

# SPR

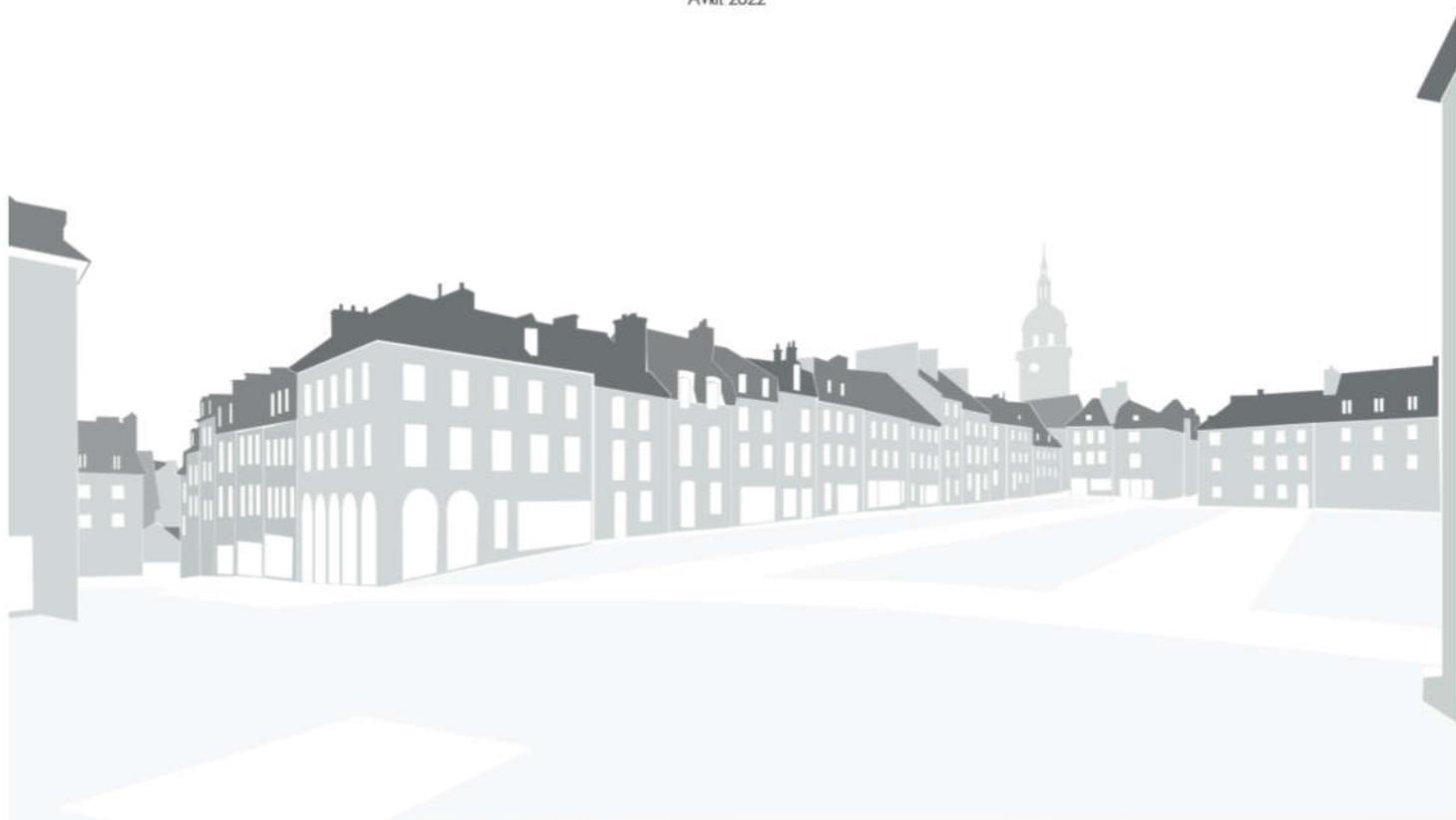
de

# Lamballe

# Armor

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE  
ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Avril 2022



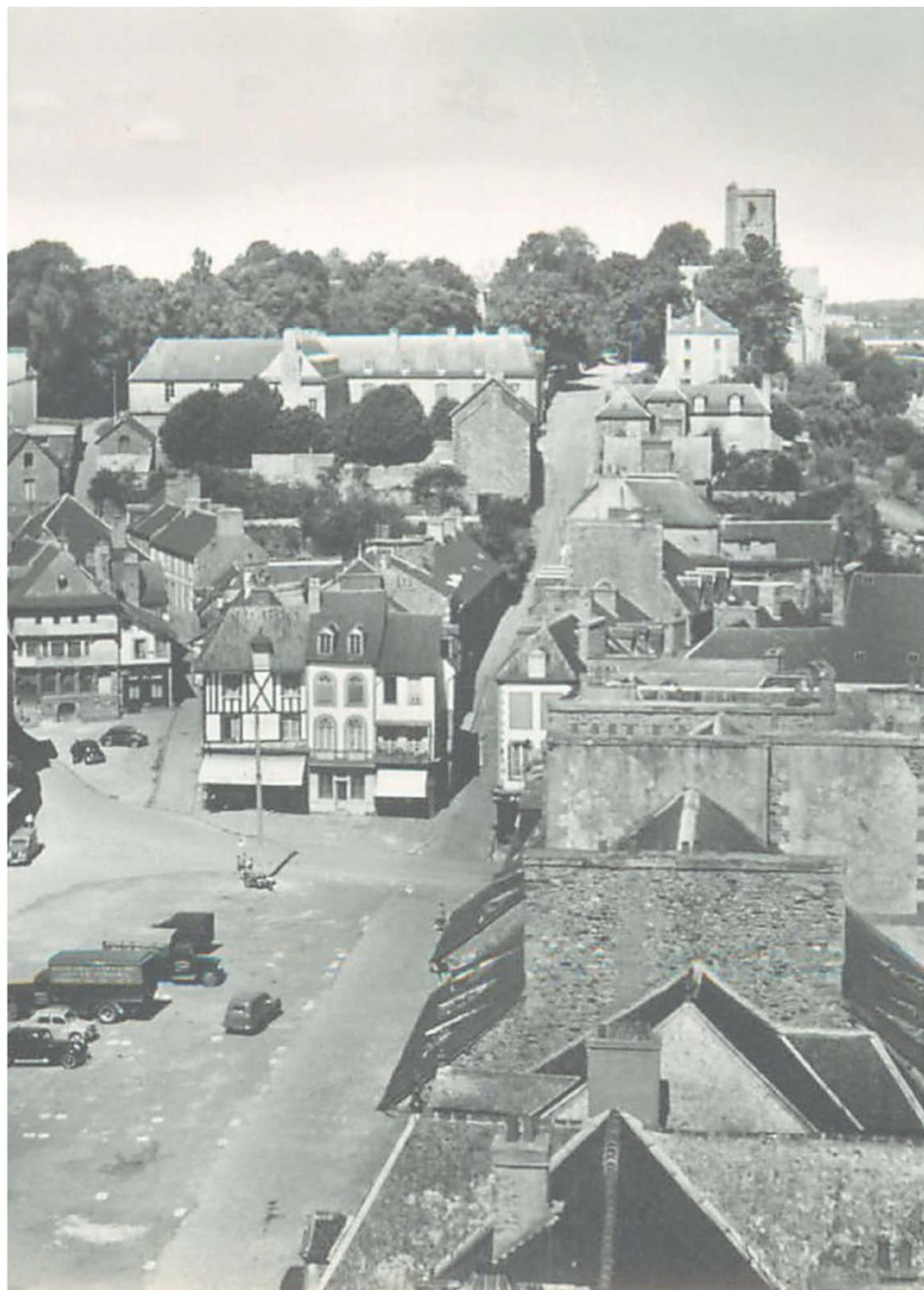
**AEI**  
ARCHITECTURE  
PAYSAGE  
URBANISME  
PATRIMOINE

Justine BISSERIER - Architecte du Patrimoine  
Florent RULLIER - Paysagiste



# TABLE DES MATIÈRES

<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
I.	OBJECTIFS ET MÉTHODE	6
II.	COLLECTE DES DONNÉES	8
III.	LES INVENTAIRES ET PROTECTIONS	10
<b>2.</b>	<b>ANALYSE CRITIQUE ET FONCTIONNELLE DE LA ZPPAUP EN PLACE</b>	<b>17</b>
I.	INTERROGATIONS SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION	18
II.	INTERROGATIONS SUR LE PÉRIMÈTRE	20
III.	INTERROGATIONS SUR LE RÈGLEMENT ET RETOURS SUR SON APPLIATION	23
<b>3.</b>	<b>PRÉSENTATION DU TERRITOIRE</b>	<b>25</b>
I.	POSITION GÉOGRAPHIQUE	26
II.	STRUCTURE SOCIO-ÉCONOMIQUE	27
III.	PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE TERRITOIRE	29
<b>4.</b>	<b>SYNTHÈSE DE L'HISTOIRE URBAINE</b>	<b>33</b>
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 XVIII <sup>e</sup> ET XIX <sup>e</sup> SIÈCLES	40
VI.	LA VILLE MODERNE ET CONTEMPORAINE	42
<b>5.</b>	<b>ANALYSE DU CONTEXTE PAYSAGER</b>	<b>45</b>
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
<b>6.</b>	<b>ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE DES DIFFÉRENTS TISSUS URBAINS</b>	<b>107</b>
I.	LA VILLE ENCLOSE	108
II.	LES FAUBOURGS	114
III.	LES EXTENSIONS DU XIX <sup>e</sup> ET DU DÉBUT DU XX <sup>e</sup> SIÈCLE	118
<b>7.</b>	<b>RÉVISION DU PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE</b>	<b>145</b>
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'Armor 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.

#### • Classement du SPR

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 XI<sup>e</sup>-XIII<sup>e</sup> 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 16<sup>e</sup> 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, CitéMétairie, *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/znief/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

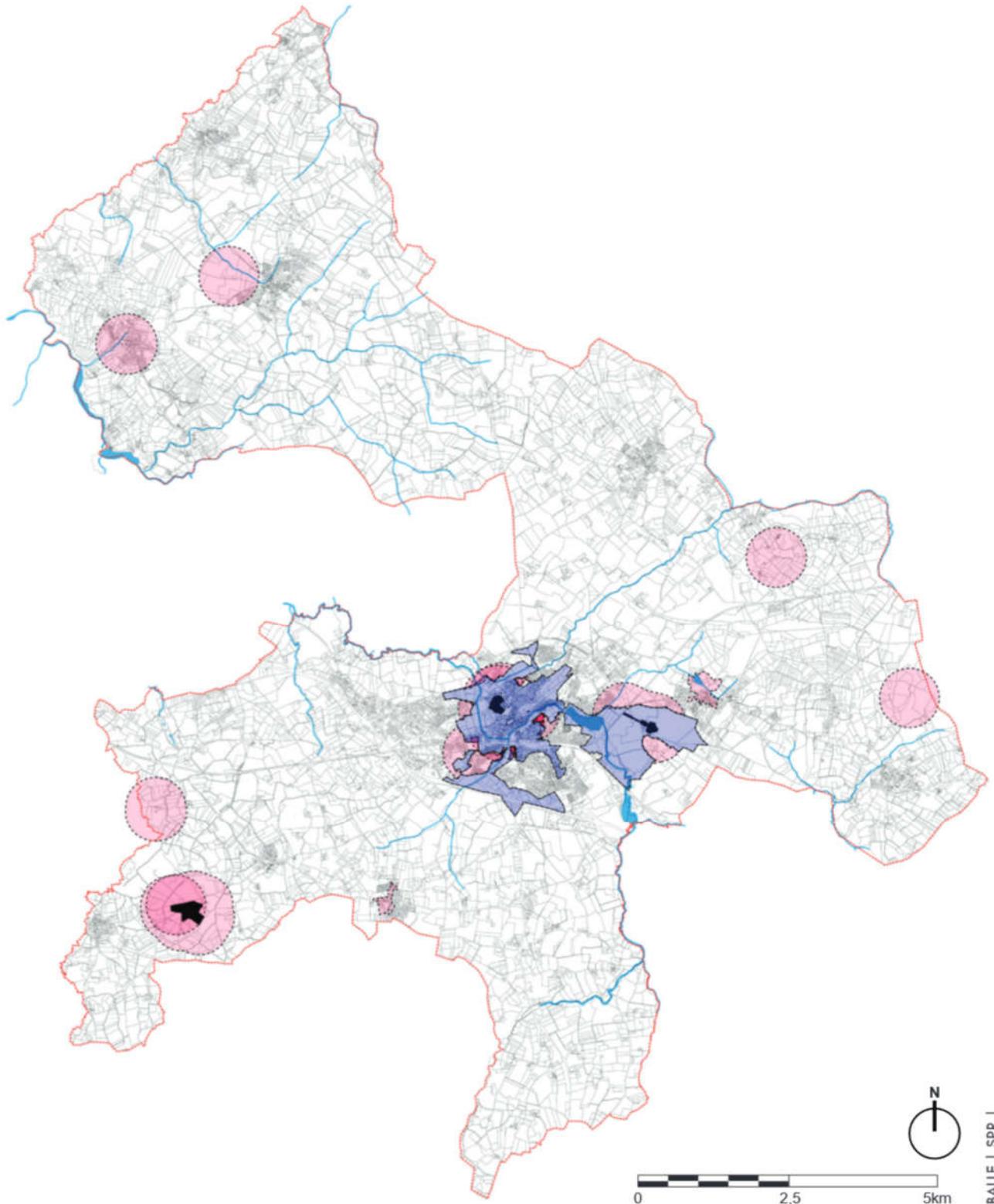
#### 1. LES PROTECTIONS PATRIMONIALES

##### 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 de la Poterie)	Inscrit	inscription le 05/10/1964
Maison du 17e siècle	Four (rue du) 6	Partiellement inscrit	inscription le 02/12/1926
Moulin à vent de Saint-Lazare	Faubourg Saint-Lazare	Inscrit	inscription le 07/09/1977



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.

