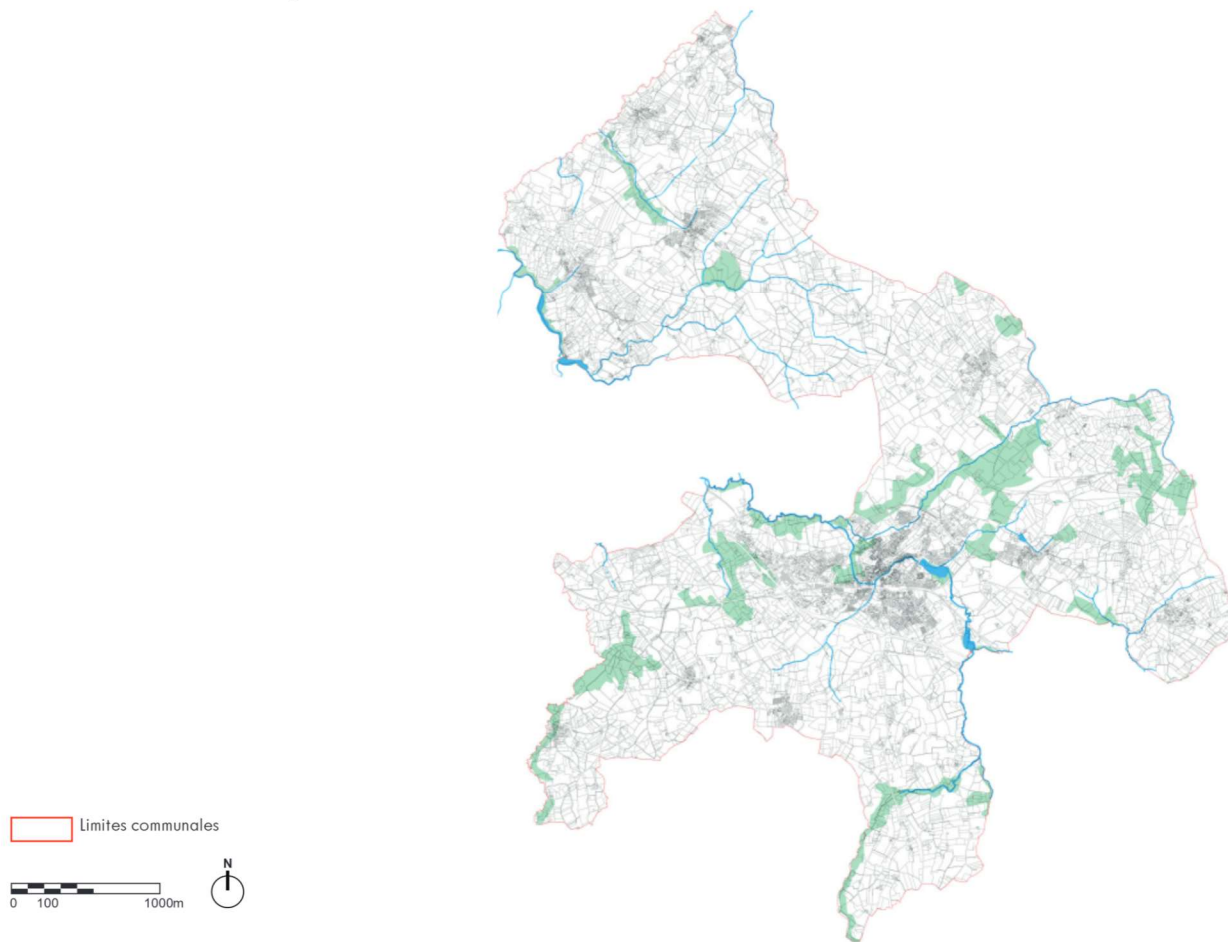


## b. Unité paysagère 2/ Les abords de cours d'eau et prairies humides



### Caractéristiques identitaires

- > Le réseau hydrographique est relativement dense sur la commune de Lamballe.
- > Souvent discret du fait d'une topographie peu marquée, les cours d'eau se révèlent au dernier moment.
- > Structure paysagère identitaire : La ripisylve est marquée par la présence de Saules, Aulnes, Frênes et peuplier dont l'élancement et la hauteur créent un point de repère dans le grand paysage.
- > Des prairies humides et pâtures associées aux abords des cours d'eau constituant une unité paysagère répétée au travers du territoire

### ENJEUX

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

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



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



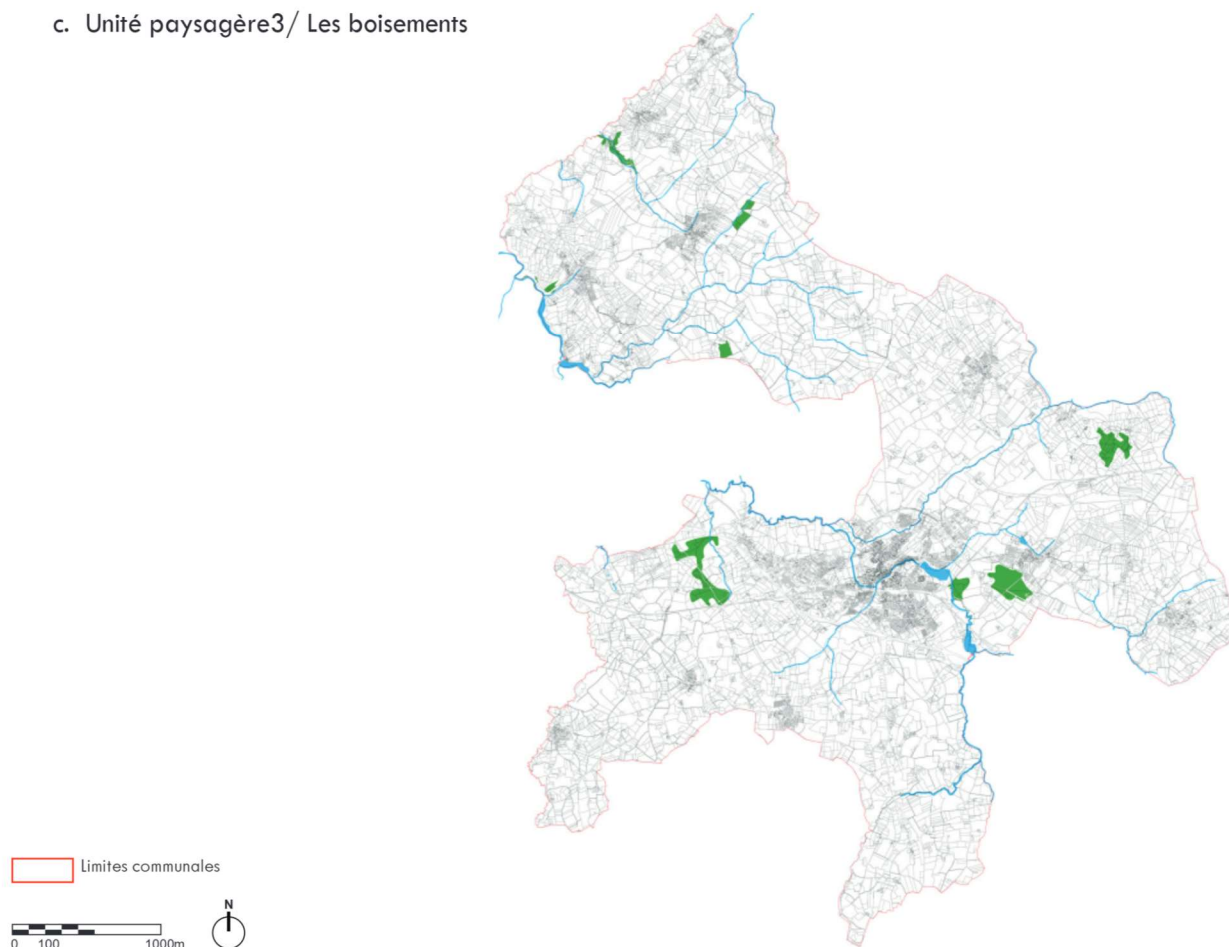
**Alignement de peuplier signalant la présence de l'eau**



