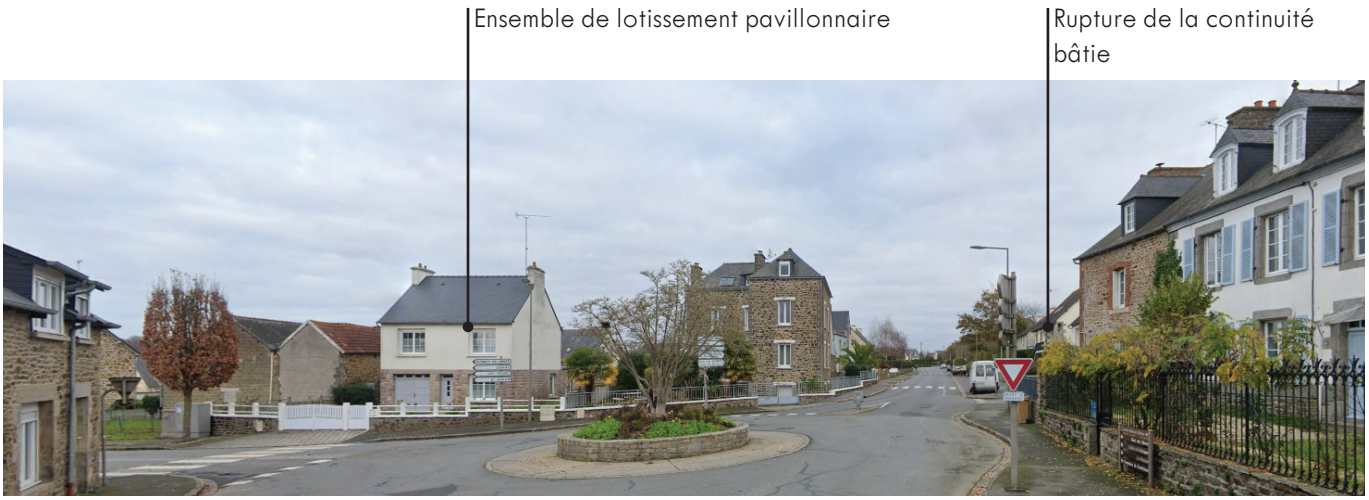
Le périmètre actuel couvre ces deux axes. La construction s'y est faite progressivement, aujourd'hui le front bâti est continu entre l'éperon rocheux et la limite historique avec Maroué.

L'étude du patrimoine bâti et urbain montre que l'intérêt du secteur porte plus sur la cohérence des séquences de la rue que sur l'architecture des édifices qui bordent ces rues.

Au-delà du croisement de ces deux voies, des lotissements de pavillons ont été construits au cours des années 60 et 80.

La limite du SPR révisé prend donc appui sur la ZPPAUP tout en corrigeant les traits de plume pour l'adapter au parcellaire actuel. Cette limite prend également en compte la proximité géographique de la collégiale.

Vue du croisement de la rue du Pont Grossard et de la rue du Général de Gaulle, vers l'Ouest



Vue du croisement de la rue du Pont Grossard et de la rue du Général de Gaulle, vers l'Est

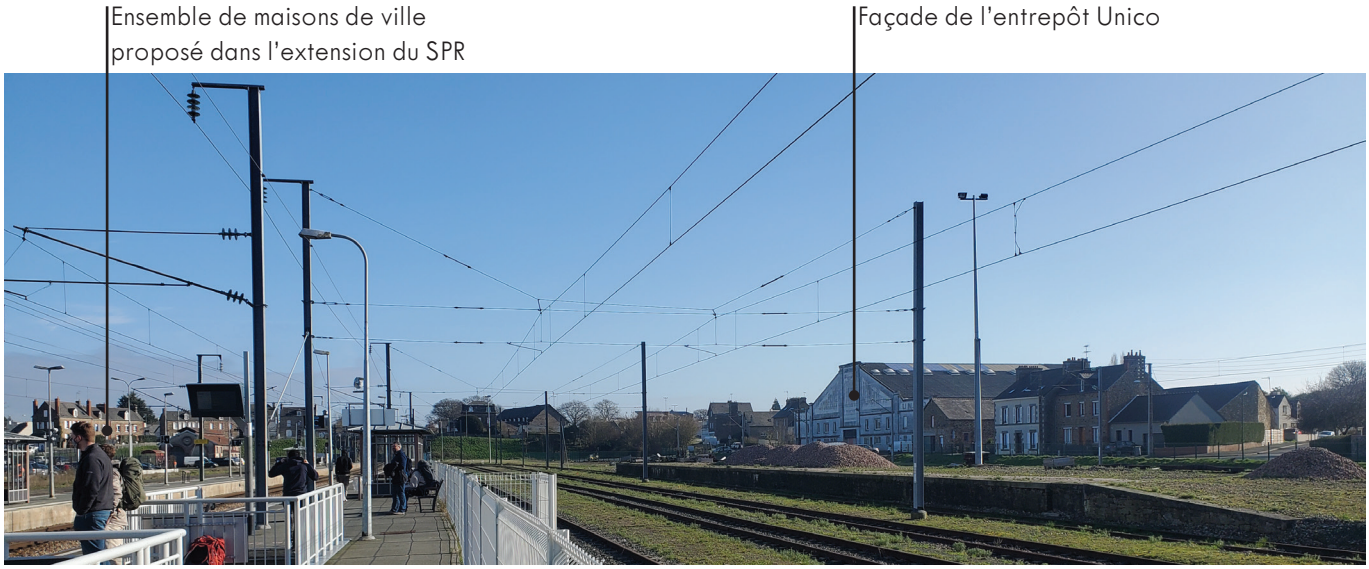
5. LES SECTEURS D'ACCOMPAGNEMENT

• Sud Gare

L'arrière-plan de la gare est aujourd'hui marqué par une façade hétérogène mêlant maisons de ville traditionnelles et bâti industriel. La façade la plus imposante "Unico", apparaît comme un repère par sa rupture de gabarit.