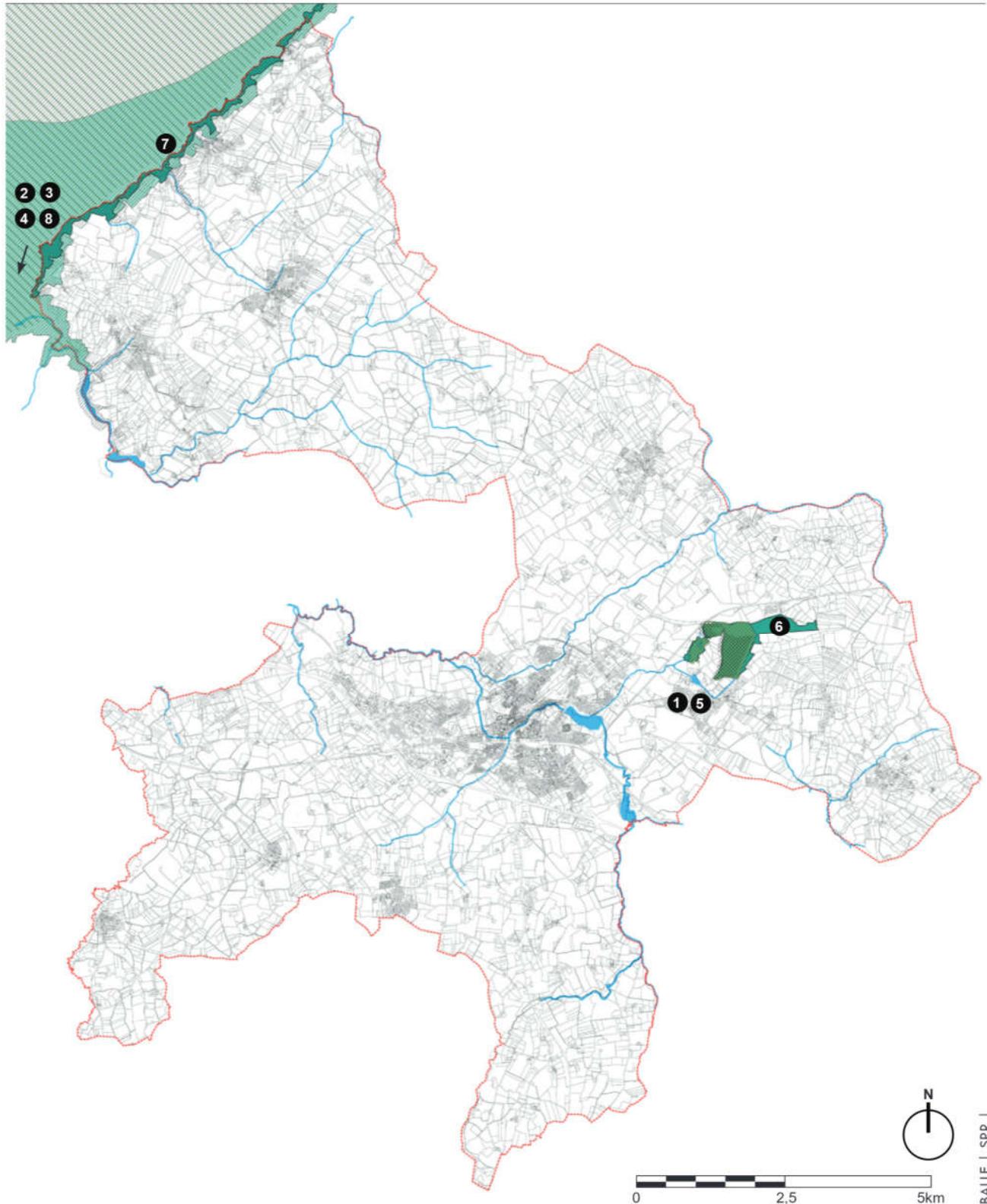
Les inventaires et protections écologiques ci-après présentés ont été établis sur la base des données mises à disposition par la DREAL Bretagne et le Géoportail.

### a. Les protections (Natura 2000, protection biotope)

1	Landes 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

LÉGENDE

- ZNIEFF type 1
- ZNIEFF type 2
- Arrêtés préfectoraux de biotope
- Espaces naturels sensibles
- Natura 2000 - directive oiseaux (zps)
- Natura 2000 - directive habitats (zsc)

### 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.

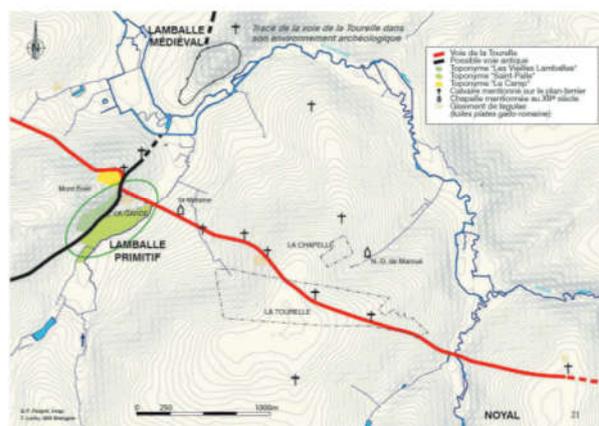
#### c. La grande Chapelle (2008)

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)

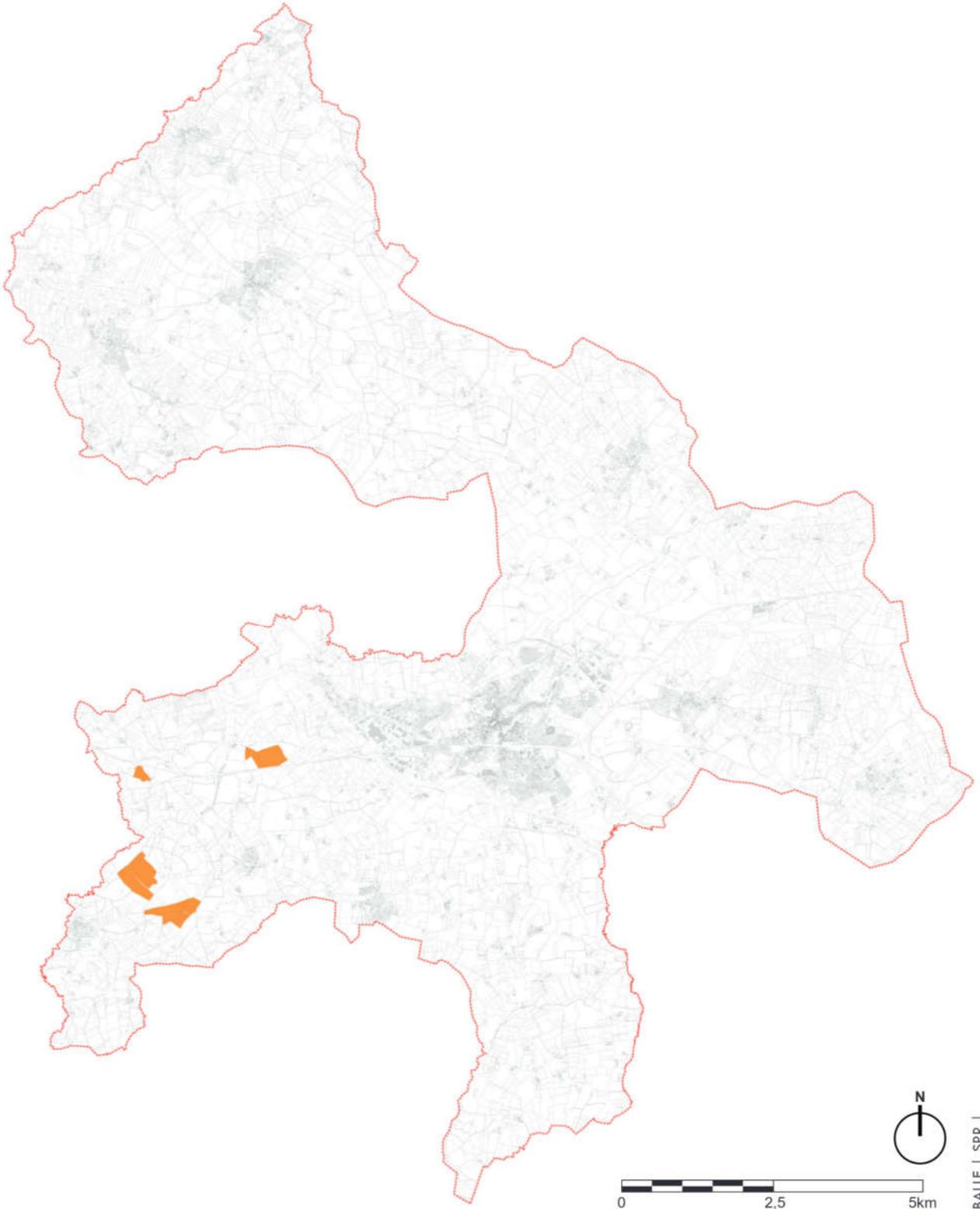
Dans le cadre de l'implantation d'une zone d'aménagement, des fouilles ont été effectuées en 2010. Situé en terrain légèrement pentu et en bordure de plateau, le diagnostic a confirmé la présence de rares vestiges mobiliers du Néolithique et de quelques trous de poteaux de l'âge du Bronze Moyen, peut 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.



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



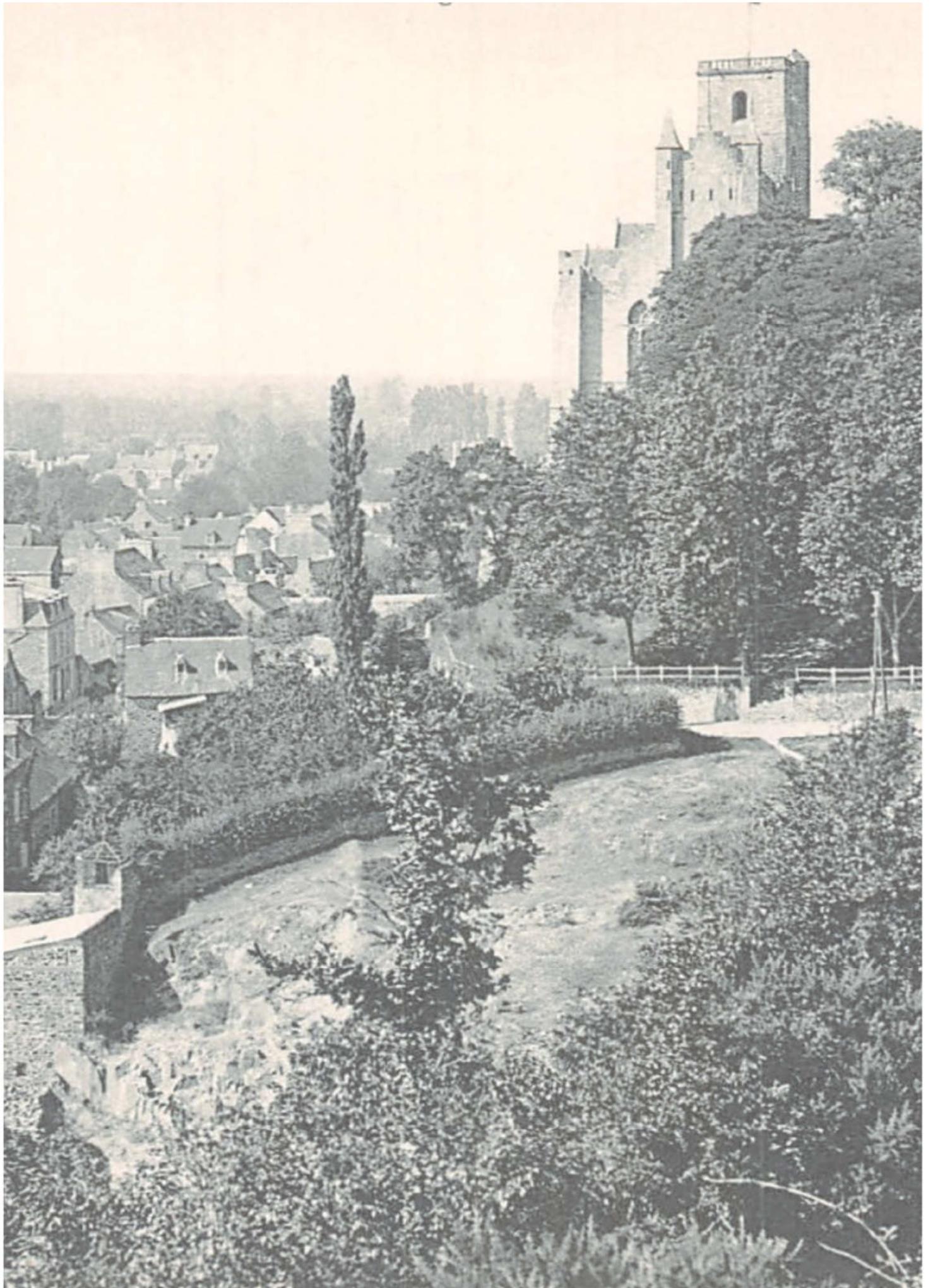
Vue aérienne du site de la Tourelle et de l'enceinte de l'âge de Bronze, *Lamballe la Tourelle, 6000 ans d'histoire*, publication de 2013