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



### c. Unité paysagère3/ Les boisements



#### Caractéristiques identitaires

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

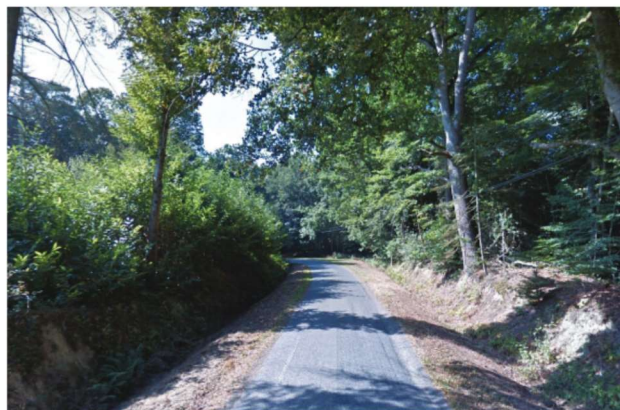
> Le plus important en taille appartient au domaine du  
château de la Moglais au sud du hameau de la Poterie

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

#### ENJEUX

- *Boisements très ponctuels et non représentatifs du territoire*

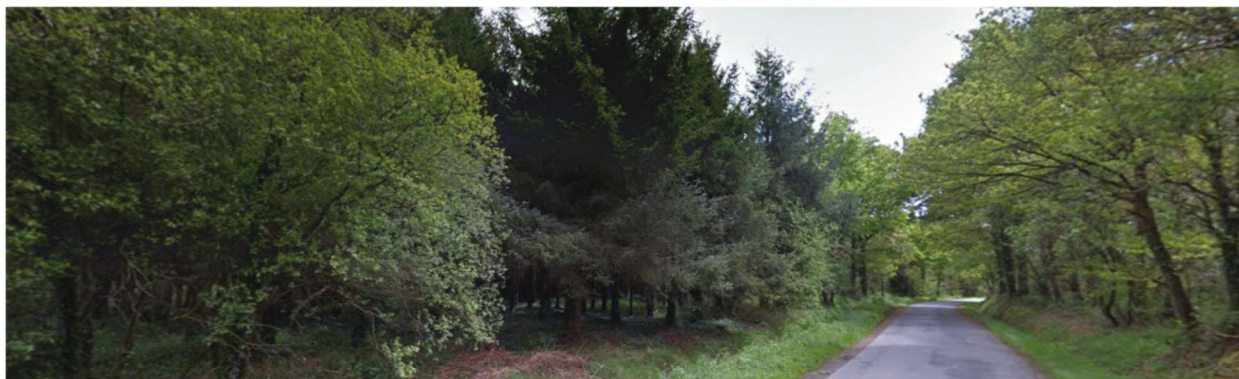
**Traversée du bois de la Moglais**



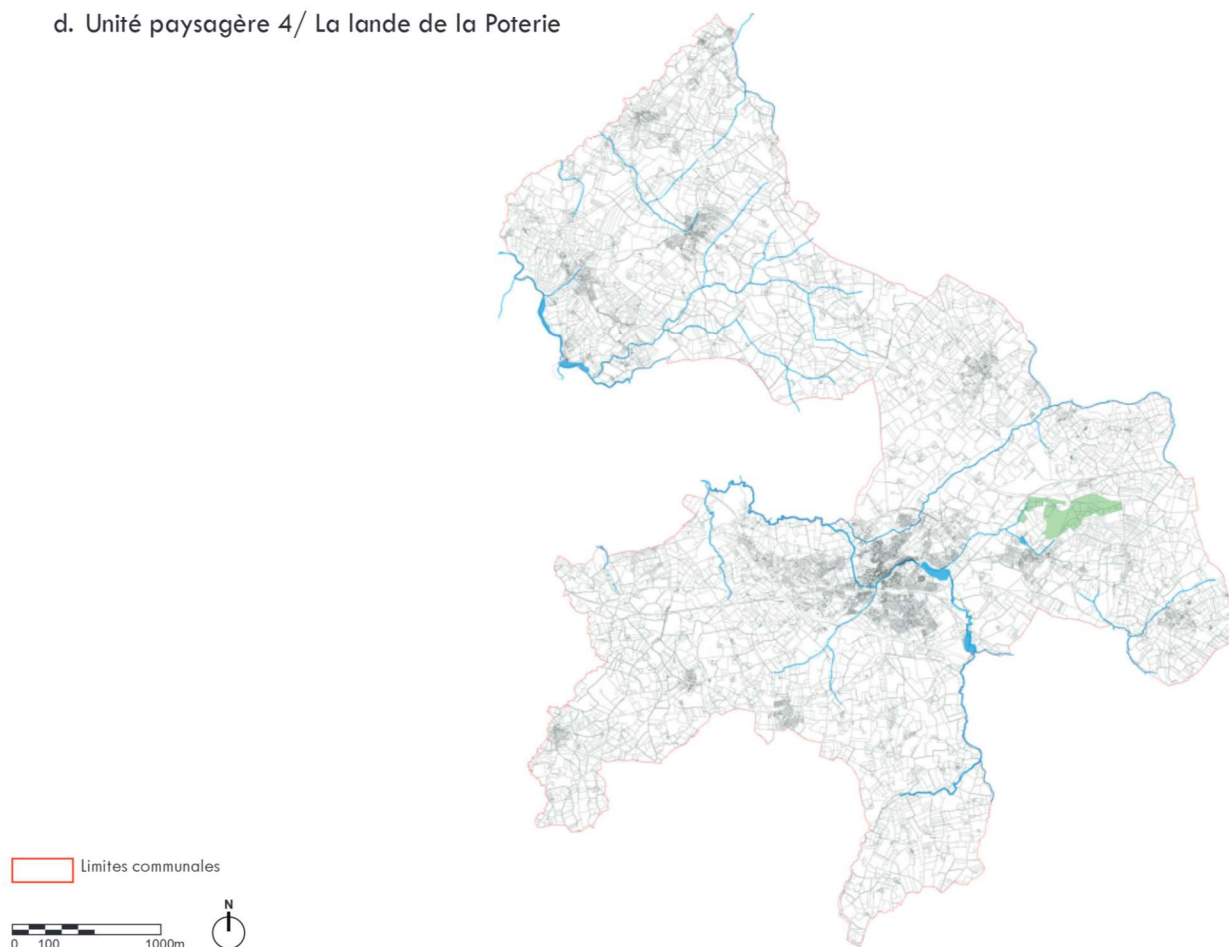
**Paysage de peupleraie à proximité du Gouessant au lieu dit la Mare Adam**



