

QUEL DEVENIR POUR LE SITE DE L'ANCIEN COLLÈGE GUSTAVE TÉRY ?

Un diagnostic partagé avec les habitants le temps d'une balade urbaine



Le 30 septembre 2019, dans le cadre du projet de programmation et de requalification architecturale et urbaine de l'îlot de l'ancien collège Gustave Téry, les Lamballais étaient conviés à venir s'exprimer sur le devenir de cet espace.

Une cinquantaine de personnes étaient présentes (habitants, commerçants)

L'objectif de cette rencontre était de construire collectivement un diagnostic du site, d'identifier des besoins et d'apporter des pistes de réflexions pour alimenter la démarche.

Le parcours proposait 5 étapes (cf. carte). La balade s'est terminée au bar-restaurant Le Petit Ecuyer pour une restitution collective et une spatialisation des enjeux identifiés.

La balade et ce qui s'est dit arrêts par arrêts

Arrêt 1 : Rue Saint-Martin, entrée de l'ancien collège Gustave Téry

Le quartier Saint-Martin, et son histoire, est emblématique et connu des habitants. Le projet qui s'engage est vécu par les participants comme une **opportunité pour revaloriser la rue Saint-Martin** à plusieurs titres :

- Travailler la liaison avec la rue du Docteur Calmette qui marquait une des anciennes entrées de la ville
- Mettre en valeur l'église Saint-Martin, symbole du quartier et attraction touristique
- Aménager qualitativement la rue de manière à créer « *une invitation à la traverser* »
- Proposer un traitement paysager « *végétaliser la rue* » « *égayer les façades* »



Accompagner les mobilités actives. De fortes attentes sont exprimées pour partager les espaces, pour « *apaiser les déplacements* », développer les modes de déplacements actifs (piétons, cycles, etc.) mais aussi traiter les questions d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ou pour les poussettes sur les trottoirs.

Maintenir l'offre de stationnement. Les participants restent vigilants sur cette thématique. Les besoins en stationnement restent important sur le secteur, notamment les jours de marché, et

les aménagements proposés pour partager l'espace ne devront se faire au détriment des besoins en parking.

Un faible attachement au patrimoine bâti de l'ancien collège. Hormis les bâtiments classés de l'ancien couvent, les participants n'évoquent aucune attache aux bâtiments attenants et voient plutôt une opportunité pour les restaurer ou les démolir permettant d'ouvrir le site sur l'espace public.

- Restaurer (voire démolir) le bâtiment de l'ancienne cuisine et la maison riveraine ?

La vétusté des bâtisses, et celle de la devanture du magasin de tissus, dévalorise cette partie de la rue (« *sentiment d'abandon* ») qui contraste avec le bâtiment classé de l'ancien couvent. Leur démolition partielle ou totale est envisagée pour créer un passage rejoignant la rue de la Caunelaye.

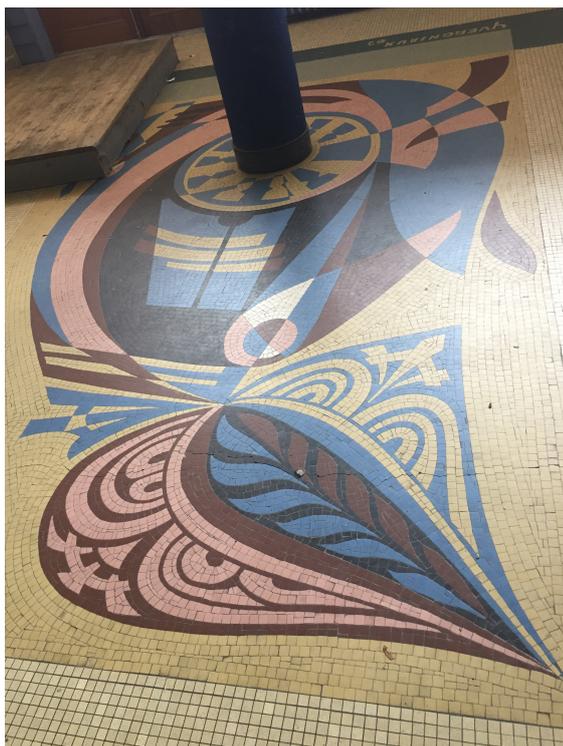


- Détruire l'entrée du bâtiment du collège et ouvrir sur la cour pour désenclaver l'espace et l'intégrer pleinement dans le quartier ?