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

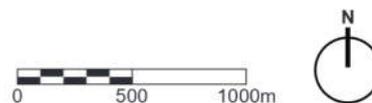
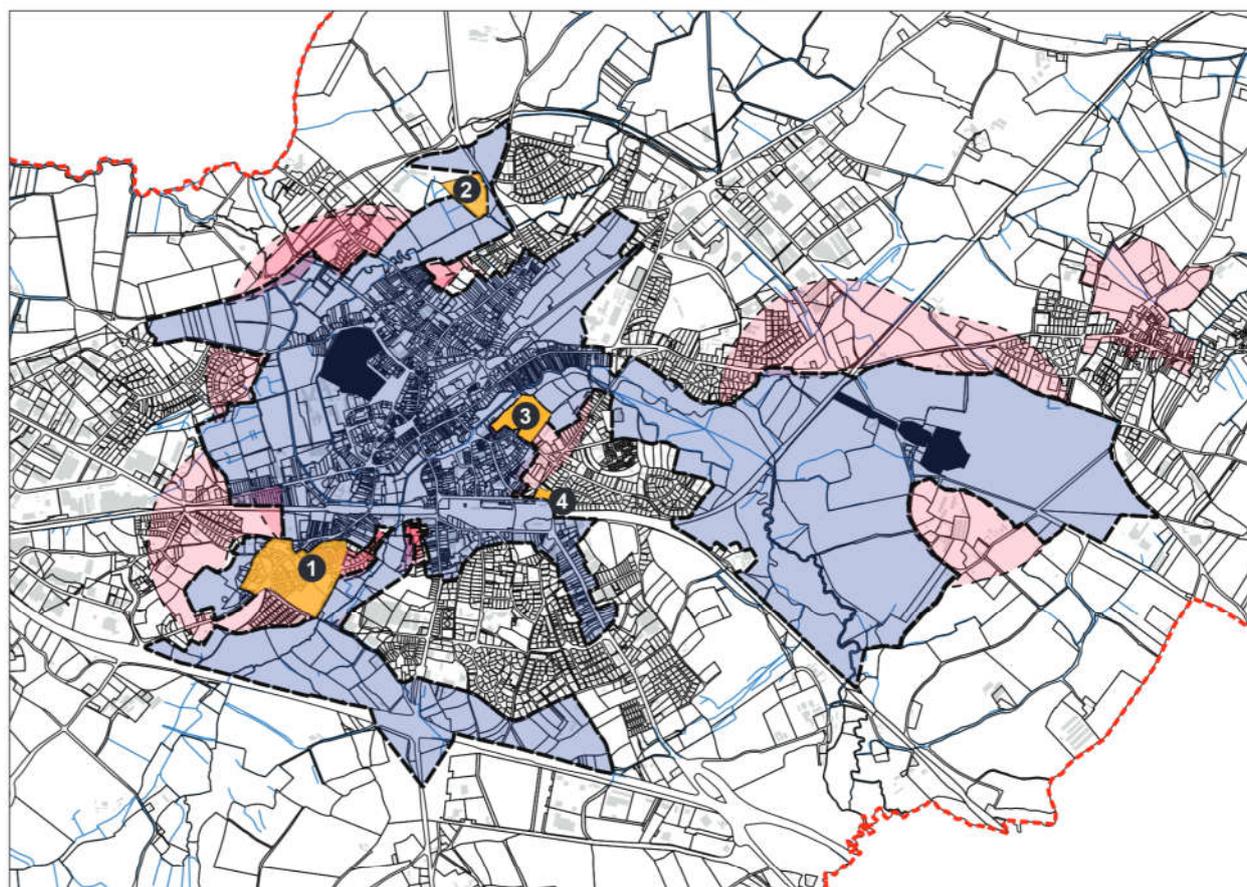
## II. INTERROGATIONS SUR LE PÉRIMÈTRE

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 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





### 1 Rue de Penthivière

Le périmètre du SPR actuel inclut 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 Penthivière et la rue Saint-Lazare joignent les deux secteurs de l'actuel SPR. Rue de Penthivière, 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 inclut l'ensemble des parcelles pâturées à l'ouest de la rue de Dahouet mais exclus la ferme dite « du Pont Gossard » présentant pourtant un 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.

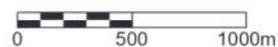
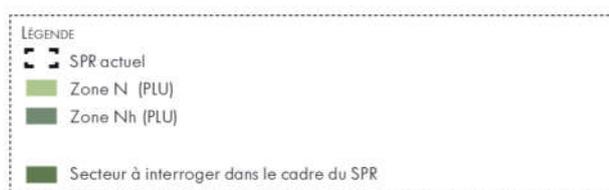
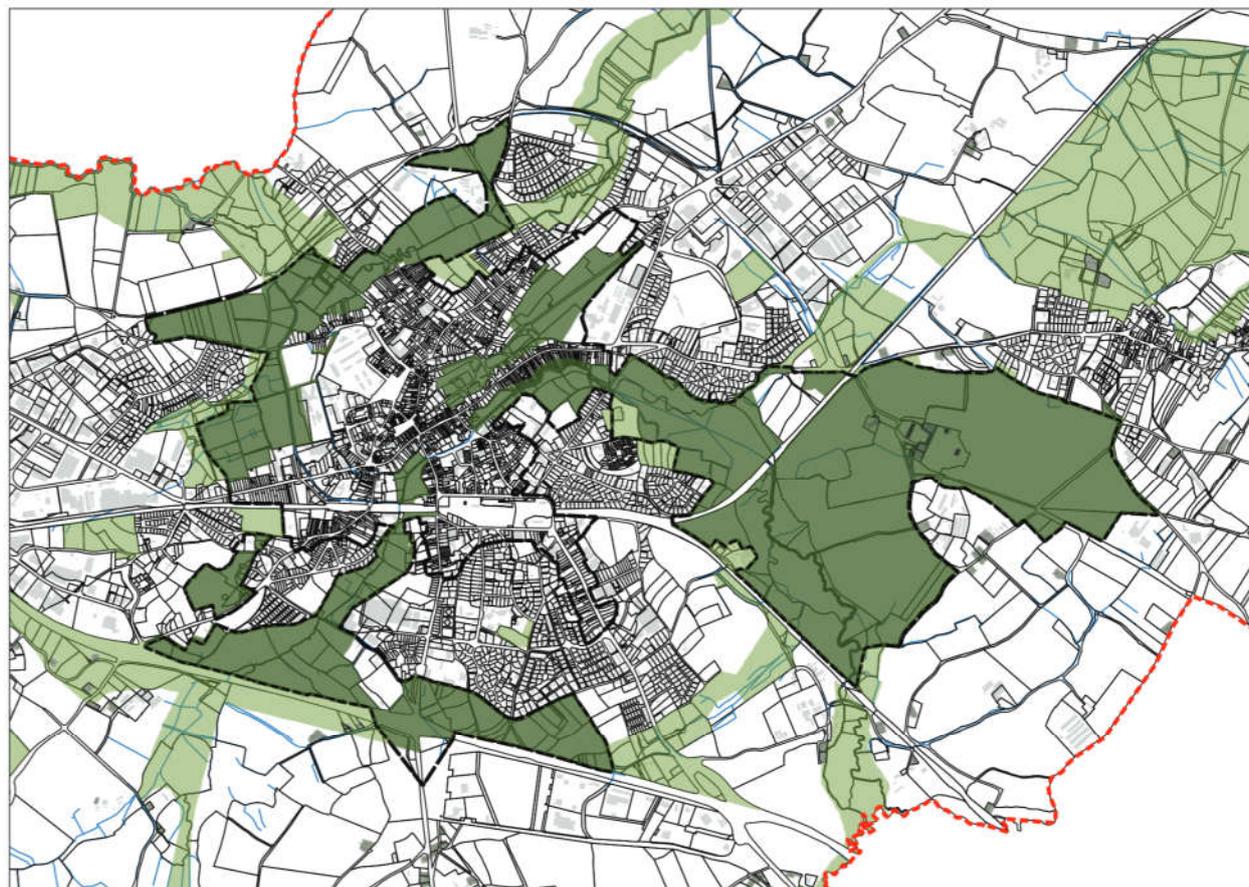


### 4 Ensemble de maisons de ville

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.

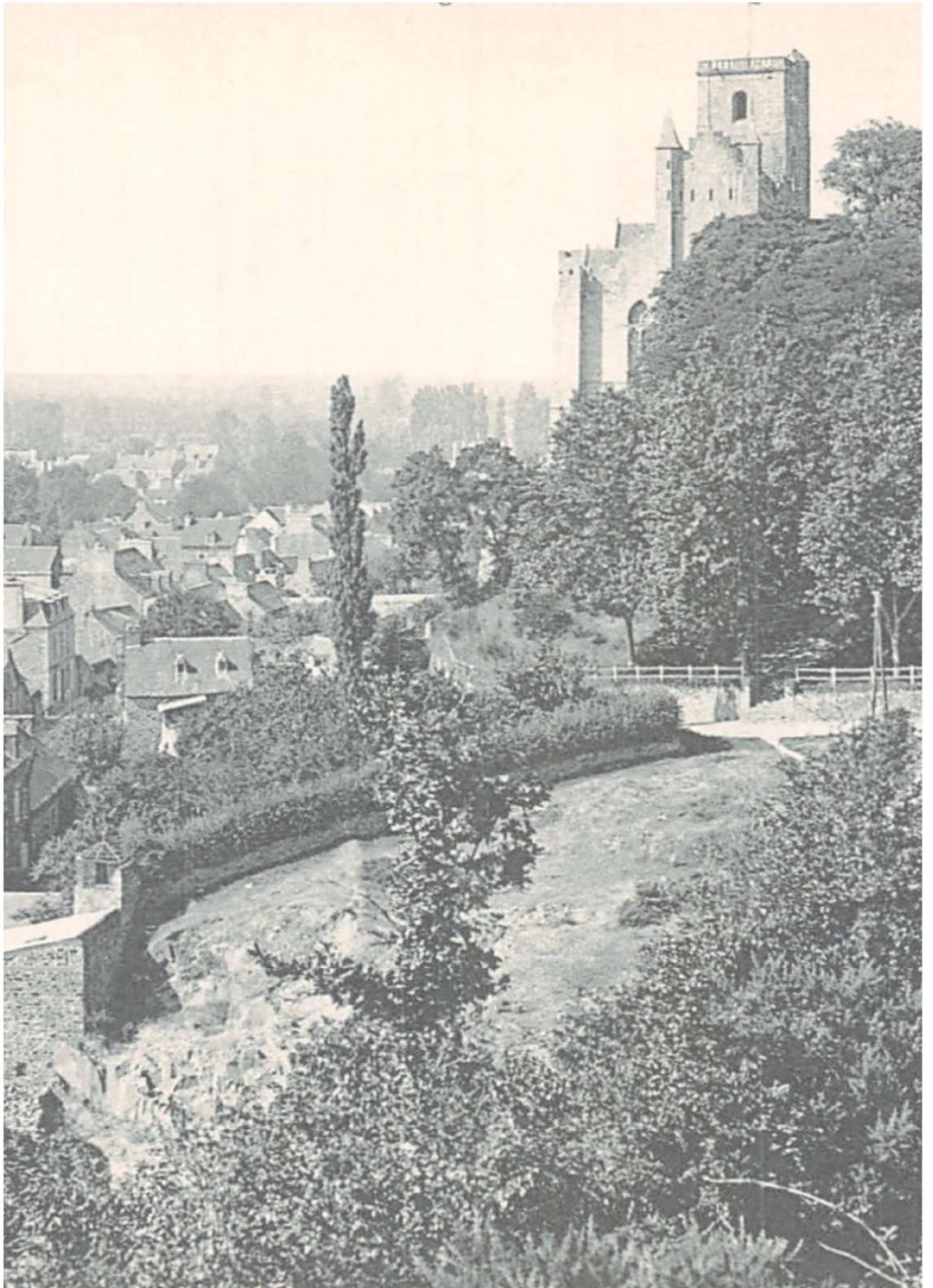
#### d. Les manques du règlement existant

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



## II. STRUCTURE SOCIO-ÉCONOMIQUE

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

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 révision.