**Traversée d'un boisement mixte au lieu dit Mon Plaisir**



#### d. Unité paysagère 4/ La lande de la Poterie



#### Caractéristiques identitaires

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

#### Plusieurs structures paysagères y sont observables

> Les tourbières basses alcalines :

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

> Les mares et dépressions :

Témoins d'une activité potière intense, la multitude de mares constellant le site est à l'origine d'une diversité

biologique rare. Approvisionnées exclusivement par l'eau de pluie, elles sont remplies de façon plus ou moins permanente.

> Les landes sèches et fraîches :

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

> Les landes humides :

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

#### ENJEUX

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

**Paysages de tourbières**



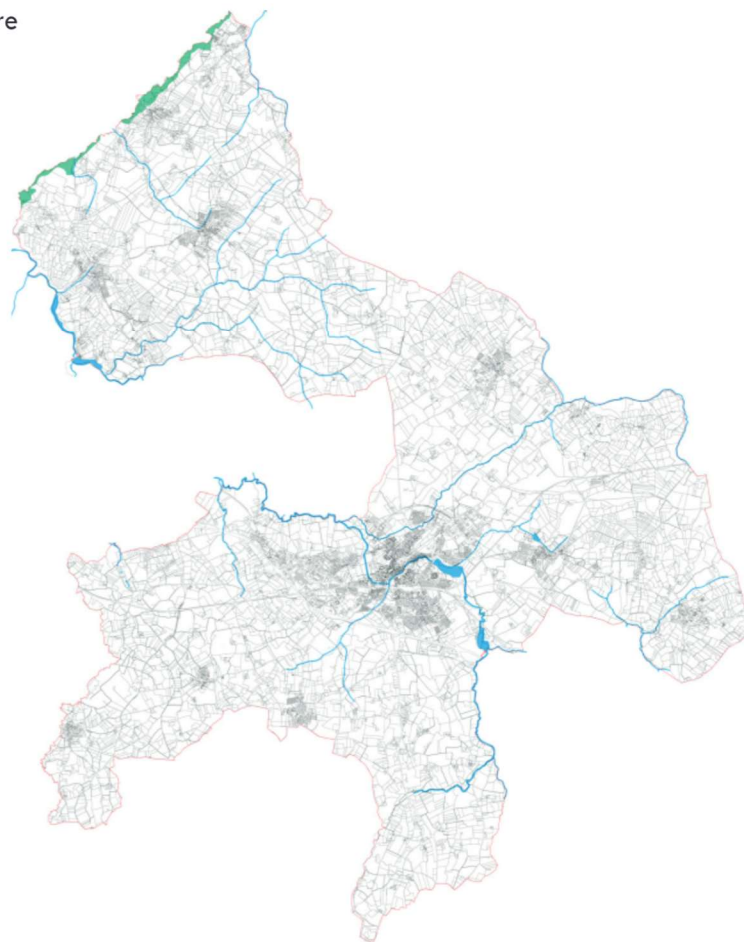
**Paysage de landes sèches**



**Paysage de mares**



#### e. Unité paysagère 5/ La frange côtière



#### Caractéristiques identitaires

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

Nombreux sentiers côtiers

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

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

#### Plusieurs structures paysagères y sont observables

> L'anse de Morieux :

Elle correspond à l'estuaire du Gouessant dont les paysages largement ouverts fluctuent au gré de la marée

dévoilant de vastes étendues sablo-limoneuses. Halte migratoire majeure elle est protégée en zone Natura 2000.

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

> Les falaises :