Sa présence rappelle par ailleurs l'histoire économique du territoire et du pôle d'échanges de marchandises qu'a représenté le chemin de fer.

Le bâtiment Unico n'est aujourd'hui plus occupé, il est bordé par des parcelles libres de constructions et la ville connaît les grands enjeux que porte le secteur. Afin d'inscrire les futures propositions dans la réflexion de la mise en valeur de la cité lamballaise, il est proposé de maintenir les parcelles formant l'arrière-plan de la gare dans le SPR.



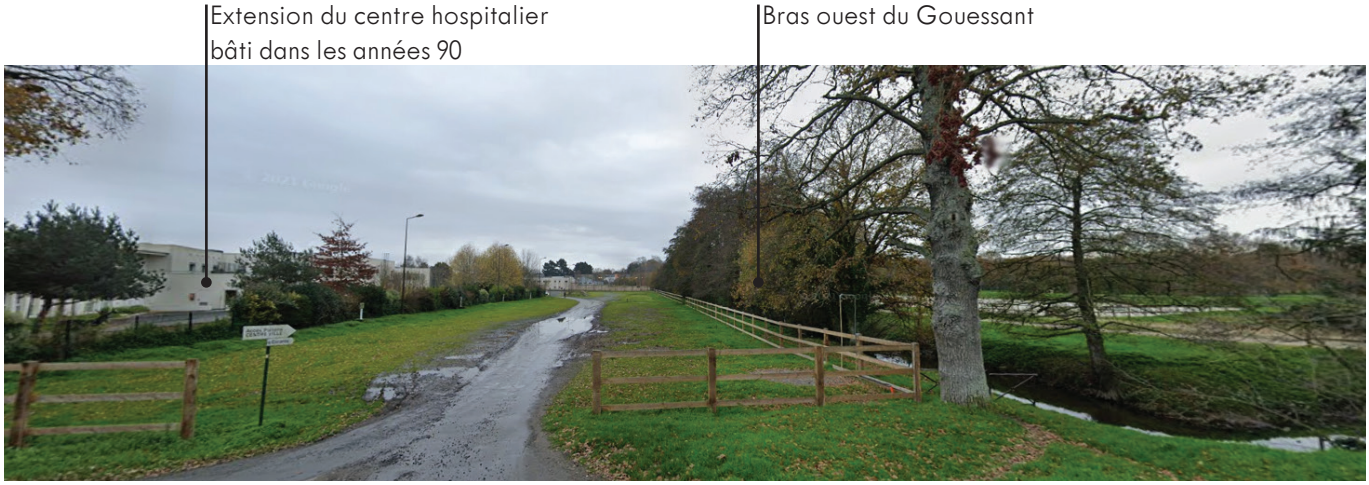
Vue sur les parcelles ouvrant sur les voies ferrées depuis les quais de la gare

• Hôpital

Le centre hospitalier de Lamballe actuel est bâti sur l'hospice civil déjà repérable sur le cadastre napoléonien à l'arrière de l'enclos des Augustins. Si l'édifice évolue peu jusque dans les années 60, il a connu des extensions successives du bâti puis la construction de nouveaux bâtiments, s'implantant dans des parcelles initialement pâturées entre les deux bras canalisés du Gouessant.

La limite du SPR existant a été fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le lotissement de l'allée du Bocage.

Le secteur est concerné par le zonage du PPRI sur lequel se superpose un zonage N pour les parcelles non bâties. Compte tenu de la proximité géographique avec le Haras, le centre historique de Lamballe et des règlements existants, il est proposé de réduire le périmètre du SPR aux parcelles de l'hôpital en fixant la limite sur le bras Ouest du Gouessant.



Vue sur l'arrière du centre hospitalier

6. VERS UNE RÉDUCTION DU SPR

a. Les superpositions de règlements

- Zonage N du plan local d'urbanisme

Le PLU en cours de révision prévoit de maintenir les zones N déjà identifiées.

Le classement en zone N peut se faire tant pour des raisons esthétiques, qu'historiques voire même écologiques.

Ce zonage couvre principalement les espaces non bâtis d'accompagnement des cours d'eau. Dans ces secteurs, la zone N reconnaît la qualité paysagère des lieux, avec des milieux naturels et des paysages qui présentent un intérêt.

En zone N, , le principe d'inconstructibilité est défini par le PLU dans un but de sauvegarde du territoire.

Ces secteurs ont été écartés du SPR afin de concentrer le périmètre sur les secteurs urbanisés.

- PPRi du Gouëssant

Le plan de prévention des risques naturels relatif au risque d'inondation du Gouëssant sur les communes de Lamballe, Noyal et Plestan a été approuvé le 14/03/2014.