Les participants semblent s'accorder sur le fait que l'enceinte de l'ancien collège accueillera un **espace public**, ouvert à tous, et auquel il faille donner un accès physique à partir de la rue pour faciliter sa pénétration et son intégration au quartier.

Il faudrait proposer des solutions pour **conserver les mosaïques d'Henri Yvergniaux** au sol (ou les déplacer?) en tant que patrimoine culturel de la commune (« *mosaïques à ciel ouvert* ? »)

Des précisions sont également attendues concernant l'usage des bâtiments classés par les services du Département.



Des espoirs quant au maintien d'une animation commerciale de la rue Saint-Martin. Le départ du collège, et demain de la pharmacie et de la Biocoop est vécu de manière anxiogène par l'ensemble des participants qui s'inquiètent des solutions possibles pour compenser cette perte d'animation de la rue et des flux générés.

« C'est déjà une rue peu passante, il n'y a pas beaucoup de mouvement, c'est vide » « Le départ des collégiens a fait un grand vide » « Je suis triste d'avoir perdu tous les jeunes » « On n'a plus de mixité de publics et c'est dommage »

Cette question du maintien du commerces, ou de leur développement possible, reste préoccupante pour une partie des habitants du quartier. C'est notamment sur un commerce de type épicerie ou primeur que portent les attentes.

Par ailleurs, une réflexion d'habitants est en cours pour la mise en place d'un marché « *bio, local, et de créateurs* » les samedis ou dimanches en se raccrochant au marché déjà existant implanté au niveau de la crêperie et remontrait jusqu'à la rue du Docteur Calmette.

Arrêt 2 : Cour intérieure de l'ancien collège

La cour du collège offre un volume très intéressant mais sans aucune qualité esthétique ou qualité fonctionnelle en l'état actuel.

Les attributs négatifs pour la qualifier sont nombreux : « Très moche visuellement » « Vilain et vieux » « Bétonné » « Trop haut » « Grand mais trop fermé » « A détruire » « Espace urbain

*cloisonné » « Les élèves avaient le sentiment d'être en prison au milieu des murs » « Triste »
« Sensation d'enfermement » « Carcéral »*



Par contre, les idées foisonnent pour proposer de nouveaux usages. Plusieurs objectifs et contenus programmatiques sont envisagés :

- Créer un **espace de sociabilité et de rencontre**, ouvert aux habitants et appropriable par le plus grand nombre.

Un « *espace vert* », un « *parc urbain* », un « *écrin de verdure* » ou en d'autres termes un espace au traitement paysager soigné qui fasse écho au Haras.

« *Un lieu apaisé* », un espace de détente.

Des « *halles couvertes pour proposer un espace de plein air et de rencontre* » au bénéfice d'activités culturelles.

Un espace de jeu pour enfants, un terrain multisport, un city stade, un espace de loisir.

Situé sur un ancien marécage, des interrogations portent sur les possibilités de réintroduire l'élément eau sur le site par des bassins, fontaines, ...

- Proposer un **espace nourricier**, réintroduire de l'activité agricole en secteur urbanisé

Un jardin partagé, un jardin pédagogique, un verger en coeur de ville.

Imaginer la possibilité d'installer une petite parcelle cultivée, un potager.

- Proposer des locaux pour l'accueil d'**activités associatives ou culturelle et artistique**

Un plateau d'accueil associatif et des locaux partagés pour les besoins d'associations : locaux culturels, locaux pour la libre expression, pour l'art de rue, ...

Une structure artistique professionnelle qui rayonne sur la ville « *L'art fait le lien entre les gens* ». Il est rappelé qu'aucun structure de cet ordre n'existe sur Lamballe et qu'elle pourrait s'envisager dans le cadre de la démarche.

La notion de Tiers Lieux sera intéressante à travailler pour le projet.

- Proposer des locaux pour l'accueil d'**activités économiques**

Un plateau d'activités tertiaires, de type pépinière d'entreprises, pour ramener de l'activité économique au coeur du quartier tout en restant vigilant aux autres activités qui se développent par ailleurs à proximité du site (projet d'espace de coworking dans le Haras notamment).