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 Faire, 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 Gouëssant.

### 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 villes, 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 XIII<sup>e</sup> siècle, faute d'informations. Quelques textes concernant les églises locales, des allusions à des événements 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<sup>1</sup>, permettant d'éclairer l'histoire encore aujourd'hui mal renseignée de la cité.

---

<sup>1</sup> LEGUAY, Jean-Pierre, Une ville dynamique au Moyen Âge: l'histoire de Lamballe des origines au XVI<sup>e</sup> 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.

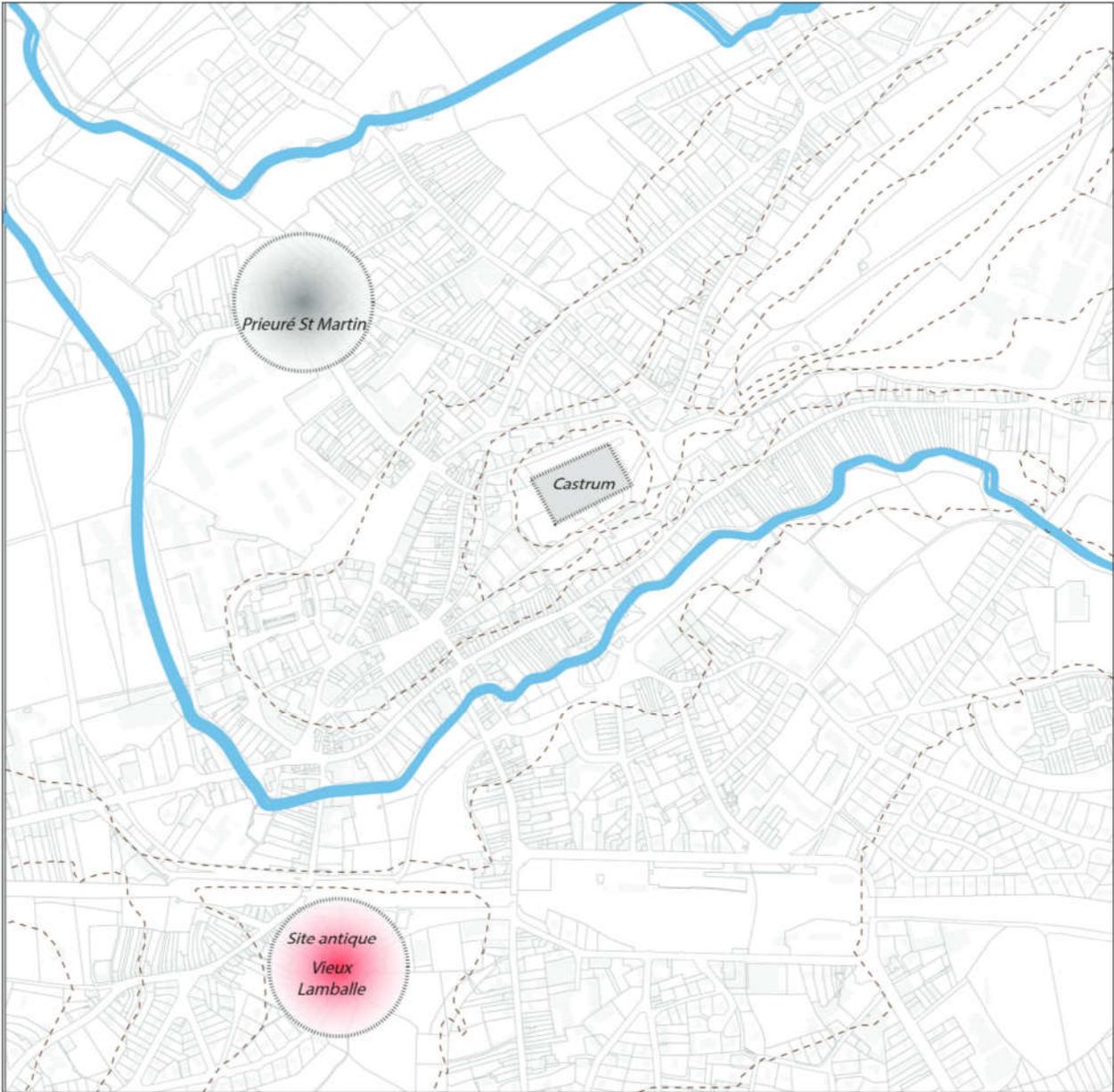
La période du haut moyen âge n'a pas laissé de traces précises dans les écrits. On suppose qu'un petit monastère, un «Lan» est fondé par un missionnaire venu d'Angleterre, Saint Pal. Cet événement donnerait le nom de Lamballe. L'hypothèse est aujourd'hui remise en cause.

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 chœur 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.



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

À partir du XIIIe siècle, Lamballe 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 Quinquampoix 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 industriel, 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.

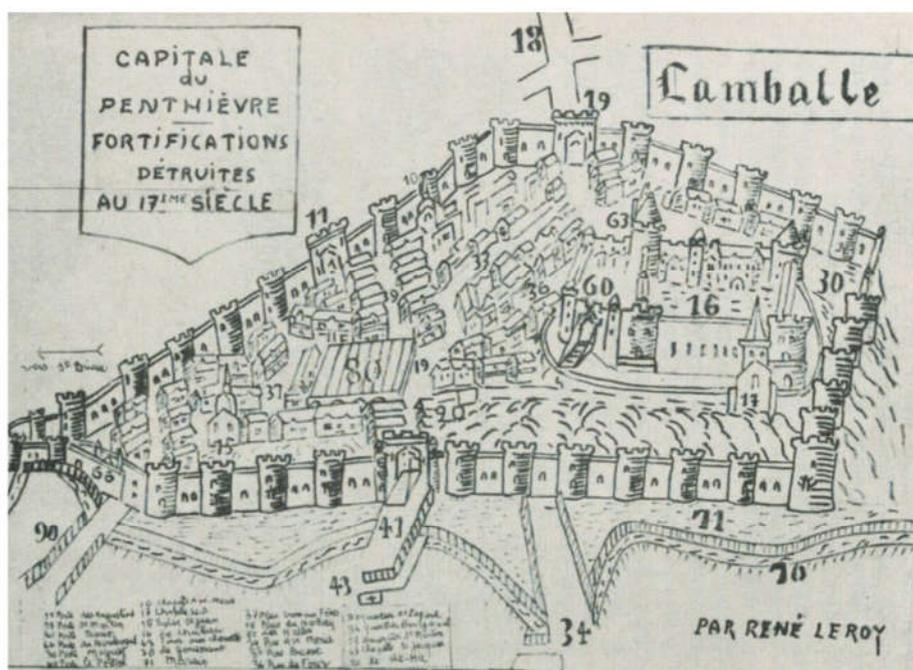
La ville est en pleine expansion à la veille du XVe siècle.

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.

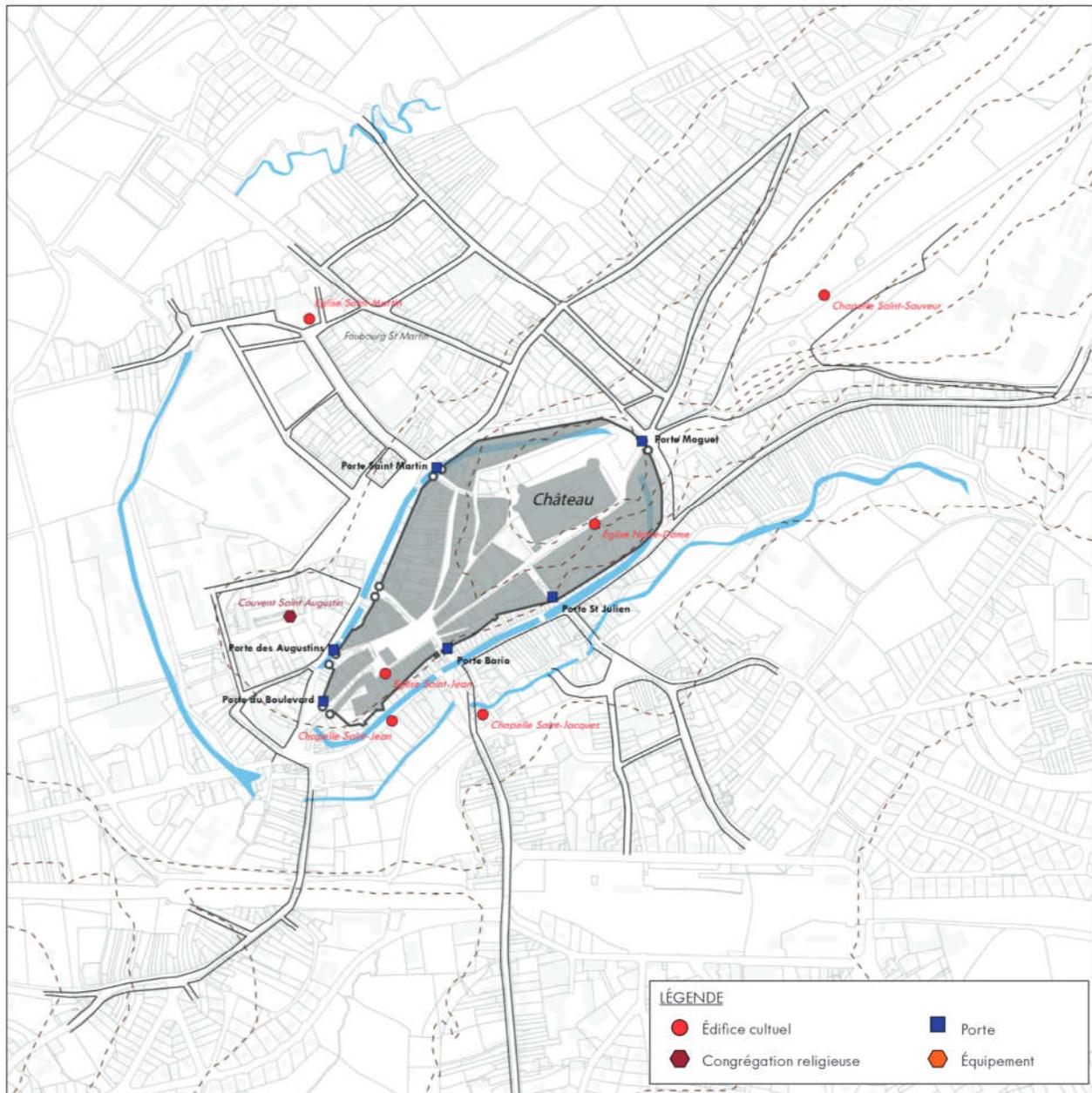
L'insécurité et l'instabilité monétaire de la cité n'encouragent pas les marchands à fréquenter les principales foires lamballaises. La ville connaît un fort déclin.