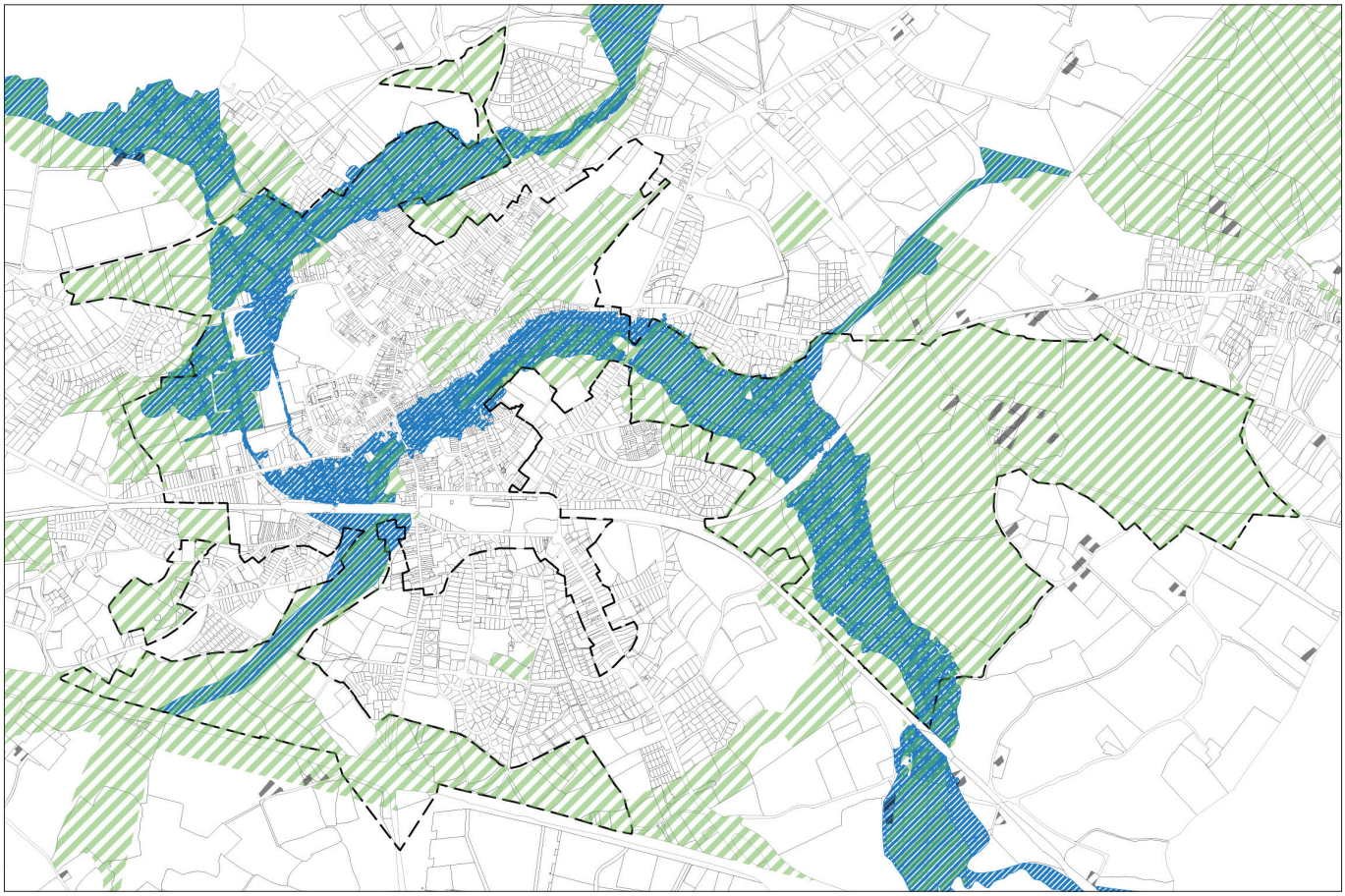
Ce PPRi couvre les crues de type fluvial prévisibles de la rivière «Le Gouëssant» et «Le Chiffrouët».

Le plan définit quatre zonages:

Les zones rouges concentrées sur les fonds de parcelles du faubourg de la rue Paul Langevin, les zones orange et bleues qui portent sur la traversée de Lamballe et enfin les zones hachurées rouges qui correspondent à l'expansion des cures.

Dans ces zones les constructions sont interdites ou fortement limitées.

Le règlement du PPRI vient conforter les protections paysagères indiquées par le PLU.



0 0,5 1 1,5 2km

LÉGENDE

Zonage N (PLU)
Zonage Nh (PLU)
Périmètre du PPRi
Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP)

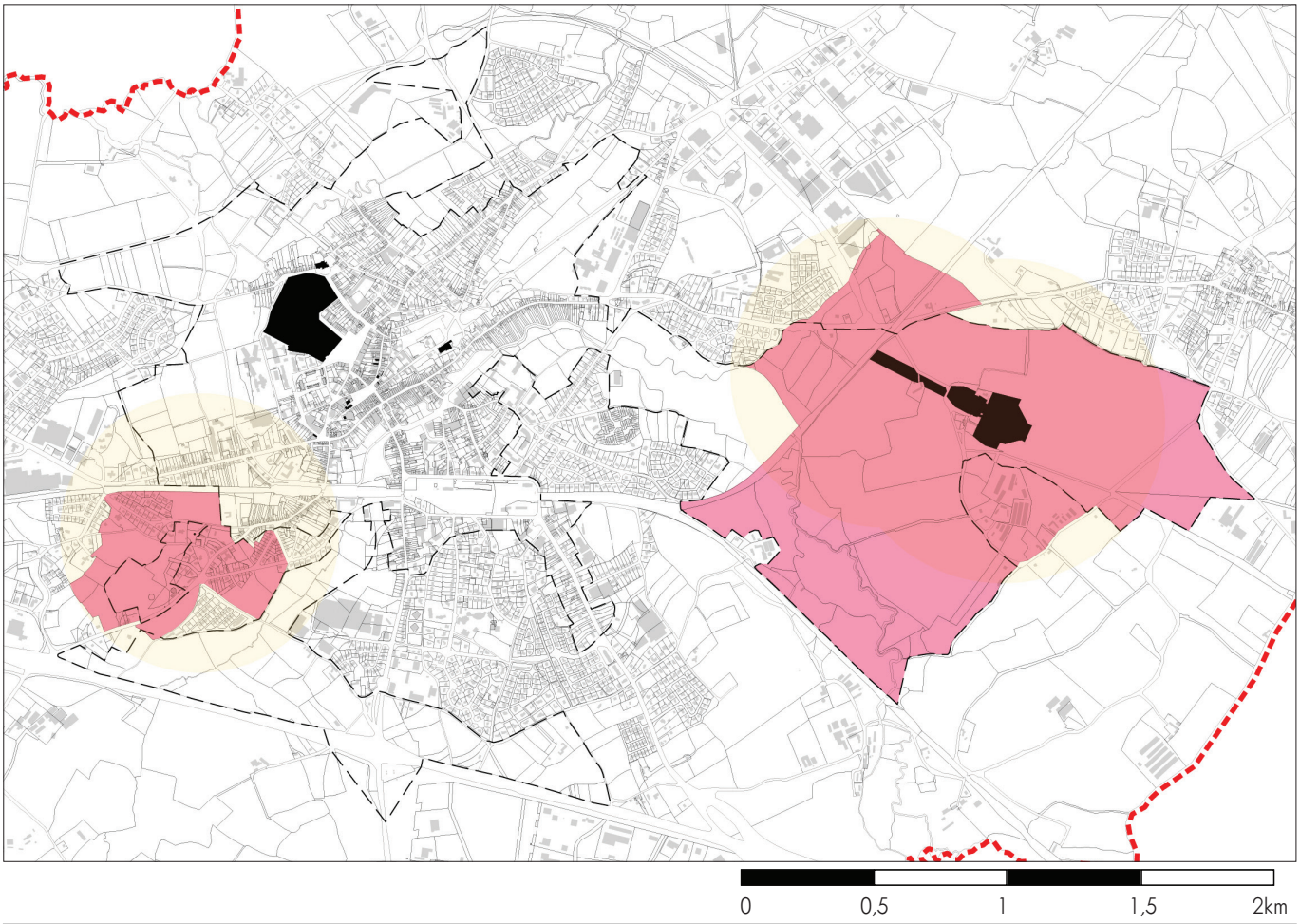
b. La création de deux périmètres délimités des abords