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

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

Falaises hautes d'environ 35 à 50 mètres

#### ENJEUX

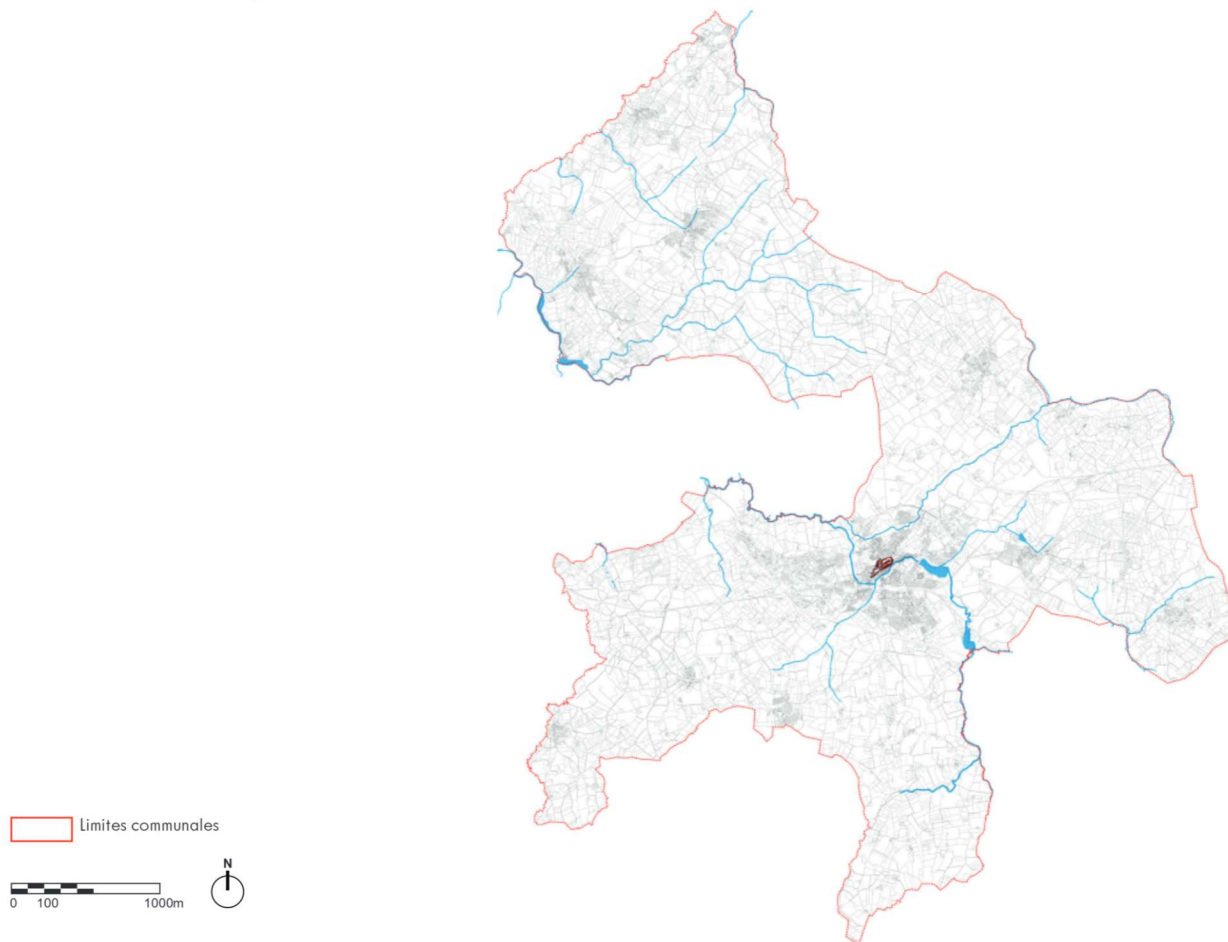
- Une très grande qualité paysagère et écologique déjà largement identifiée et valorisée (ZNIEFF, Natura 2000, cheminements balisés...)

Plage de Planguenoual





## f. Unité urbaine 1/ Le coeur historique



### Description sensible

- Ensemble de la ville enclose
- Nombreuses strates historiques
- Quartier présentant une forte densité du bâti

### Caractéristiques des espaces publics

- Quelques espaces publics hérités des placettes médiévales principalement autour de la rue du four
- Champ de foire aujourd'hui lié au Haras
- Front bâti continu, rues relativement étroites organisées autour de la place du Marché
- Les voies élargies ou créées sont repérables par leur gabarit tout comme les espaces publics issus de démolition (place du Martray)

### Parcellaire et implantation du bâti

- Parcellaire d'origine médiévale long et étroit Bâti installé à l'alignement sur rue
- Quelques grandes parcelles qui correspondent à des restructurations ultérieures ou à un habitat plus cossus (hôtel urbain et maisons bourgeoises)