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, *La vie des Lamballais depuis l'an 1000 au fil des ans*, Illustre Lamballe : passé garant d'avenir, 1970



### 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.

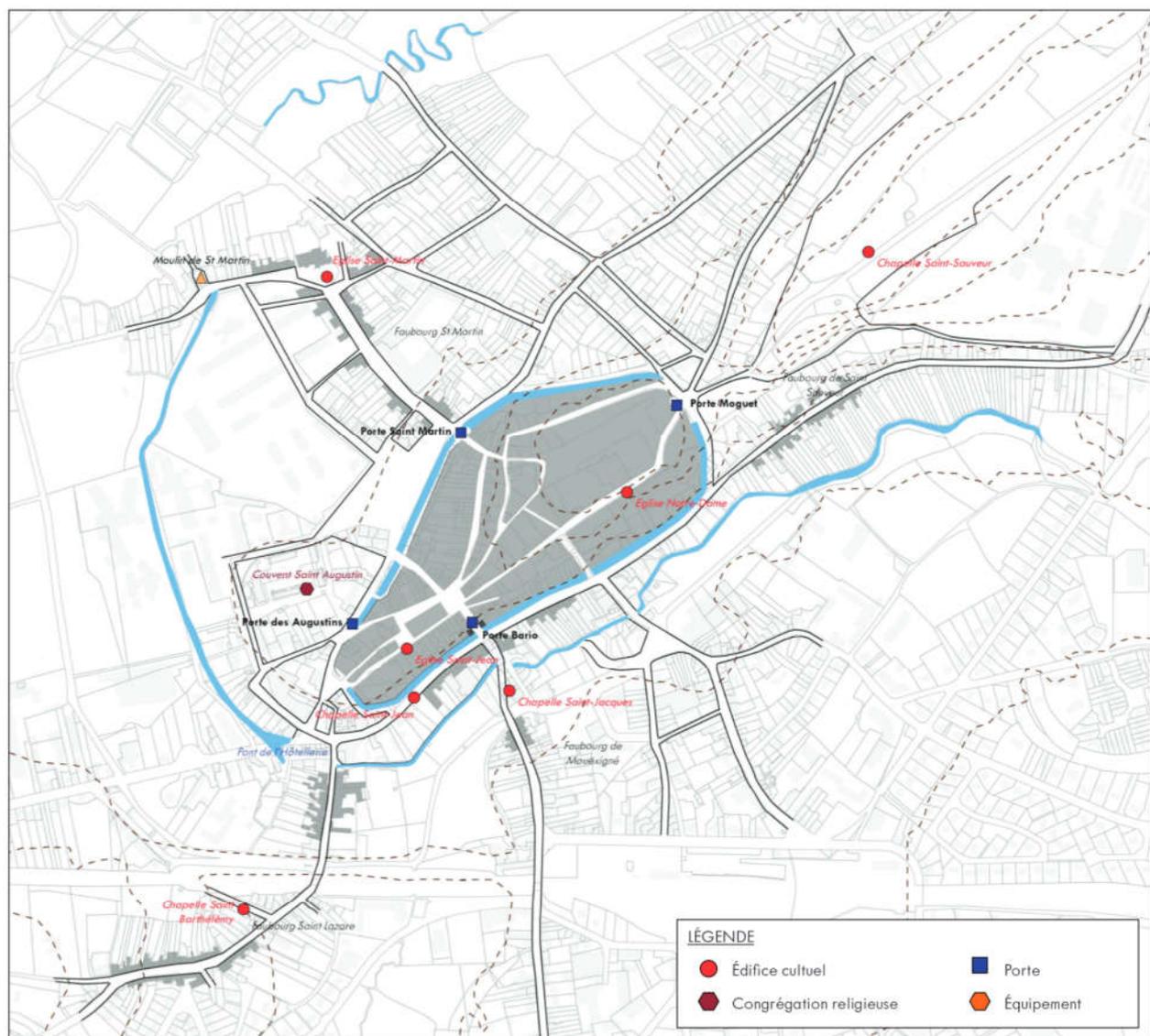
La cité et sa région sont touchées par la peste et d'autres épidémies en 1472.

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

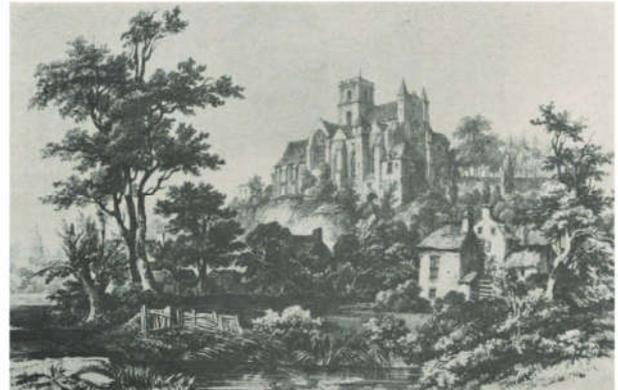
La ville s'étend rapidement hors ses murs, des faubourgs se constituent dès l'époque médiévale aux portes de la ville.

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

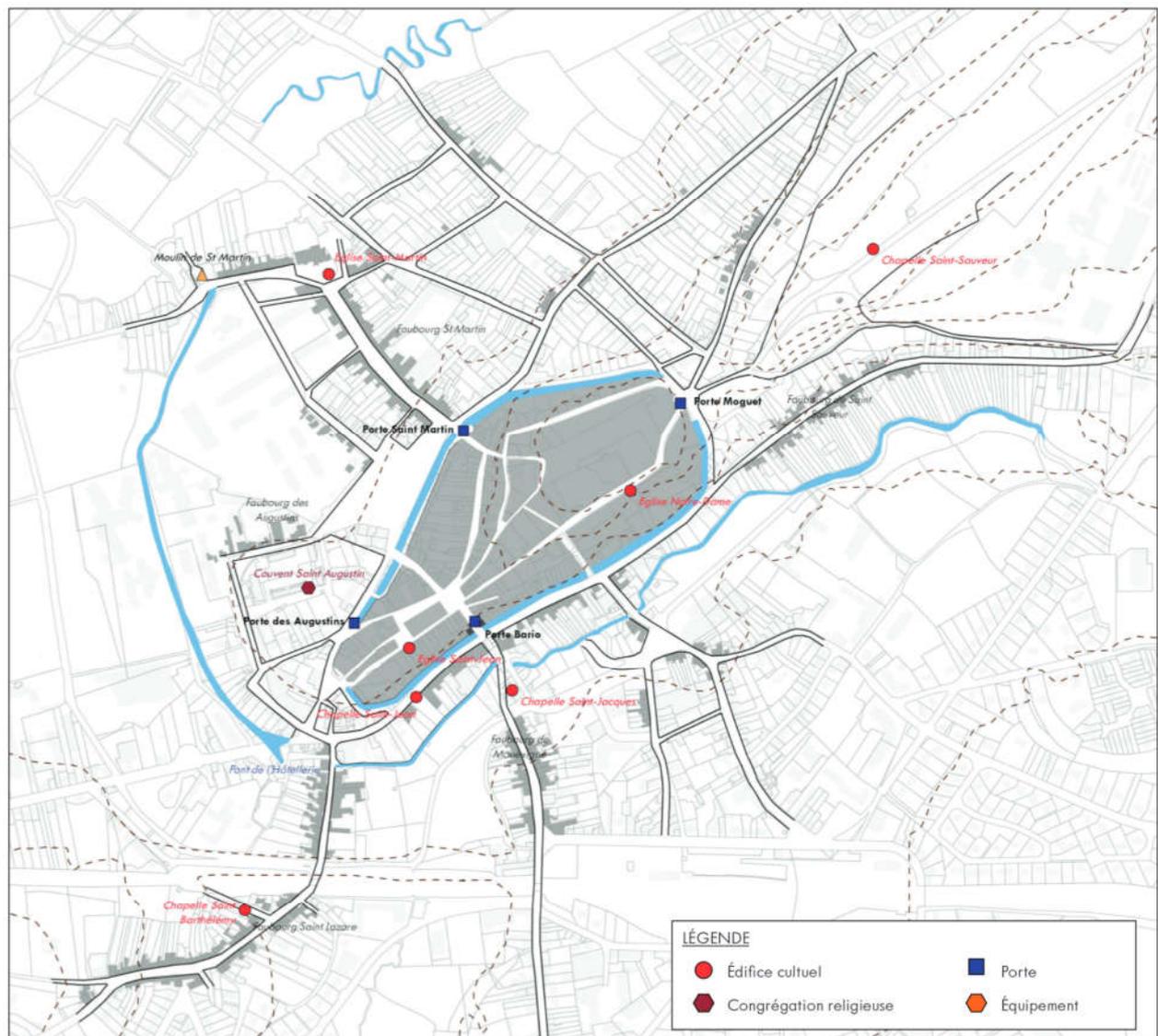
Le Faubourg Saint-Lazare, appelé également Saint Ladre est le plus vieux faubourg de Lamballe, il s'installe au Sud Ouest, à l'emplacement du vieux Lamballe. C'est un quartier d'artisans et de petites industries (blanconniers et gantiers notamment)

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*, Illustré Lamballe : passé garant d'avenir, 1970



## V. LES AMÉNAGEMENTS URBAINS DES XVIII<sup>E</sup> ET XIX<sup>E</sup> 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 XVIII<sup>e</sup> 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.

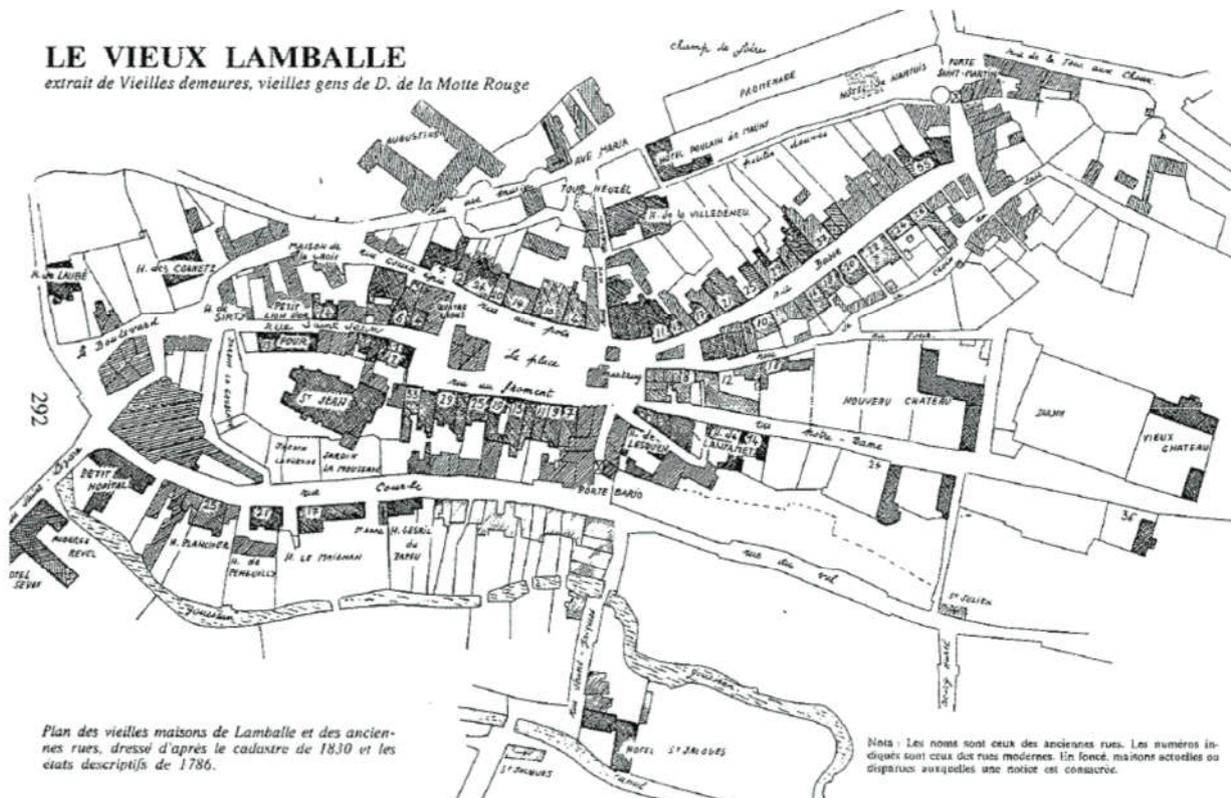
Le XIX<sup>e</sup> siècle marque l'image urbaine. En 1846-1847, après délibération du Conseil Municipal, la porte Bario est démolie et la Rue Bario élargit. Les destructions modifient l'aspect et la commodité du centre-ville. À cela s'ajoutent de nouveaux tracés de routes. Mais, ce qui caractérise le XIX<sup>e</sup> 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

### LE VIEUX LAMBALLE

extrait de *Vieilles demeures, vieilles gens de D. de la Motte Rouge*



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. Les foncés, maisons actuelles ou disparues auxquelles une notice est consacrée.