La ZPPAUP avait pris à sa charge la préservation des abords du moulin Saint-Lazare et du château de la Moglais.

Pour ces édifices, excentrés du noyau historique de Lamballe, il est proposé la création de périmètres délimités des abords.

En effet, la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016, et son décret d'application du 29 mars 2017, prévoient de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Cette démarche vise à définir des périmètres en accord avec les enjeux de préservation des abords de ces deux monuments.



LÉGENDE

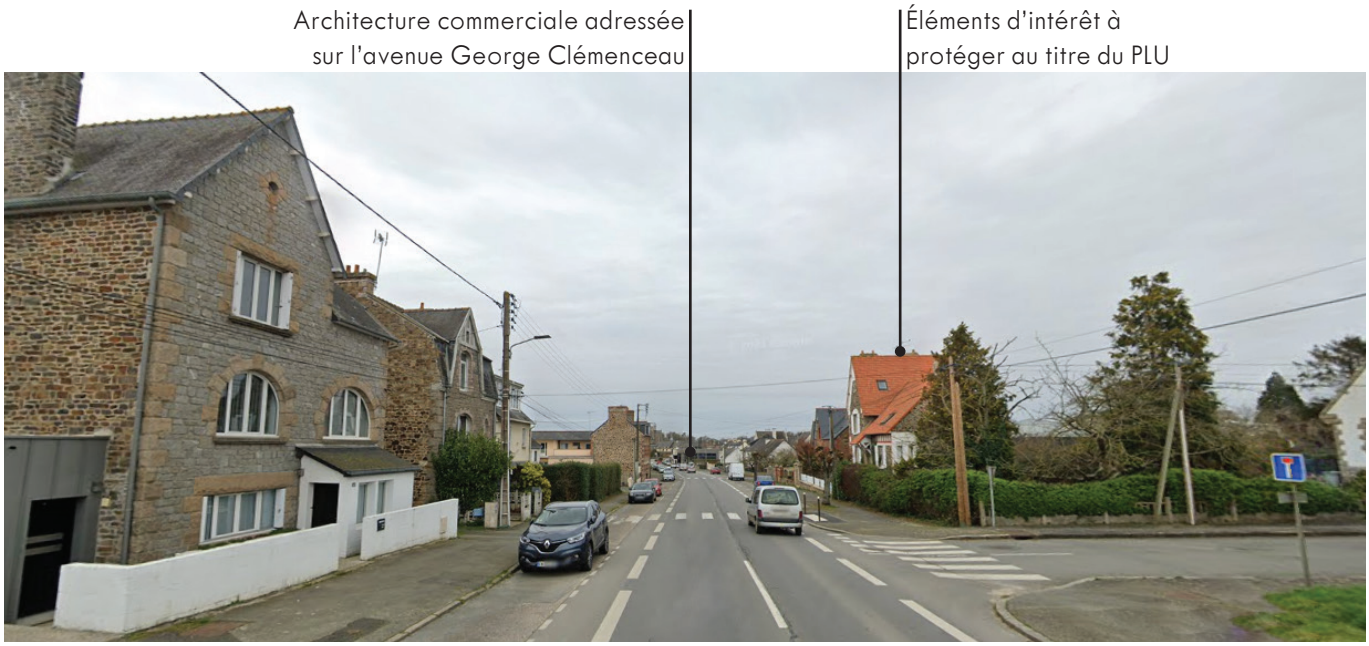
- Périmètre de protection automatique existant
- Périmètre délimité des abords proposés
- Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP)
- Monument Historique