### Les éléments bâtis et activités

- Principalement habitat

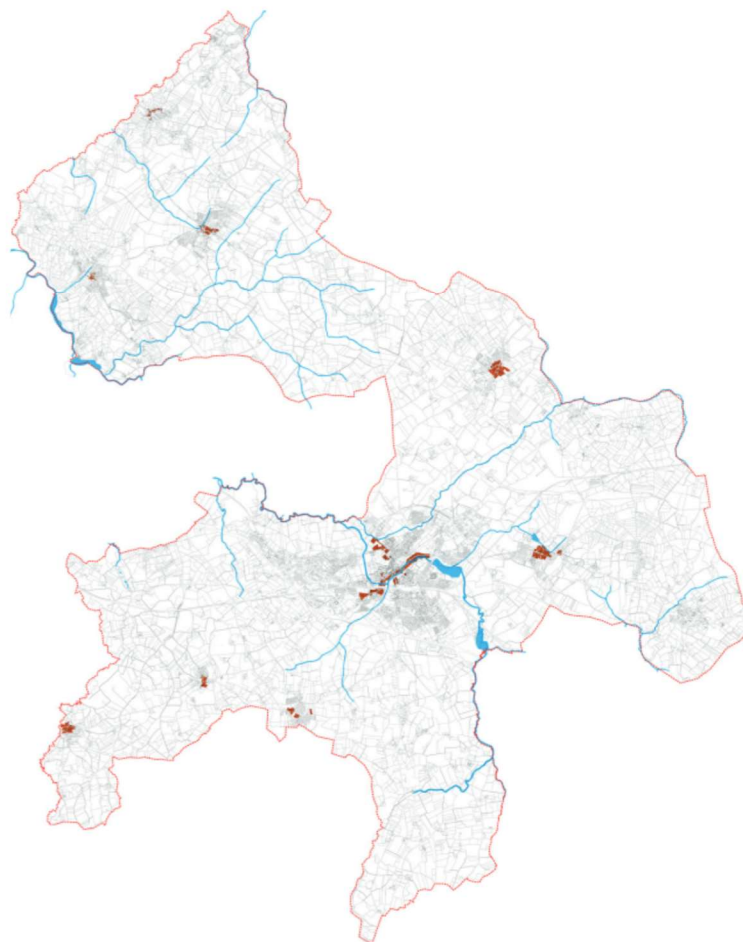
### Typologies bâties rencontrées

- Maison de ville
- Maison "urbaine" à pans de bois
- Hôtel

### QUALITÉS ET ENJEUX

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

## g. Unité urbaine 2/ Les faubourgs



 Limites communales



### Description sensible

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

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

### Caractéristiques des espaces publics

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

### Parcellaire et implantation du bâti

Parcelles lanierées

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

### Les éléments bâtis et activités

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

Anciennes fermes

Édifices religieux

### Typologies bâties rencontrées

Maison de ville

Ferme et bâti ruraux

Maison de bourg

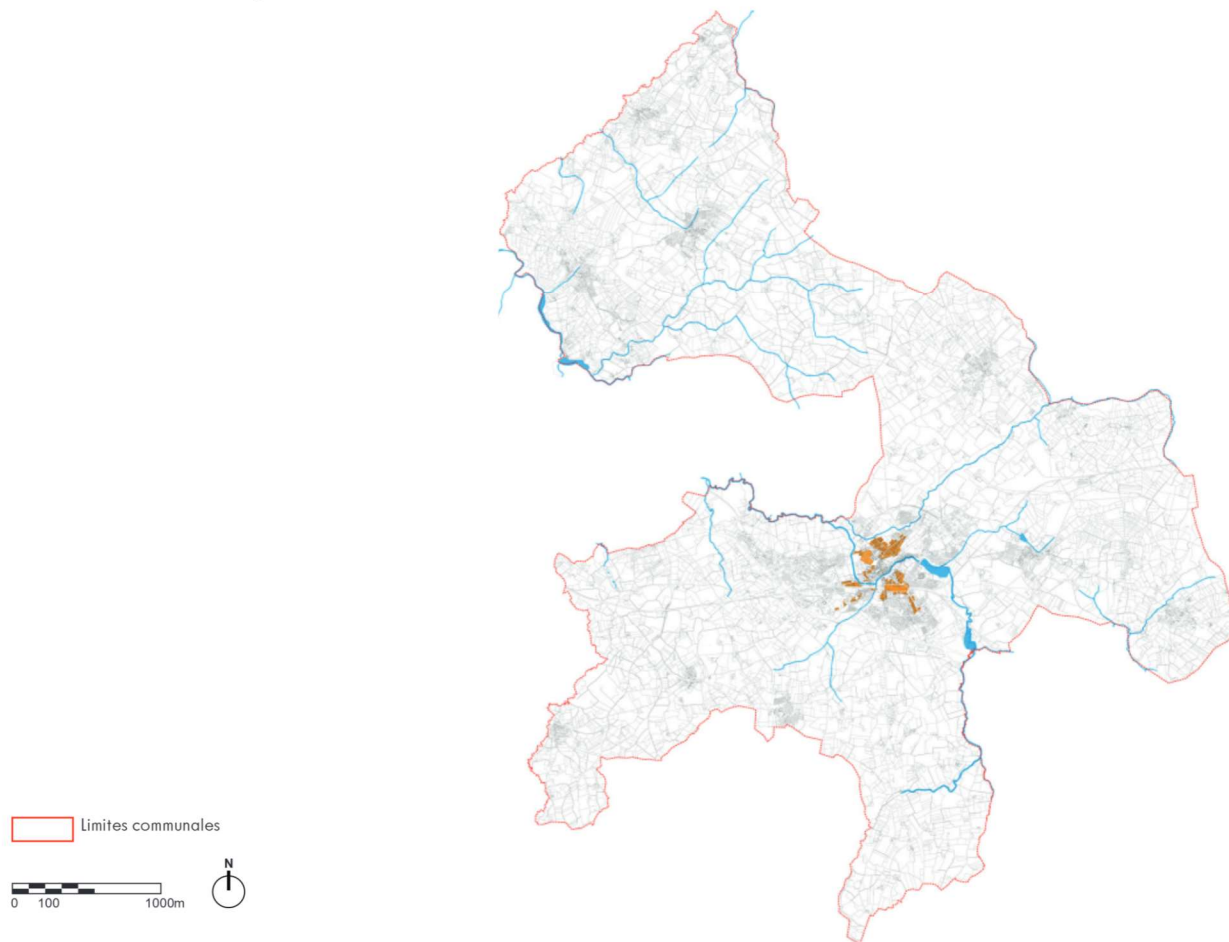
Maison rurale

Pavillons (XIXe et parfois plus récent)

### QUALITÉS ET ENJEUX

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

## h. Unité urbaine 3/ Extension XIXe début XXe



### Description sensible

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

Pavillon

Maison bourgeoise

### Caractéristiques des espaces publics

Voies planifiées

Places et placettes liées à des équipements

### Parcellaire et implantation du bâti

Parcelles plus régulières

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

### Les éléments bâtis et activités

Habitat

Équipement

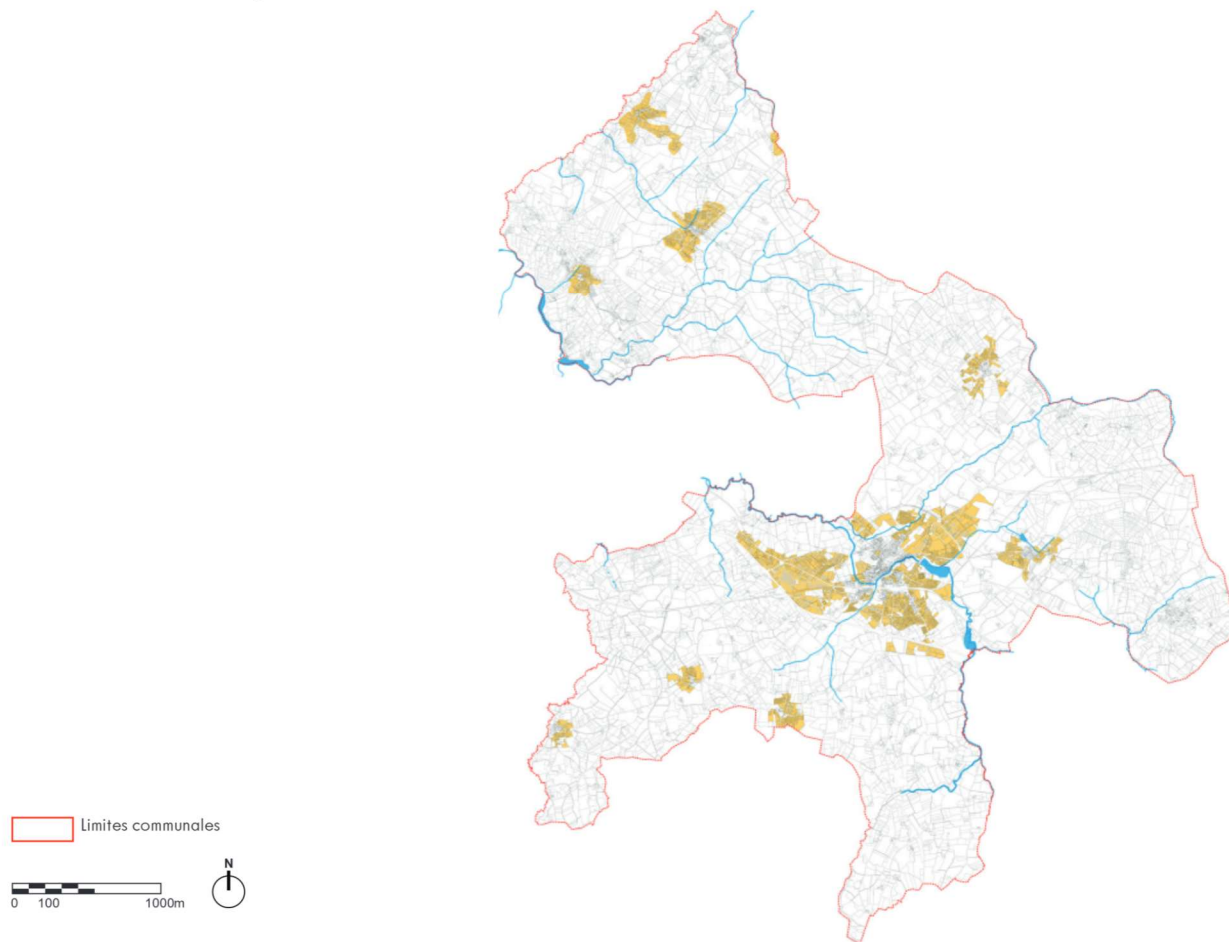
### Typologies bâties rencontrées

Maison de ville

### QUALITÉS ET ENJEUX

- Intérêt patrimonial du bâti et des espaces publics
- Fort intérêt des maisons cossues de cette époque autour de la gare et au pied de la promenade du château