- L'implantation d'une **offre à destination des extrêmes de la pyramide des âges**

En lien avec l'hôpital, une offre innovante à destination des personnes âgées et alternative à l'entrée en EHPAD : résidence senior, résidence partagée proposant des espaces communs.

Une crèche.

- Une **offre de logements**, assortie d'une offre de stationnement satisfaisante

Une offre de logement adaptée aux personnes âgées.

Une offre de logement familial pour ramener une mixité sur le quartier.

Des constructions ne dépassant pas les hauteurs actuelles du bâtiment, voir plus basses (notamment pour éviter de trop grands vis à vis) et des toits végétalisés

Les participants sont quasiment unanimes pour raser intégralement les anciens bâtiments du collège auxquels ils n'attribuent aucune valeur affective ou patrimoniale « *Même en temps qu'anciens élèves, on a passé des bons moments mais on n'est pas attaché* ». Sa démolition permettrait par ailleurs d'ouvrir les perspectives visuelles et de dégager la vue sur le clocher de l'église.

Des interrogations portent sur les **modes de déconstruction des bâtiments** : quelles nuisances visuelles et sonores ? Comment accompagner les riverains dans cette étape ?

Enfin **la question du stationnement** reste centrale :

- Quel report du stationnement utilisé par les employés de Lamballe Terre & Mer ?
- Comment limiter le volume de places de stationnement adossé à la création de logements ?
- Quelle compensation pour la suppression de 70 places sur la Place du Champ de Foire ?

Arrêt 3 : Rue Marie Éveillard

Cette partie du quartier se singularise par la qualité des façades en pierre des maisons et les participants envisagent un traitement spécifique de cette entrée du site pour engager le passage et « *donne envie d'entrer* » et « *prévoir une meilleure intégration* ».

Quelques remarques sont faites sur :

- Les possibilités d'effacements des câbles électriques et du réseau aérien
- La conservation du sens de circulation (en sens unique, sans croisement) qui convient aujourd'hui aux riverains
- La possibilité de limiter la vitesse à 30 km/h (contre 50 km/h aujourd'hui) sur les rues de la Caunelay et Jouan

Certains participants demandent de ne pas reproduire le modèle architectural de la résidence Saint Vincent, située sur la rue du Général de Gaulle (faisant face directement au bd des ursulines).



Ce secteur résidentiel observe par ailleurs de nombreux manquements en matière d'accessibilité PMR : trottoirs étroits, marches des maisons qui empiètent sur l'espace public, poteaux implantés en obstacles sur le trottoir, etc.

La question du partage d'espaces, de l'accessibilité et du développement des mobilités actives devra être travaillé sur l'ensemble du secteur.

Arrêt 4 : Arrière cour de l'ancien collège

A l'instar de le cour du collège, cet espace est jugé « *Moche et bétonné* » « *Triste et laid* » « *Masse visuelle* » « *Place perdue* » « *Enclave* »

L'absence de qualité esthétique ou fonctionnelle ouvre les perspectives pour une reconfiguration totale du site.

Là encore, les idées et envies abondent :

- Créer une ruelle traversante, en démolissant l'ancienne cuisine, et proposer un nouvel itinéraire allant jusqu'à la passerelle en bois vers le nouveau collège ?
- Créer un « *chemin vert* » ?
- « *Avoir une rue assez sympa qui s'inscrit dans un itinéraire pour rejoindre le Champ de Foire pour la partie nord du quartier Saint-Martin* »
- Reporter le stationnement sur cette contre-allée ?
- Proposer une venelle animée culturellement : lieux d'expositions, street art, implantation de locaux culturels ou associatifs ?...
- Récupérer des vues sur le clocher de l'église St Martin ?

La question du devenir du local technique de la ville est posé, de même que des interrogations portant sur les règles d'urbanisme au sujet de l'alignement du mur en copropriété pour les maisons accolées.



Arrêt 5 : Venelle aux boeufs / BD des Haras

Cette dernière étape du parcours visait à sortir du périmètre pré-opérationnel de l'étude pour l'inscrire dans le périmètre élargie de l'analyse, nécessaire au diagnostic. Et parler du quartier Saint-Martin sans évoquer l'activité du Haras (actuelle ou historique) n'était pas envisageable !