c. L'évolution des tissus

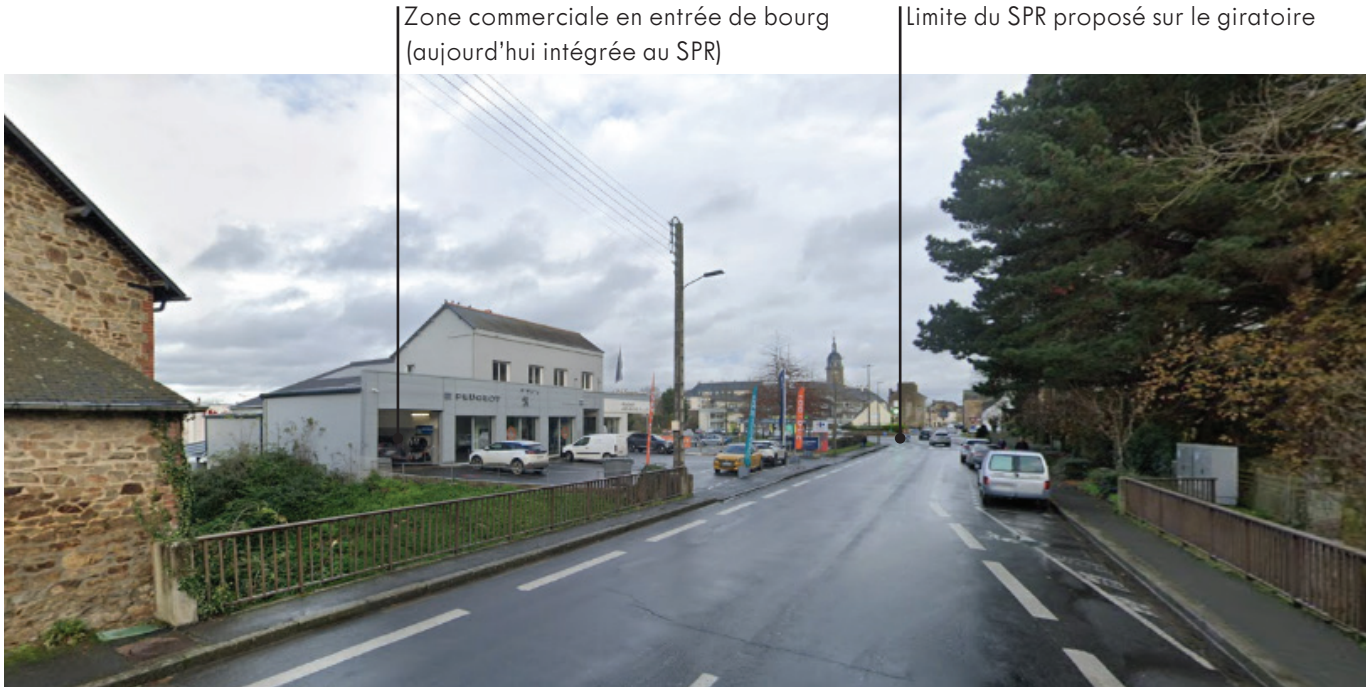
Deux secteurs sont concernés par l'évolution des tissus. Il s'agit de deux axes d'entrée de la ville: le boulevard George Clémenceau et la rue du docteur Lavergne.

Le tronçon du boulevard Clémenceau intégré au SPR présente une grande hétérogénéité des constructions. Il est proposé d'écarter ce secteur du SPR révisé mais de repérer et protéger les éléments d'intérêt dans le cadre de la révision du PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Sur la rue du docteur Lavergne, une grande hétérogénéité des constructions a été observée. La limite du site patrimonial remarquable est proposée sur le giratoire d'entrée dans le bourg en écartant la parcelle du Carrefour.