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



### Description sensible

Secteur bâti au cours du XXe

### Caractéristiques des espaces publics

Voies principales correspondant aux voies de communication historique

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

Places et placettes autour des équipements

### Parcellaire et implantation du bâti

Parcellaire régulier issu de la redivision des parcelles agricoles

### Les éléments bâtis et activités

Habitat

Industrie

Locaux commerciaux

Grands équipements (collèges, lycées, équipements sportifs)

### QUALITÉS ET ENJEUX

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

## j. Unité urbaine 4/ Les bourgs et lieux dits



### MAROUÉ

#### Description sensible

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

Densité bâtie faible, bâti éparse le long des axes viaires

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

#### Caractéristiques des espaces publics

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

Tracé viaire ancien

Nombreuses impasses et de voies de desserte (lotissement)

#### Parcellaire et implantation du bâti

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

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

#### Les éléments bâtis et activités

Principalement habitat

Équipements (école, église)

#### ENJEUX

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



 Limites communales



## TRÉGENESTRE

### Description sensible

- Petit bourg formé autour de l'église et du cimetière
- Densité bâti faible, bâti éparse le long des axes viaires
- Constructions de lotissements contemporains

### Caractéristiques des espaces publics

- Tracé viaire ancien
- Nombreuses impasses et de voies de desserte (lotissement)

### Parcellaire et implantation du bâti

- Parcellaire accidenté autour de l'église
- Parcellaire très régulier pour les lotissements, bâti au centre des parcelles en recul

### Les éléments bâtis et activités

- Habitat

### ENJEUX

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



 Limites communales



Équipements (école, église)

## MESLIN

### Description sensible

- Petit bourg formé autour de l'église et du cimetière
- Densité bâti faible, bâti éparse le long des axes viaires
- Constructions de lotissements contemporains

### Caractéristiques des espaces publics

- Tracé viaire ancien
- Espaces publics récemment réaménagés autour de l'église

### Parcellaire et implantation du bâti

- Parcellaire accidenté autour de l'église
- Parcellaire très régulier pour les lotissements, bâti au centre des parcelles en recul

### Les éléments bâtis et activités

- Habitat

### ENJEUX

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



 Limites communales

 0 100 1000m



## SAINT AARON

### Description sensible

- Bourg important installé sur un promontoire
- Constitué autour de l'église
- Densité bâti faible, mais bourg plus bâti que ceux du Sud Ouest
- Bâtis autour du premier noyau (paroisse)

### Caractéristiques des espaces publics

- Tracé viaire ancien en étoile autour de l'église
- Large parking devant l'église offrant un large panorama sur la vallée
- Nombreuses impasses et de voies de desserte (lotissement)

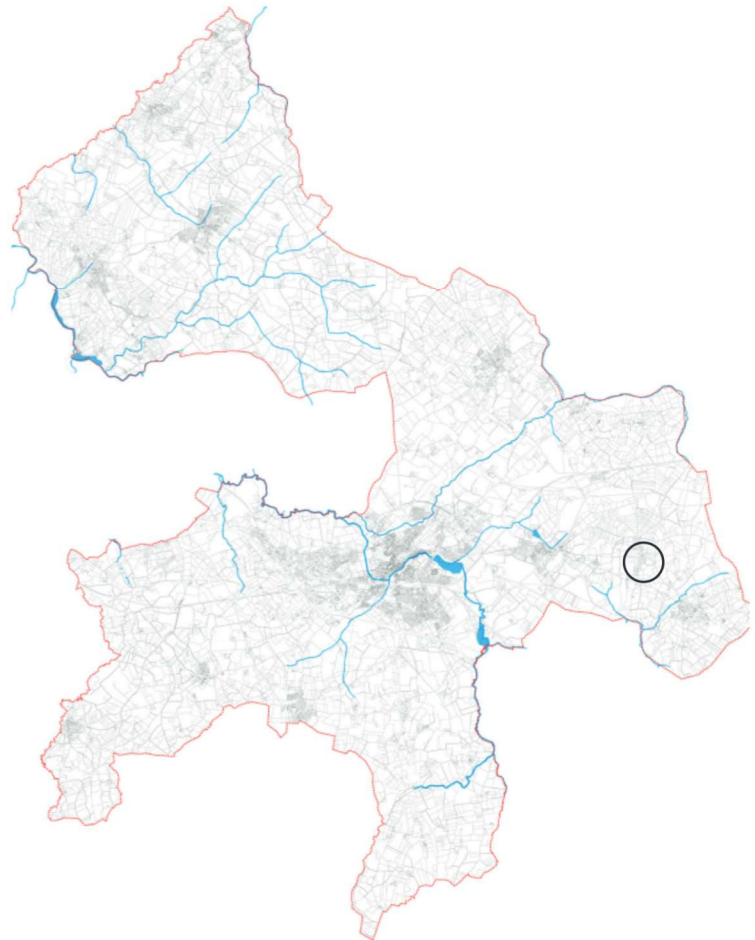
### Les éléments bâtis et activités

- Principalement habitat
- Équipements (école, église)