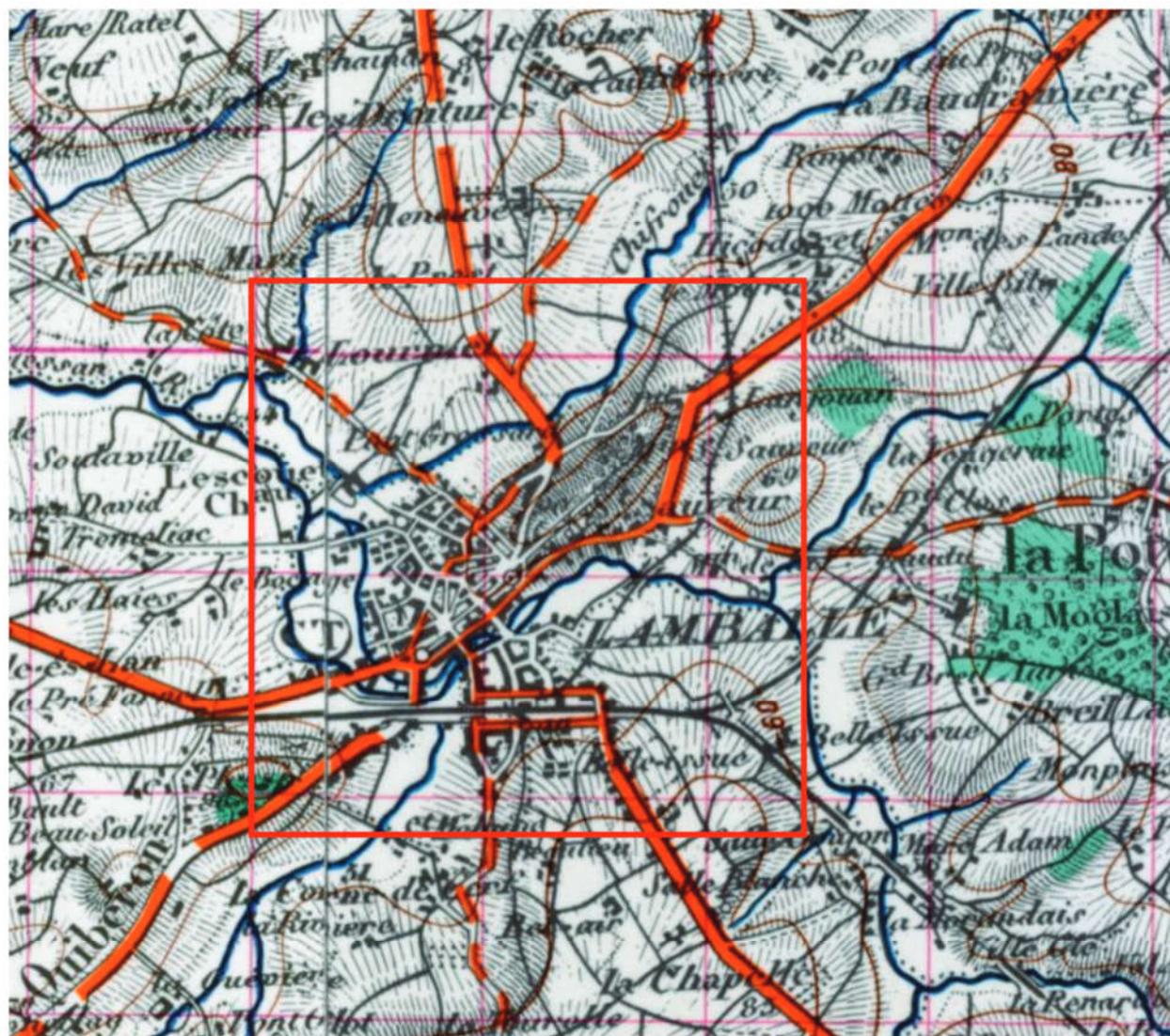
## VI. LA VILLE MODERNE ET CONTEMPORAINE

La ville de Lamballe 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.

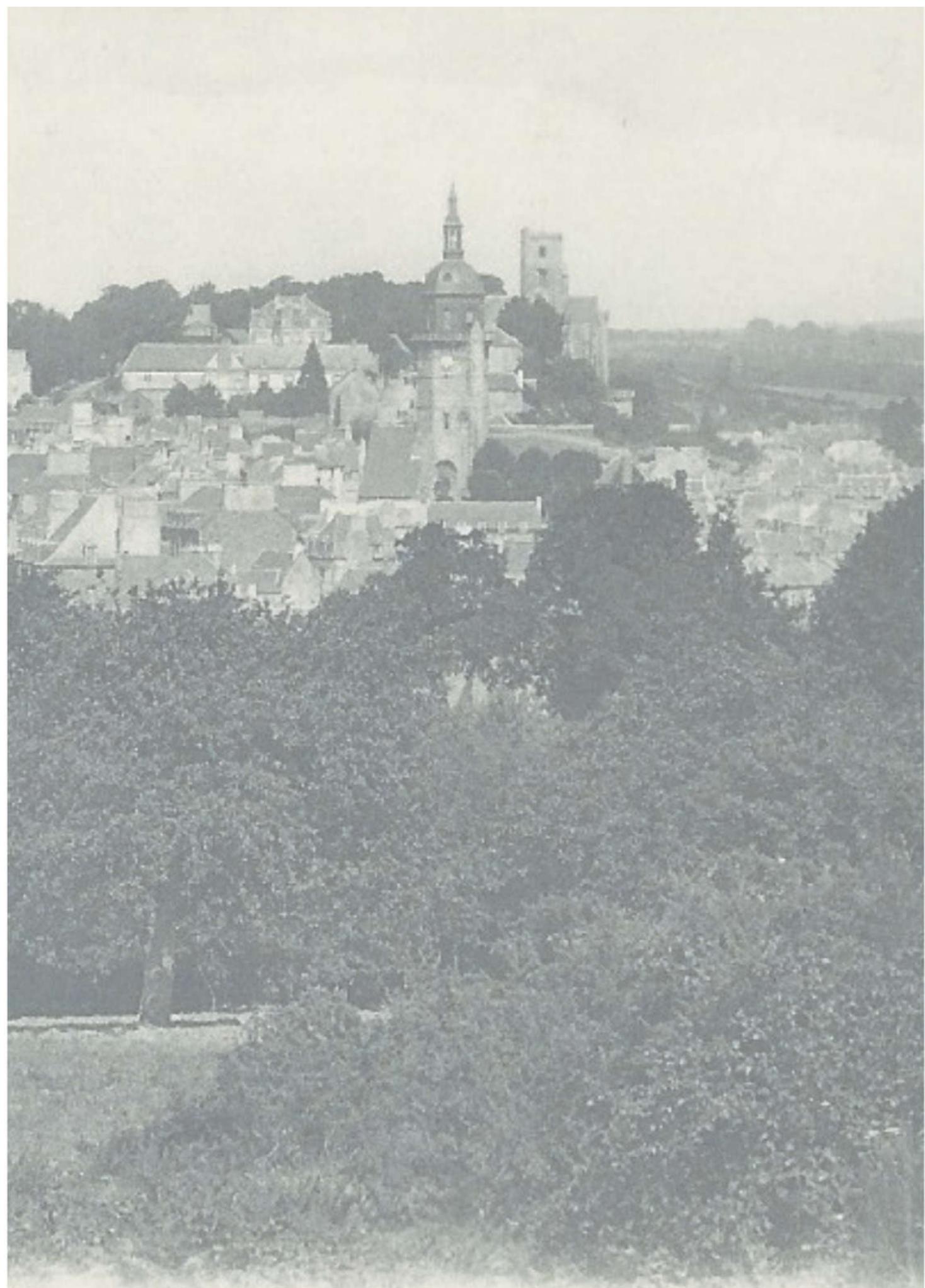
Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la N12, la voie ferrée et la route d'Armor.

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

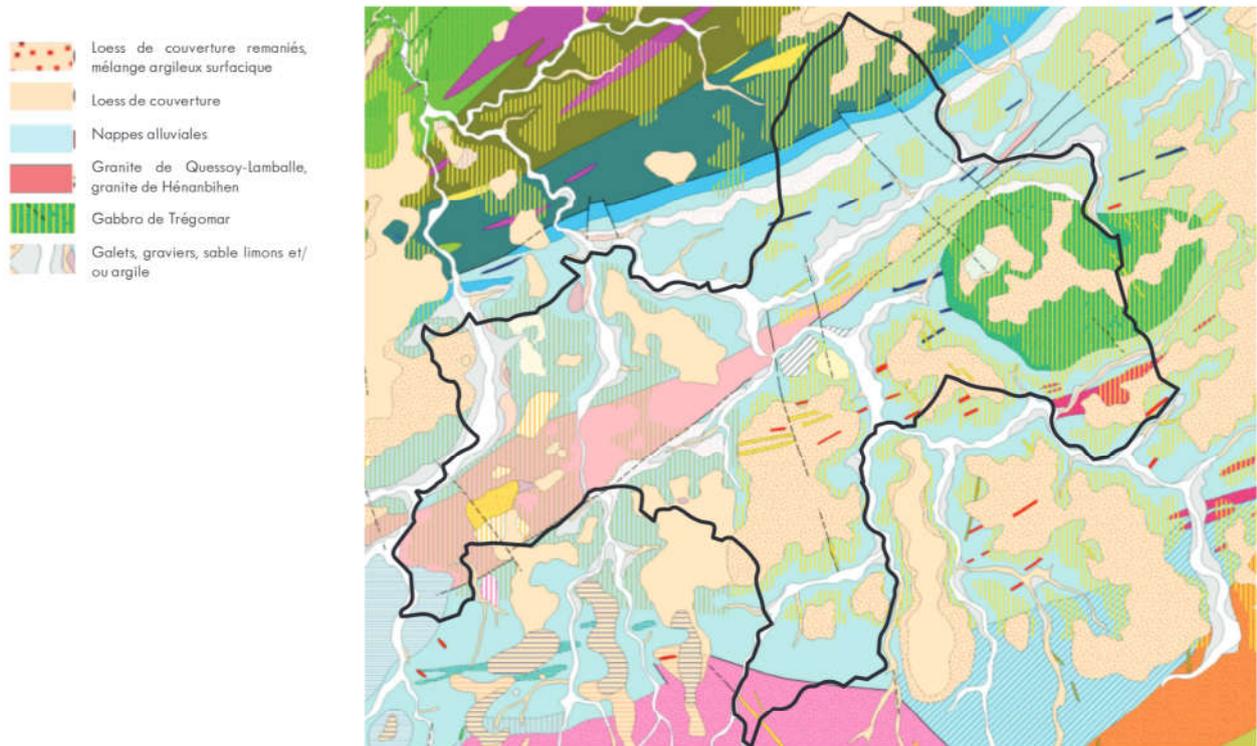




# 5. ANALYSE DU CONTEXTE PAYSAGER

# 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'aggloméreront 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.

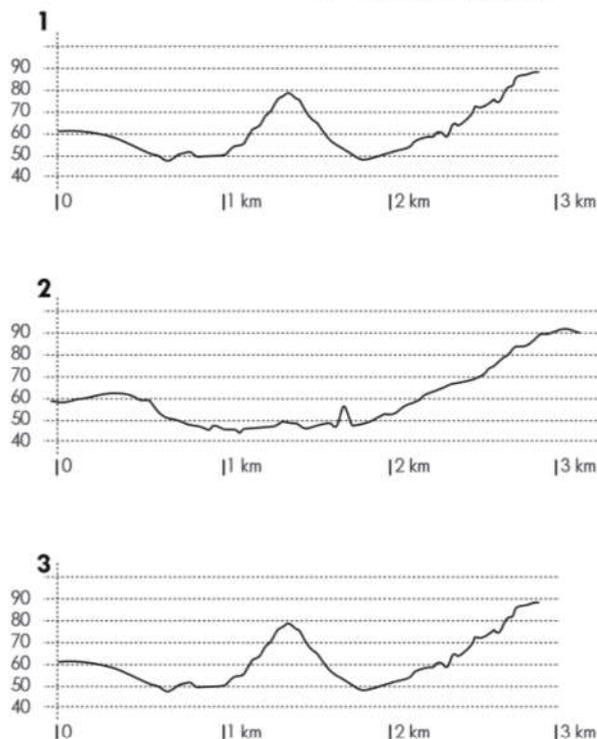
Autrefois, et particulièrement le long des cours d'eau, là où une roche plutôt saine était accessible, de nombreuses petites excavations ont été réalisées : pour la plupart d'entre elles, elles fournissaient des matériaux utilisés très localement pour la construction, essentiellement pour les demeures 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 XVIII<sup>e</sup> 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.

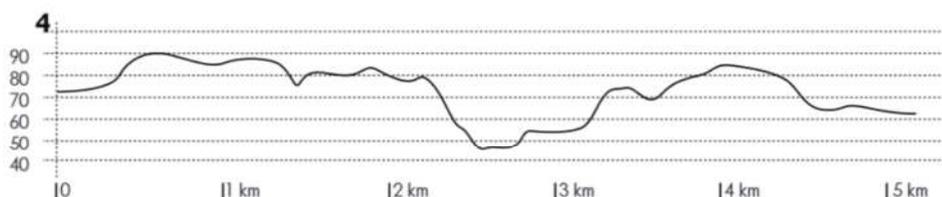


## 2. TOPOGRAPHIE



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.