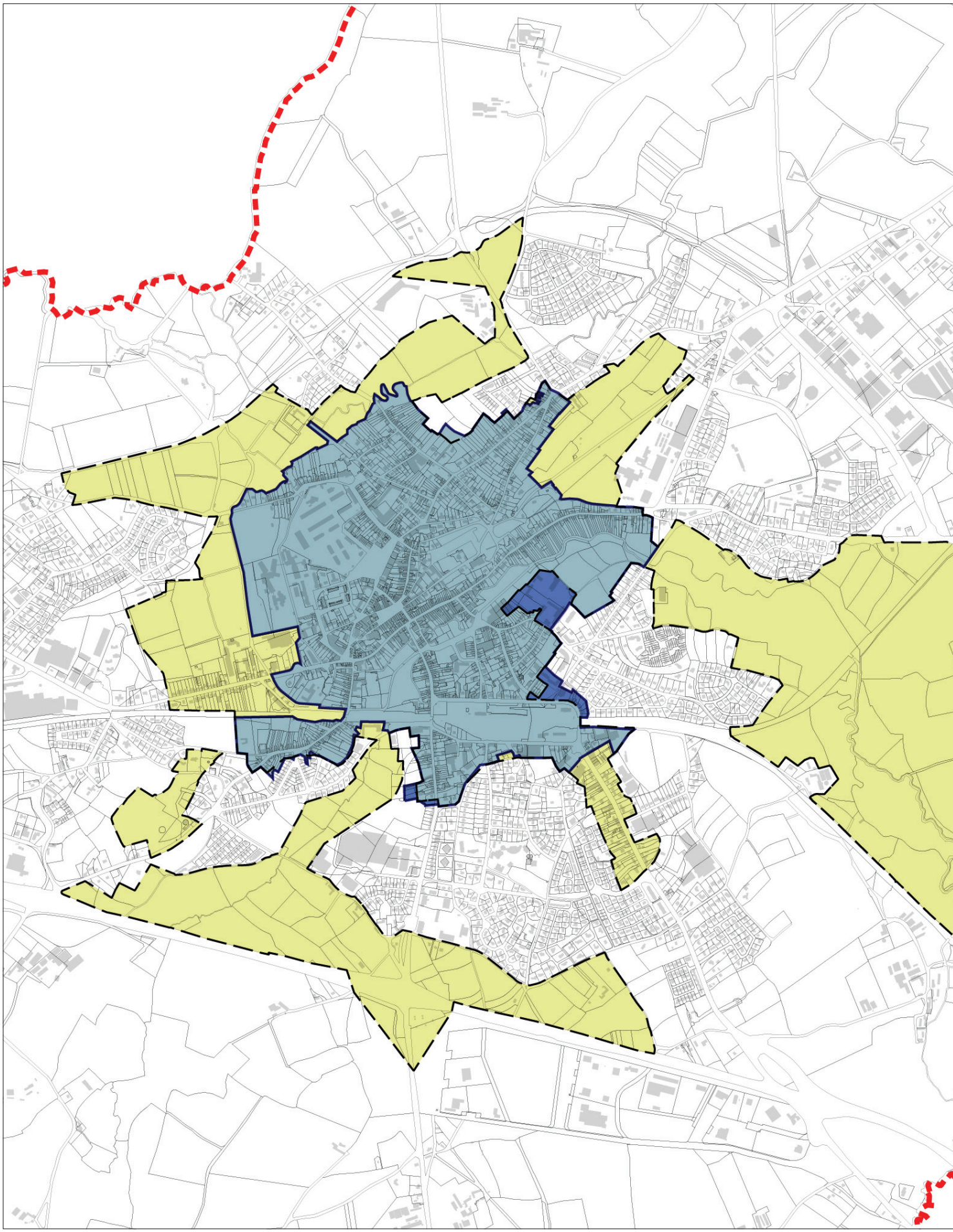
Vue de l'avenue George Clémenceau

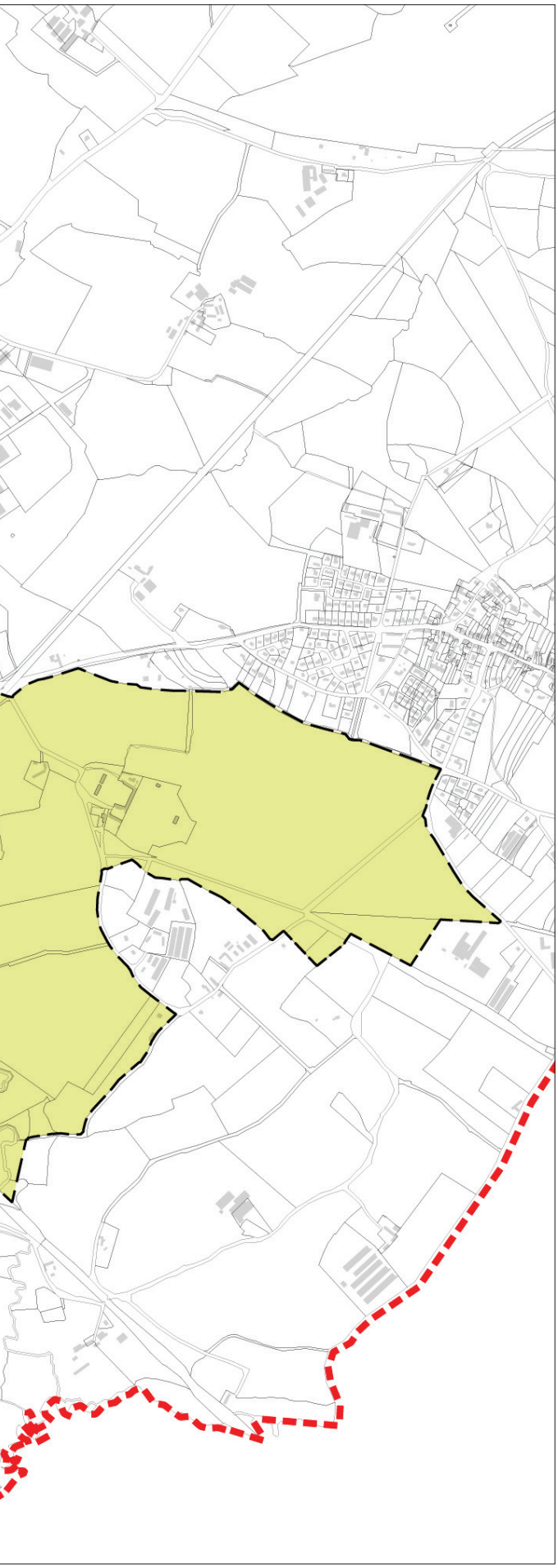


Vue de la rue du docteur Lavergne

III. GÉOMÉTRIE DU PÉRIMÈTRE PROPOSÉ

1. L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE PROPOSÉ





LÉGENDE

Périmètre du SPR révisé

Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP)