### ENJEUX

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





 Limites communales



## LA VILLENEUVE

### Description sensible

Lieu dit formé autour des axes viaires

### Caractéristiques des espaces publics

Tracé viaire ancien

### Parcellaire et implantation du bâti

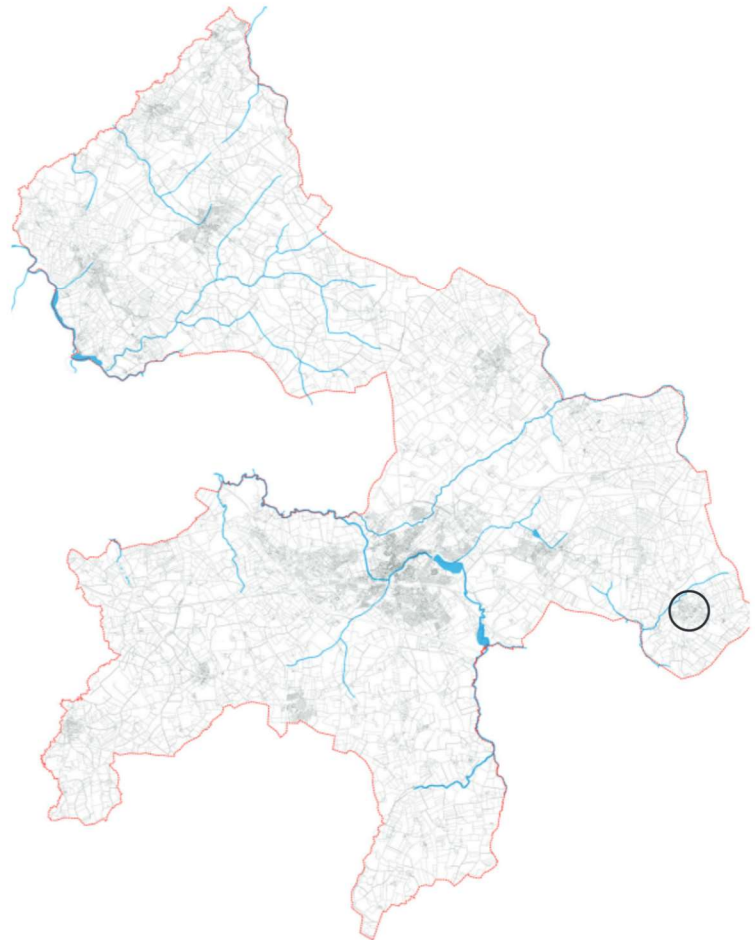
Parcellaire remembré à partir du parcellaire agricole

### Les éléments bâtis et activités

Habitat

### ENJEUX

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



 Limites communales



## TRÉGOMAR

### Description sensible

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

Densité bâti faible, bâti épars le long des axes viaires

Constructions de lotissements contemporains

### Caractéristiques des espaces publics

Tracé viaire ancien en étoile autour de l'église

Petit parvis, parkings autour des équipements

### Parcellaire et implantation du bâti

Parcellaire accidenté autour de l'église

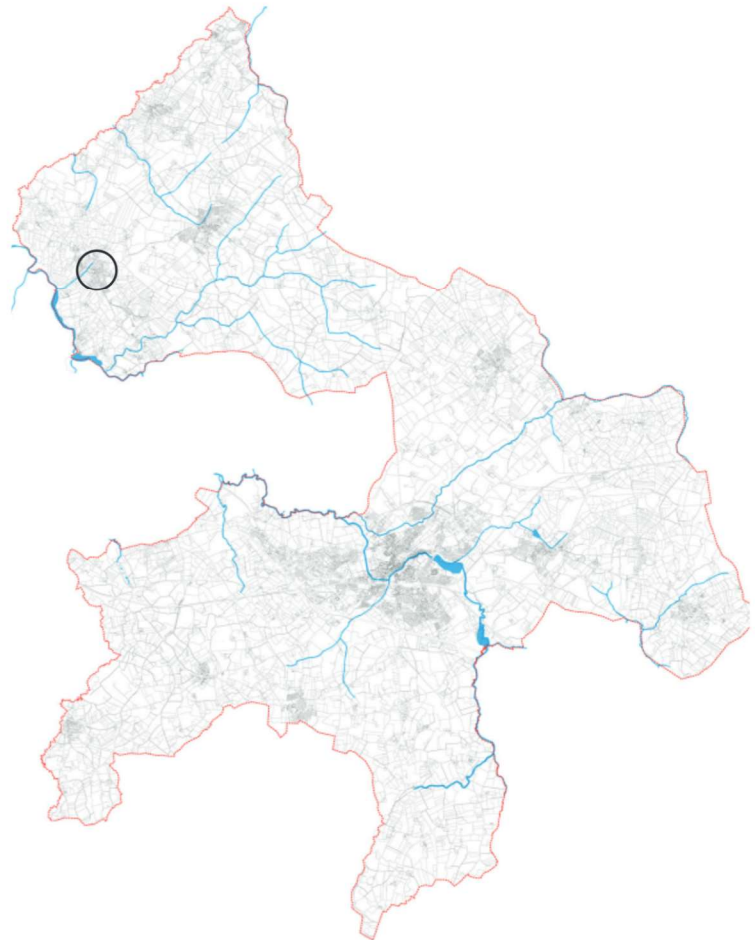
Parcellaire très régulier pour les lotissements, redivision du parcellaire agricole initial

### Les éléments bâtis et activités

Habitat et petits équipements

### ENJEUX

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



 Limites communales



centre des parcelles en recul

## MORIEUX

### Description sensible

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

Densité bâti faible

Bâti ancien épars autour du bourg primitif

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

### Les éléments bâtis et activités

Principalement habitat

Équipements (école, église)

### Caractéristiques des espaces publics

Place Tilleuls, carrefour du bourg primitif réaménagé récemment

Tracé viaire ancien autour de cette même place

Nombreuses impasses et de voies de desserte (lotissement)

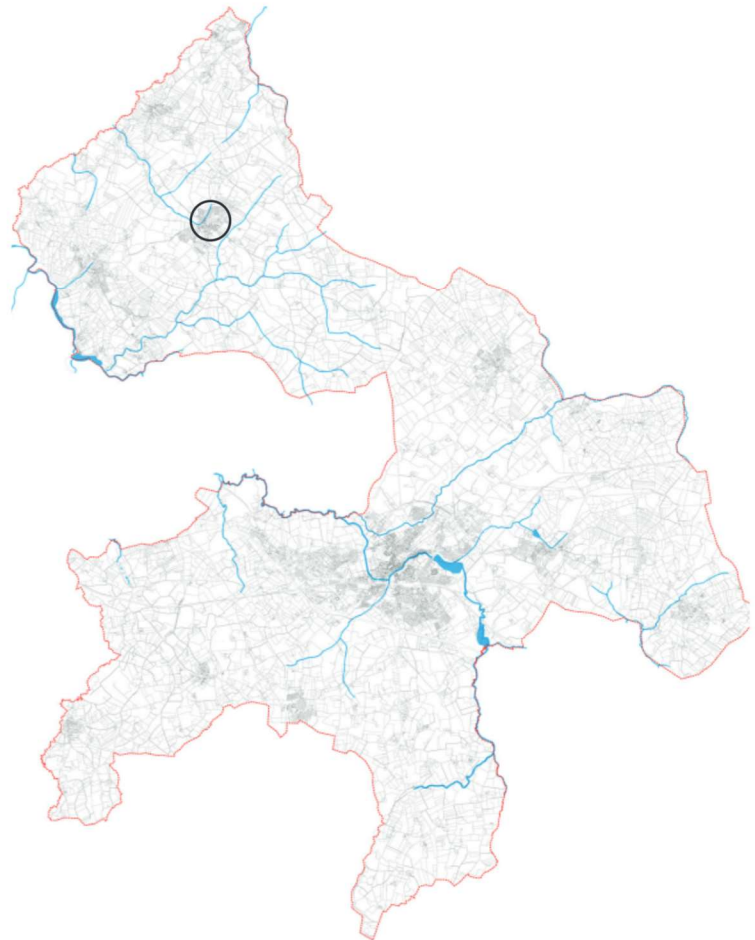
### Parcellaire et implantation du bâti

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

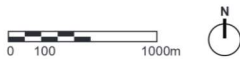
Parcellaire très régulier pour les lotissements, bâti au