Ce passage est fortement apprécié (« *Charme* » « *Caractère* » « *Histoire* » « *Architecture de caractère* » « *Belles pierres, beaux bâtiments* » « *Arborée* ») et pratiqué lors des déplacements à pieds du quotidien pour se rendre au centre-ville.

Des envies de voir s'implanter des activités culturelles sont exprimées « *Théâtre, café littéraire, lieu de création qui inspire* »

Quelques points noirs sont identifiés :

« *Magnifique bâtiment du Haras mais pas très bien entretenu : les gouttières tombent, les peintures et le bois vieillissent* »

« *Le bâtiment du Tai Chi n'est pas très harmonieux avec le reste de la rue* »

« *Les fils électriques sont trop visibles* » (l'effacement des réseaux est prévu pour 2020)

« *Les trottoirs sont à refaire* »

L'étude urbaine du quartier Saint-Martin n'a pas vocation à intervenir sur ce secteur. Il est rappelé par ailleurs qu'un projet global est déjà en cours sur la place du Champ de Foire qui englobera ce périmètre.

Le Haras est un espace de qualité, animé, vecteur d'identité et de fierté pour la commune et notamment pour les habitants du quartier Saint-Martin. Certains habitants déplorent que cet espace leur soit « *confisqué* » c'est-à-dire non ouvert comme un espace public, ce qu'il n'est pas. **Le projet engagé sur le devenir de l'ancien collège offre donc une opportunité réelle pour proposer un espace à usage public.**

Les participants souhaiteraient que la qualité paysagère et architecturale du Haras résonne sur les futurs espaces de vie qui seront travaillés dans la cadre de la mission : rappel du haras avec les briques, les couleurs, etc.

Le cheval est également vecteur d'identité du quartier Saint-Martin, et l'histoire des palefreniers qui habitaient le quartier il y a 25 ans

« *La rue des moulins ont l'appelait la rue des palefreniers, il n'y avait que des palefreniers qui habitaient là* »

« *Les balades en calèches du jeudi passaient dans notre quartier* »

« *Il y avait 110 palefreniers et 350 chevaux pendant la guerre* »



Mais tous les participants ne partagent pas le même intérêt à l'histoire du cheval liée au quartier. Ils envisagent le secteur de projet comme une opportunité pour développer une offre qui fait aujourd'hui défaut et proposer de nouvelles activités au sein du quartier.

Les attentes portent globalement sur la **création d'espaces à forte valeur d'usage et de partage**, sur leur vocation d'espaces de sociabilité valorisant le cadre de vie des habitants.

« *Ramener de la vie* » « *Ramener de l'activité* » « *Ramener du flux* » sont les principales attentes exprimées

Les **dimensions esthétiques, paysagères et culturelles** sont également fortement valorisées, avant la dimension fonctionnelle du projet (l'ergonomie des lieux, les mobilités).

La question du **stationnement** est par contre sous jacente à l'ensemble des aménagements et implantations qui seront proposés par la suite.

Tout l'enjeu consiste désormais à conjuguer ces pistes de travail pour élaborer des propositions concrètes. Les prochaines étapes de la démarche de concertation vont permettre de travailler plus finement au contenu programmatique du projet.

La mission va durer 18 mois (échéances électorales incluses) et un pré-programme d'action verra le jour dans les 2-3 ans à venir. L'implication des habitants et usagers dans la démarche est d'autant plus importante que des actions pourront être mises en place à plus ou moins courte échéance, voir des aménagements transitoires, pour répondre à des besoins (ou des envies) avant le temps long du projet urbain.

Une association de quartier pour s'emparer du projet ? Les participants ont émis l'idée de créer une association pour réfléchir collectivement au projet « *Pour permettre de se rencontrer et se retrouver tous ensemble et de connaître les besoins de chacun* ».

La création d'une telle association est un atout pour alimenter le projet et pour que les habitants du quartier s'en saisissent et en deviennent les ambassadeurs. Il faudra néanmoins être vigilant à ne pas exclure l'ensemble des habitants et usagers désireux de s'inscrire dans la démarche.