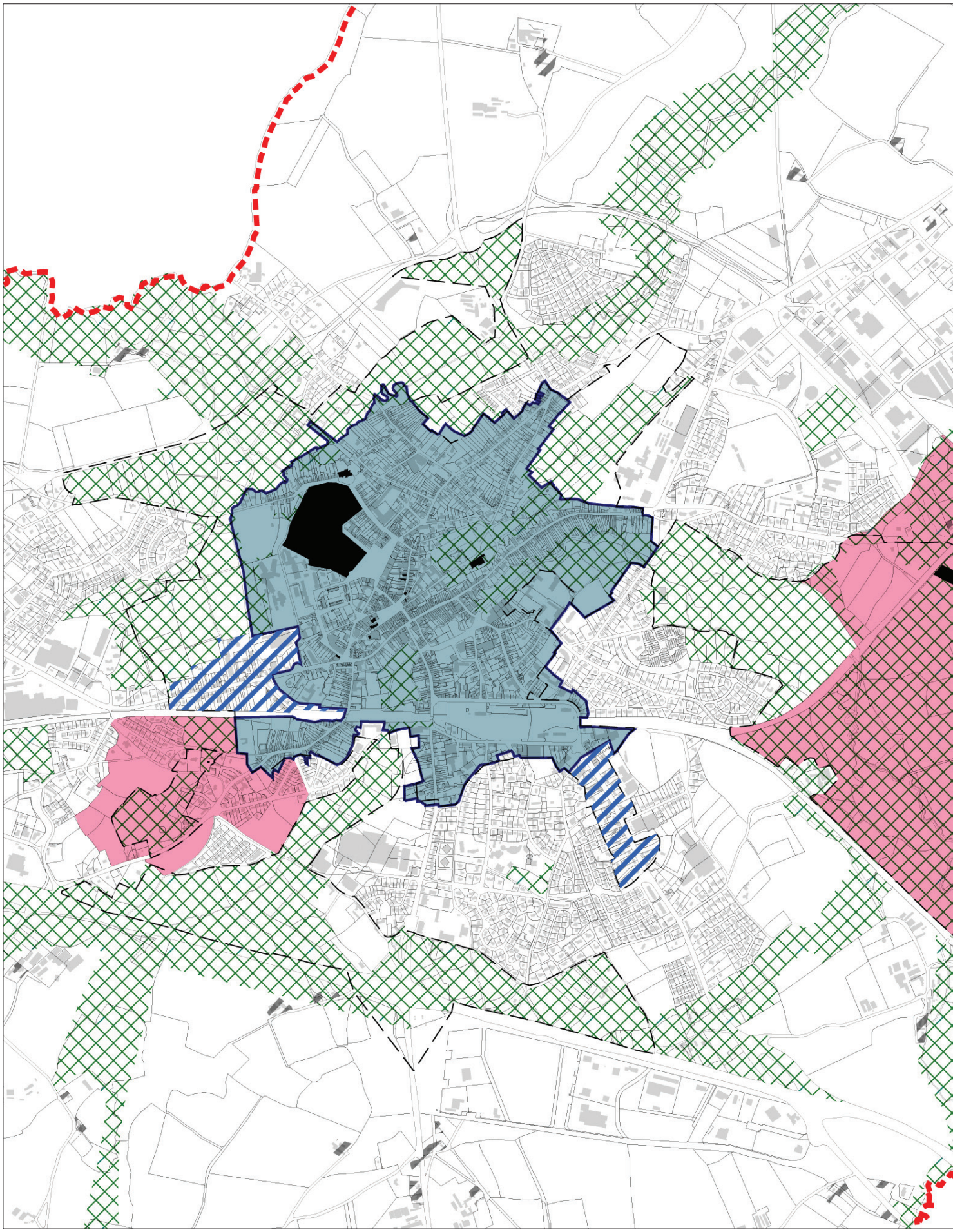
Parcelle ajoutée au périmètre du SPR

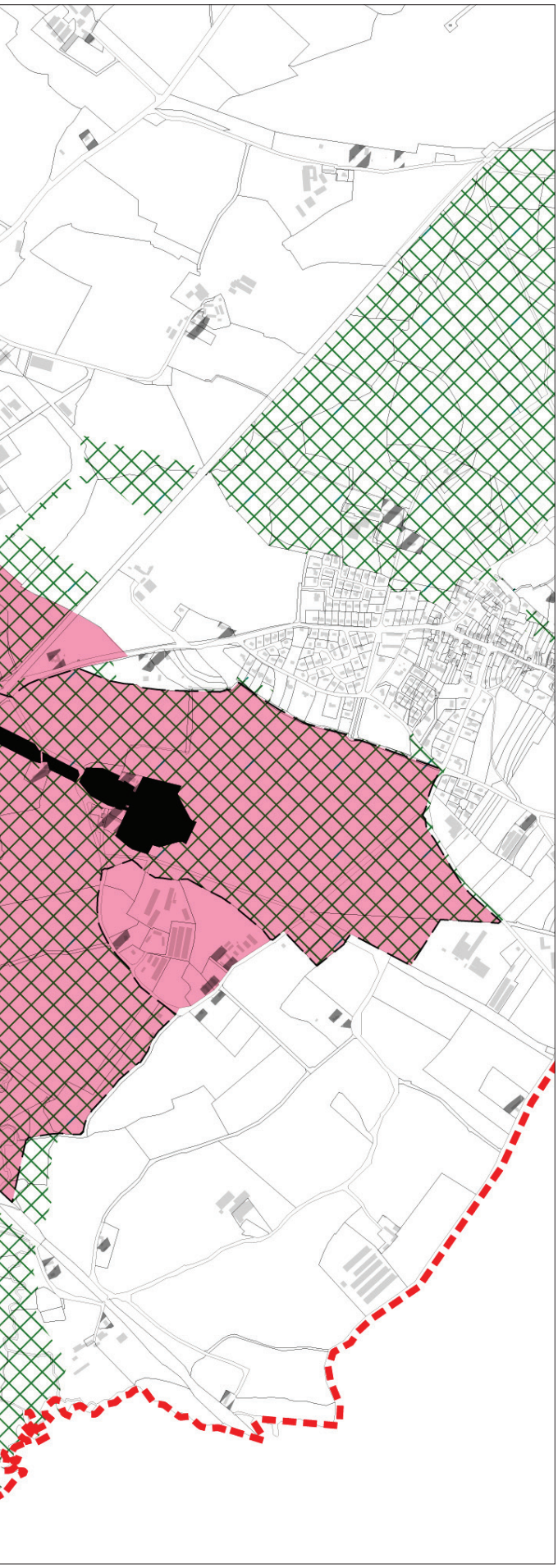
Parcelle écartée au périmètre du SPR

0 0,5 1km

N

2. COMBINAISON DES OUTILS PROPOSÉE





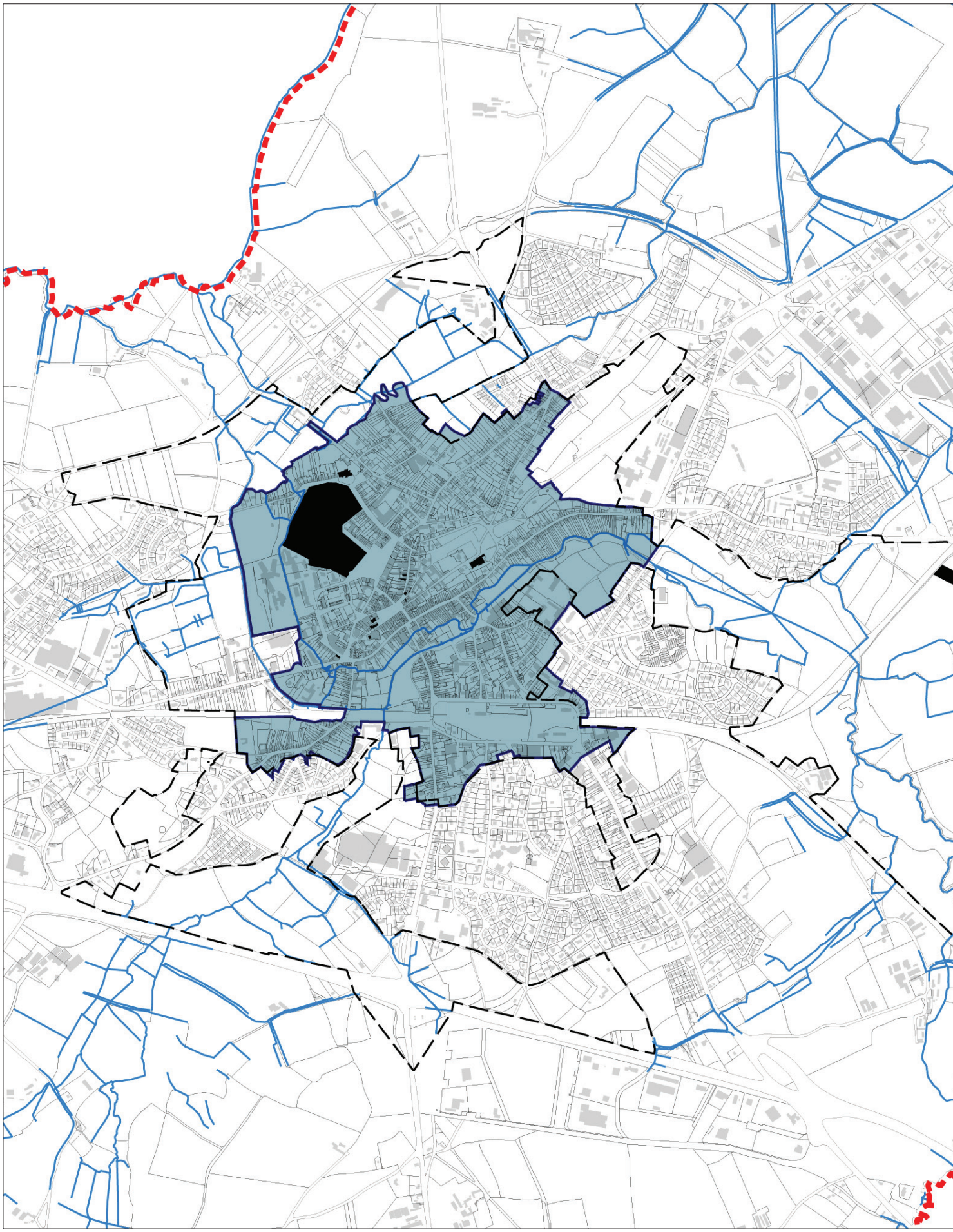
LÉGENDE

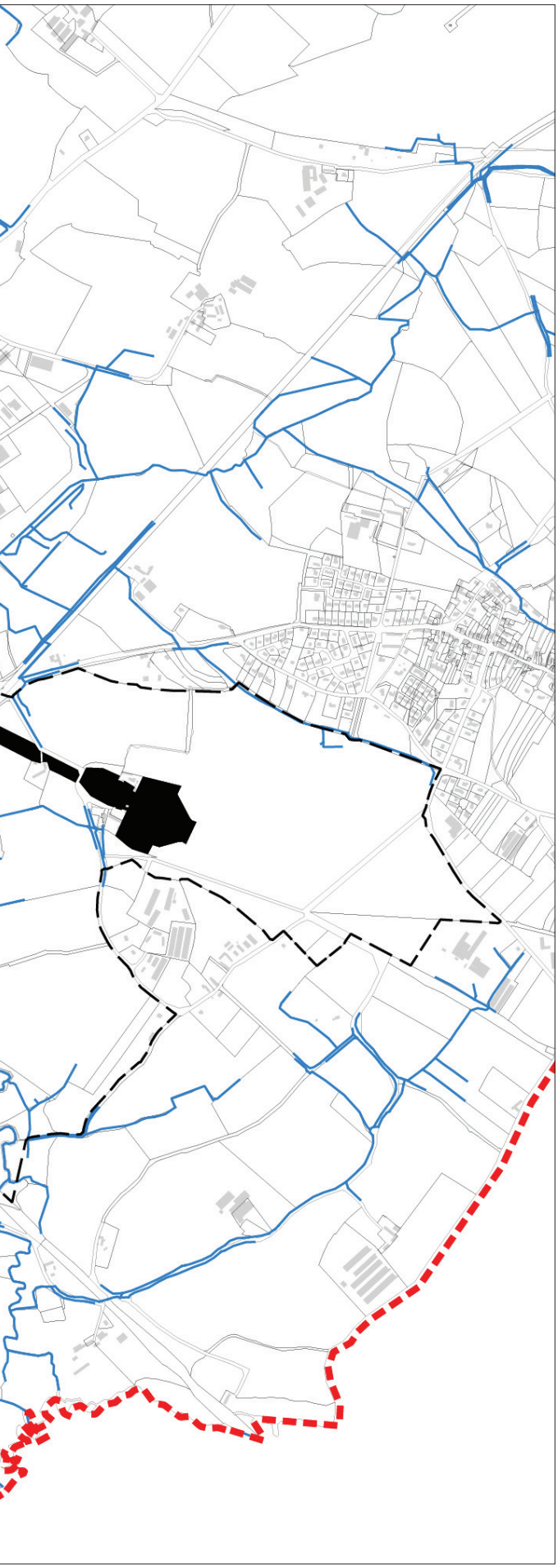
- Périmètre du SPR révisé
- Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP)
- Zonage N dans le PLU
- Repérage du bâti d'intérêt à mener pour la protection au titre du PLU (article L151-19)
- Périmètre délimité des abords (proposition)
- Monument Historique

N

0 0,5 1km

3. PÉRIMÈTRE PROPOSÉ





LÉGENDE

Périmètre du SPR révisé : 133ha

Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP) : 444ha

Monument Historique

N

0 0,5 1km