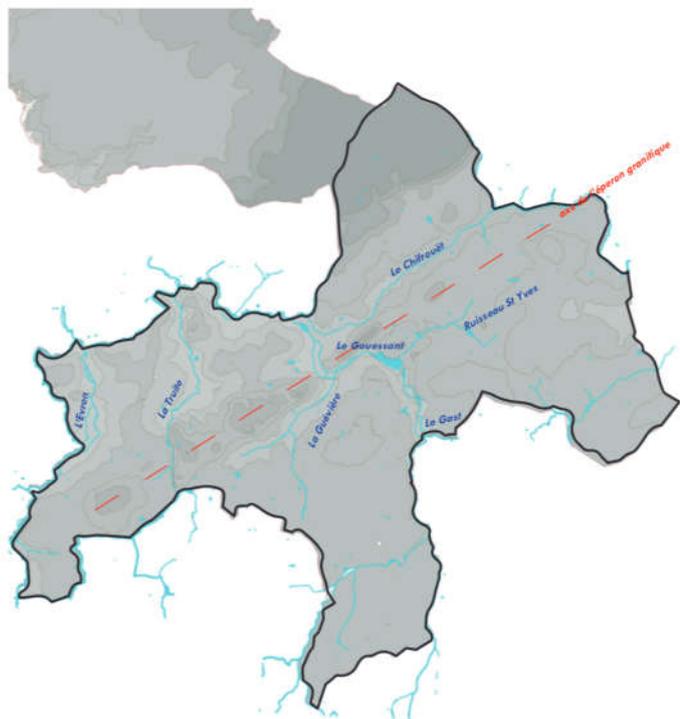
Les altitudes maximales sont atteintes vers 108 m au Nord-Est du gabbro de Trégomar.

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 Guouessant :

Prenant sa source à proximité de Collinée et long d'une quarantaine de kilomètres, le Guouessant 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 Guouessant 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 Guouessant 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 Guouessant 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 Guouessant au lieu dit "Le Quingéret".

#### - Le Ruisseau de Chiffrouët

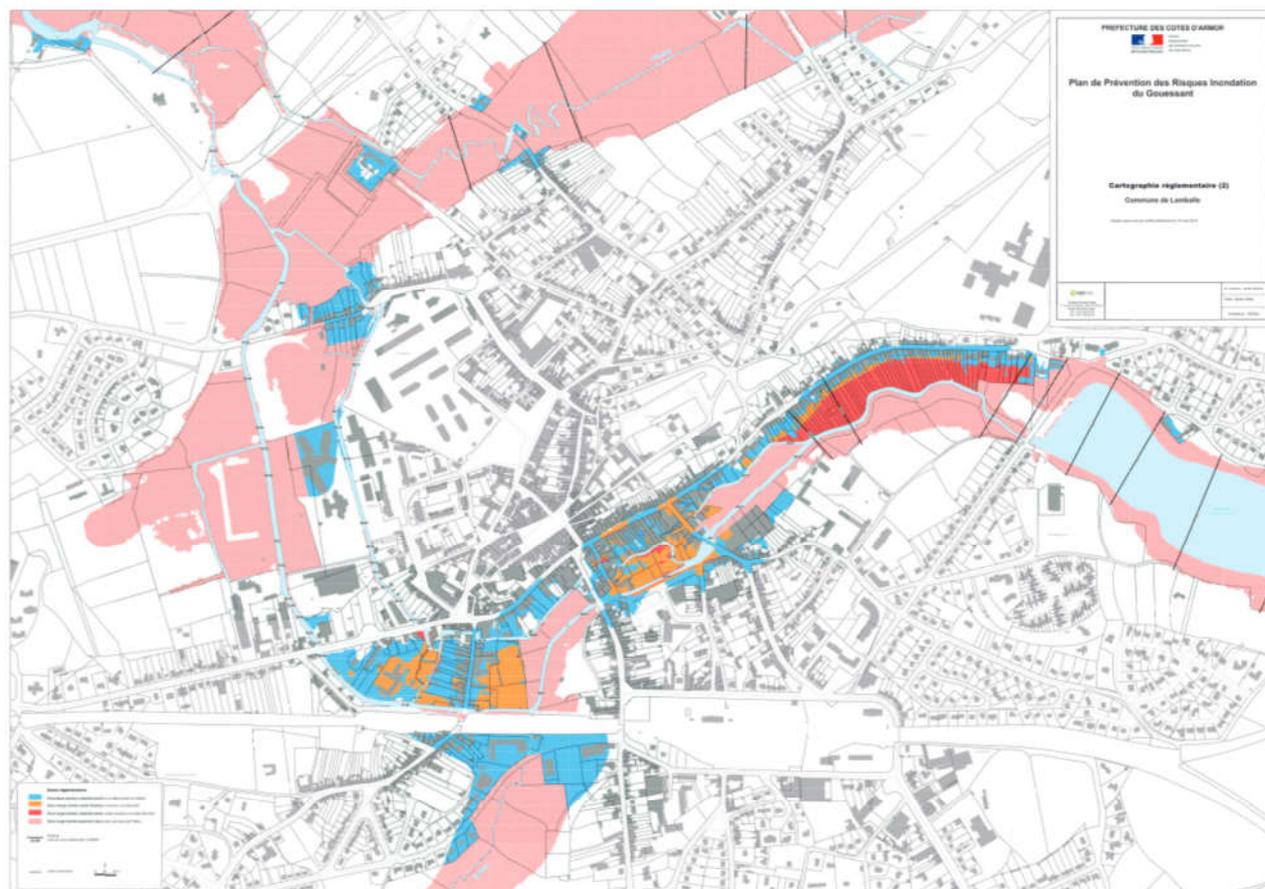
Il prend sa source au lieu dit "La Saudrais" sur la commune de Hénansal pour traverser une large part du territoire nord de la commune. Il sinue en fond de parcelles bocagères pour rejoindre le Guouessant au lieu dit "Lourmel".

#### - 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 Guessant.



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 Gouessant parcourt 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 cœur 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.

• 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 Calmet vu depuis la rue des Boucouets



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 XVIII<sup>e</sup> siècle. Leur nombre augmente au XIX<sup>e</sup> 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 Guessant, mais également par les possibilités offertes de s'approcher de l'eau.

Du fait de sa situation en cœur de ville, le Guessant 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 Guessant, 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 relativement 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 Guessant 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



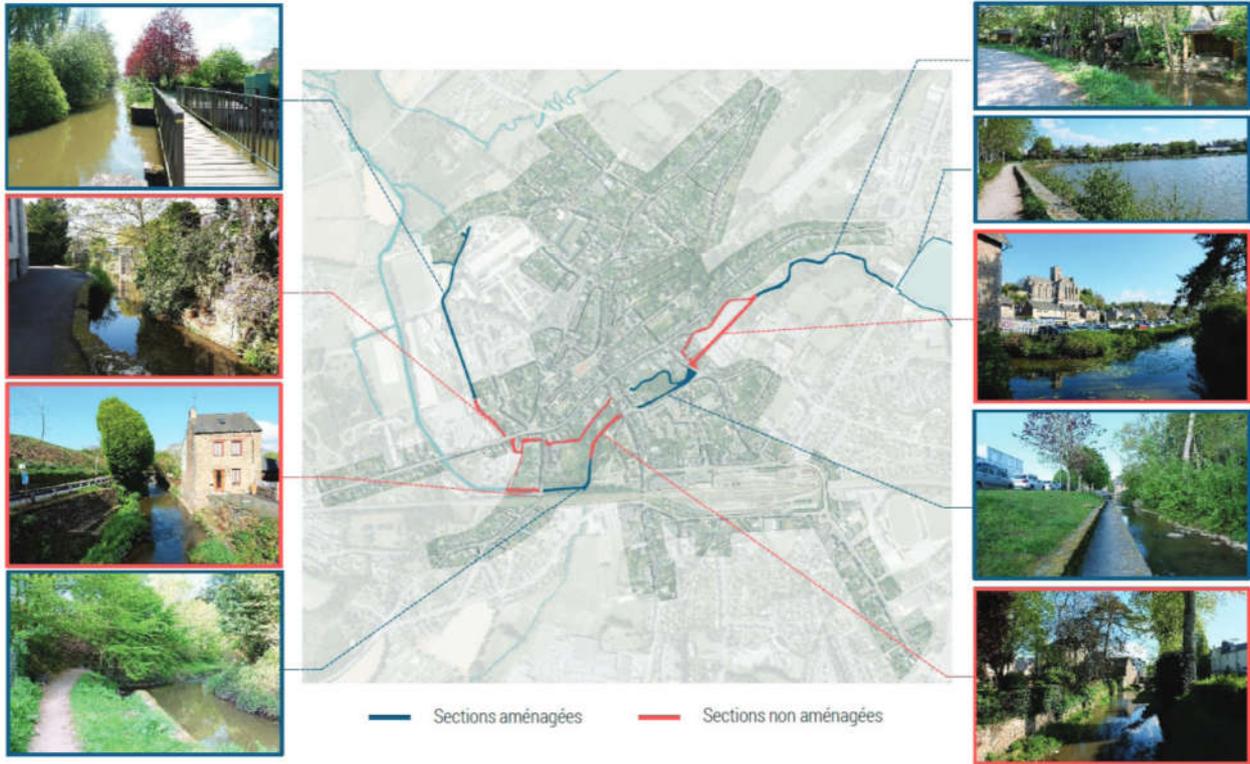
Chemin pédestre accompagnant la Vieille Rivière dans le jardin public



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

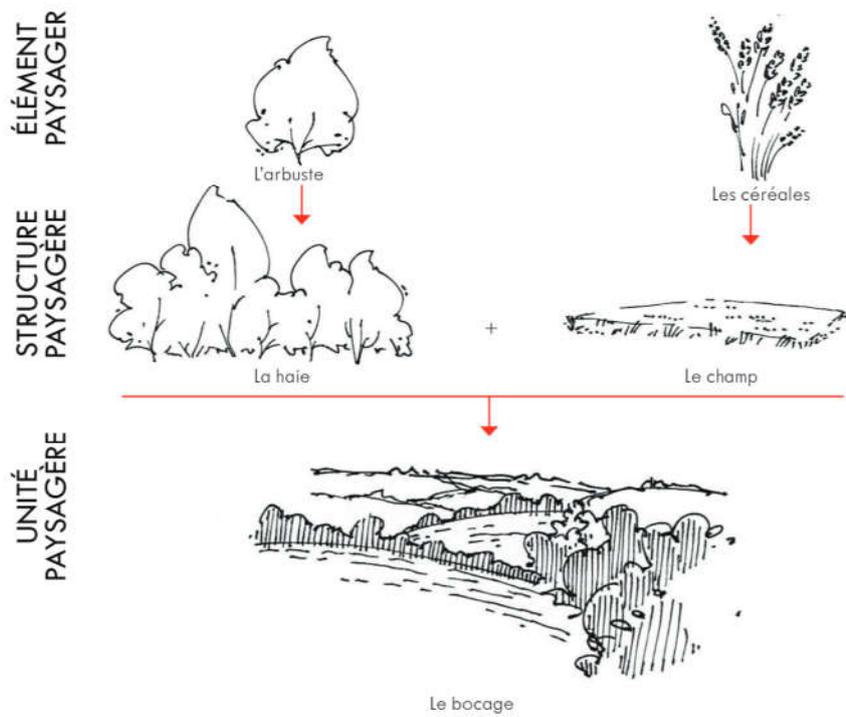
- *Les cheminements aux abords des cours d'eau ont un réel rôle de mise en valeur dans l'appropriation du territoire. La valorisation des cheminements et leur mise en continuité constitue un enjeu de développement important pour la mise en valeur de l'eau en ville.*



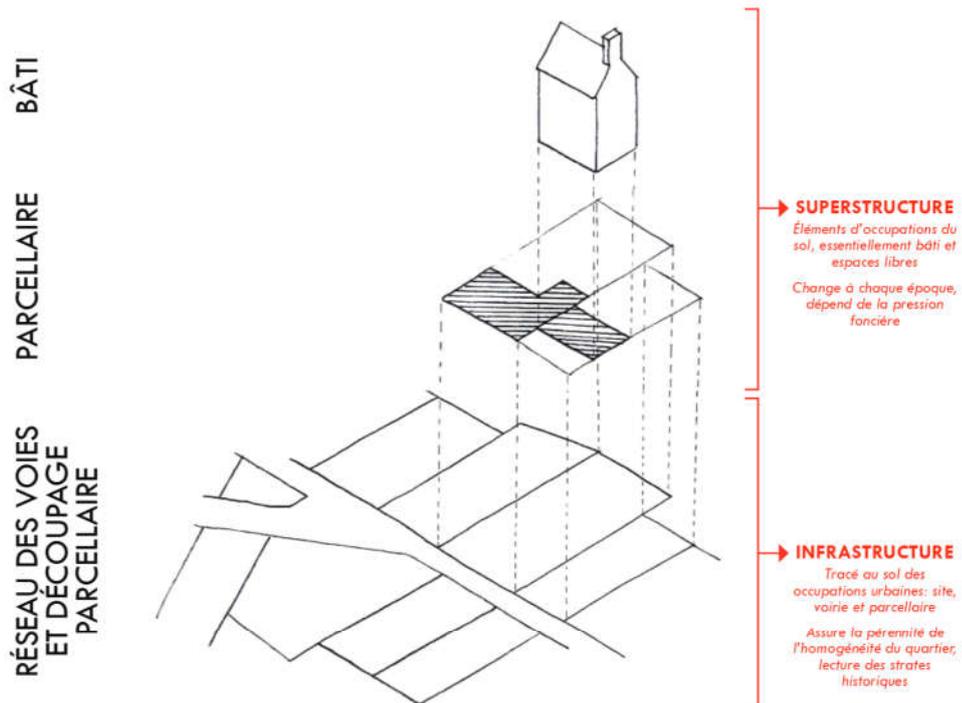
Mise en évidence des sections aménagées et non aménagées le long du Gouessant - Source Étude pré-opérationnelle d'OPAH renouvellement urbain - CITEMETRIE

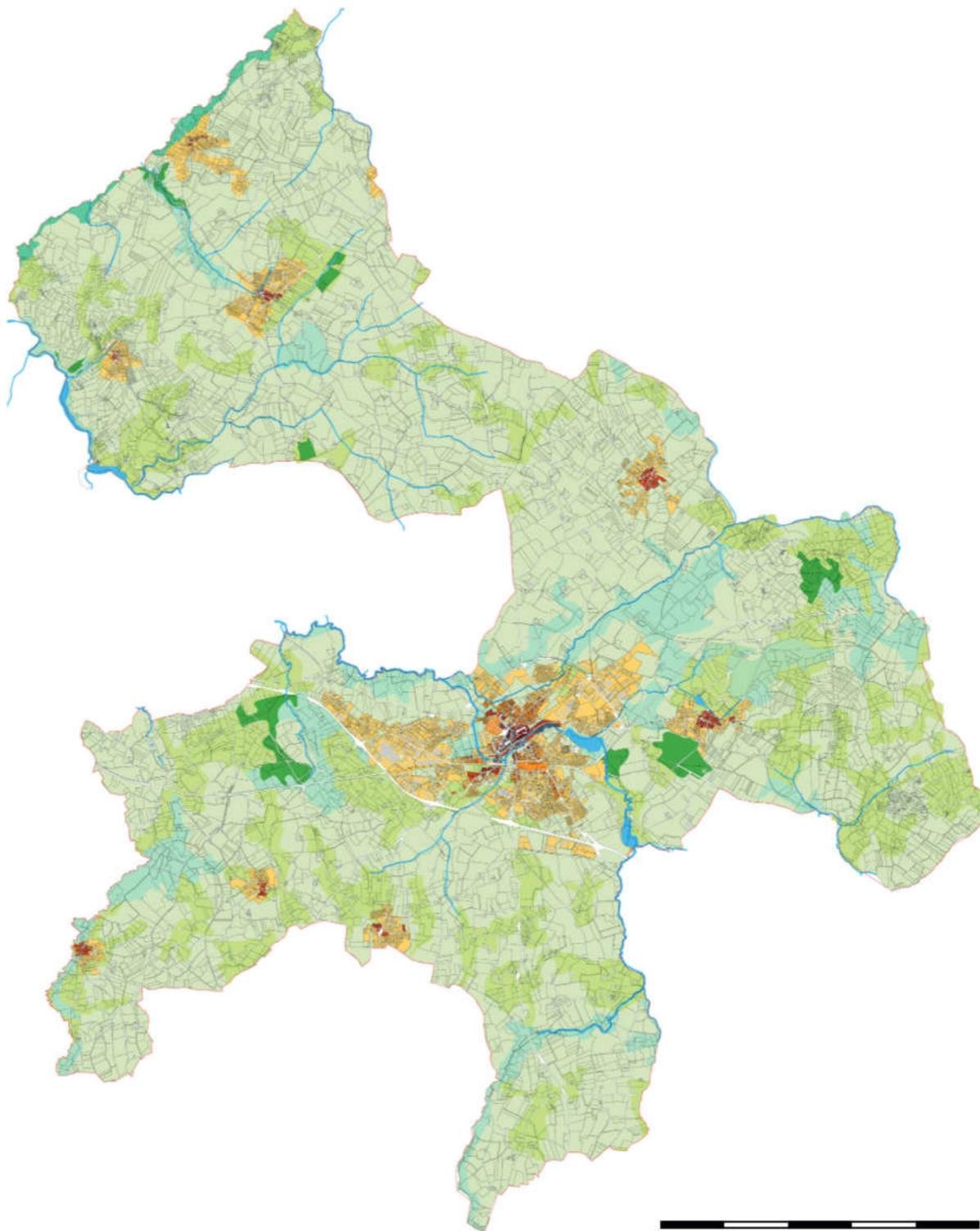
## II. ANALYSE SENSIBLE DU TERRITOIRE : UNITÉS PAYSAGÈRES ET

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

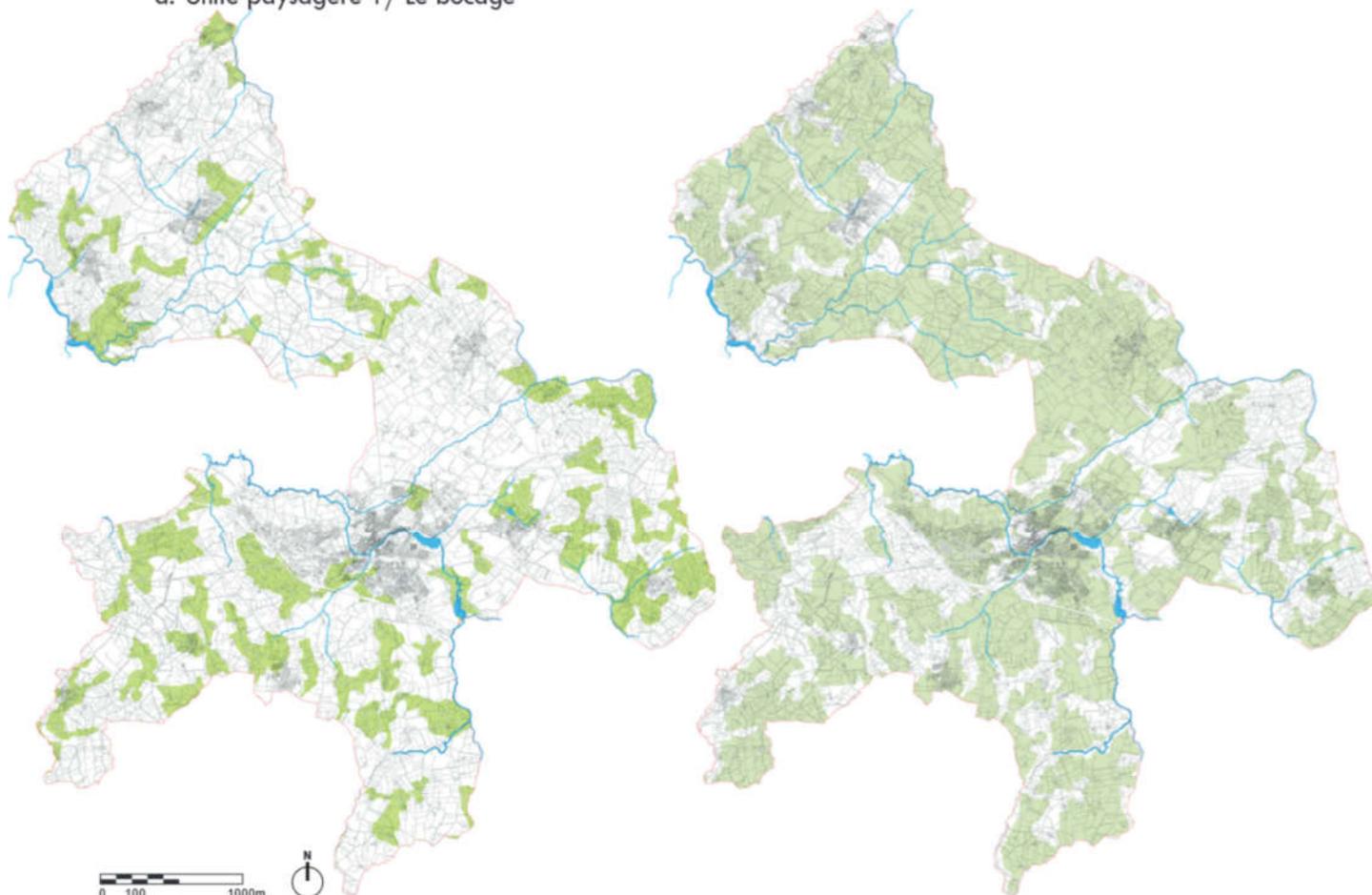
**ENTITÉS URBAINES**

- 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 culturelles 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**



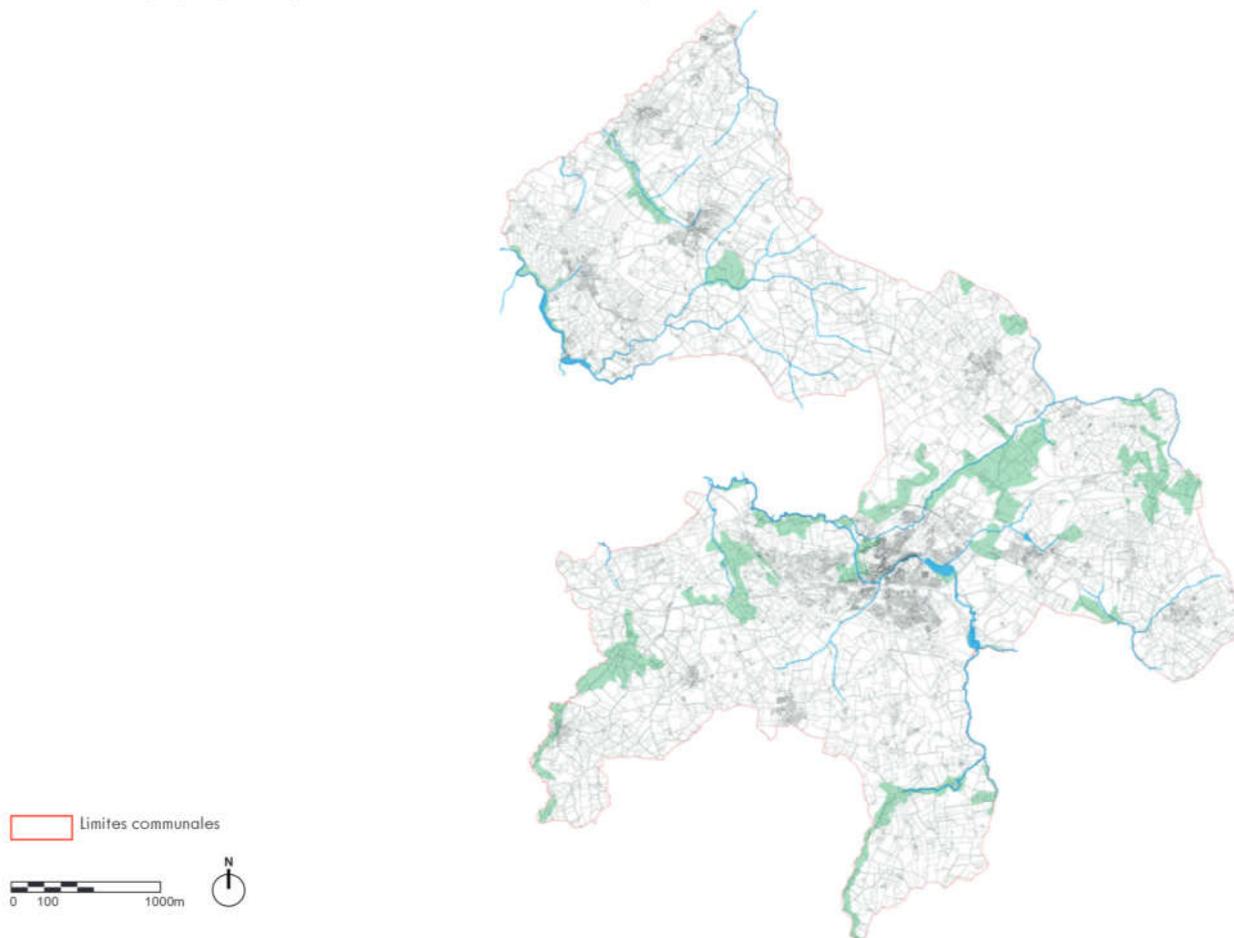
**Exemple de corps de fermes pâtissant d'extensions mal intégrées ou sans traitement de finition**



## 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'élanement 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*