### ENJEUX

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



 Limites communales



## PLANGUENOUAL

### Description sensible

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

Densité bâtie faible

Constructions de lotissements contemporains

### Caractéristiques des espaces publics

Tracé viaire ancien autour de l'église

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

### Parcellaire et implantation du bâti

Parcelles laniérées autour de l'église

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

### Les éléments bâtis et activités

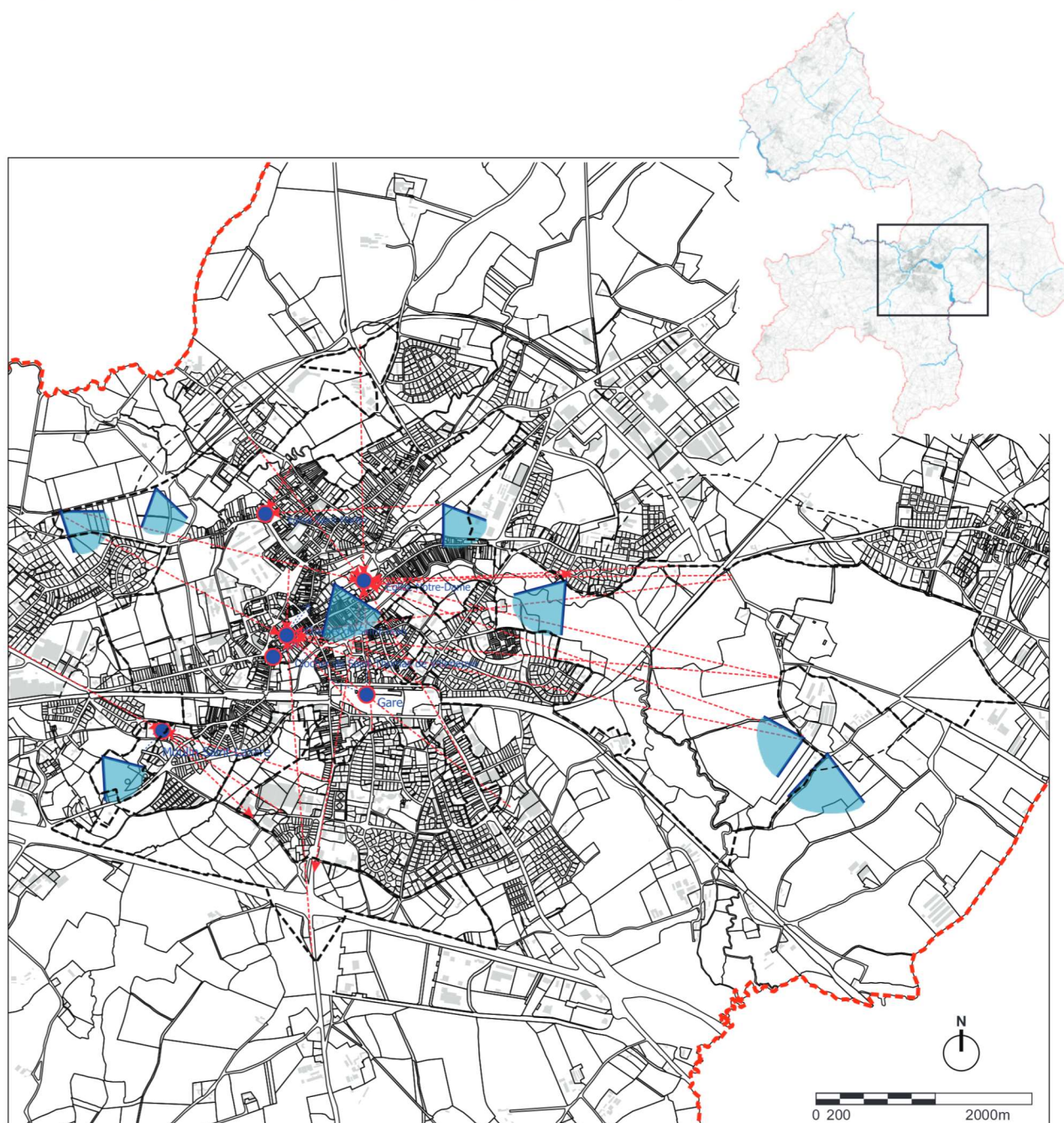
Habitat

Équipements (écoles, église)

### ENJEUX

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

## 2. POINTS DE REPÈRES VISUELS ET ANGLES DE VUE REMARQUABLES



Cartographie des angles de vue remarquables

--- Limites communales

● Points de repère bâti

--- Perspective courte sur monument et/ou bâtiment repère

--- Point de vue lointain sur monument et/ou bâtiment repère

▲ Ouverture paysagère

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

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

### a. Les ouvertures paysagères

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

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

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

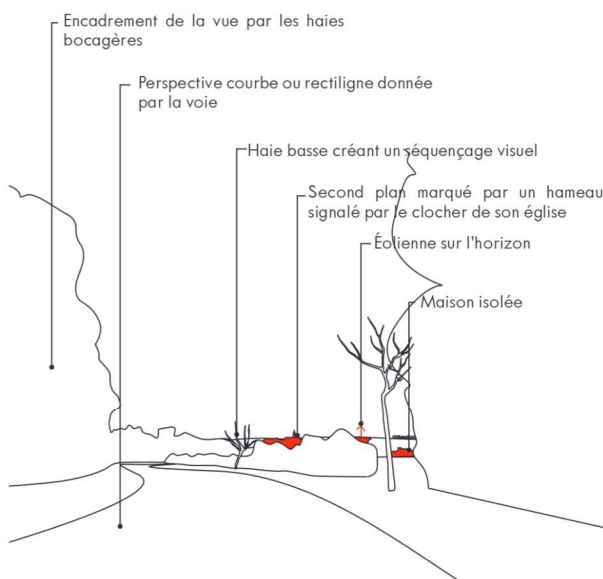
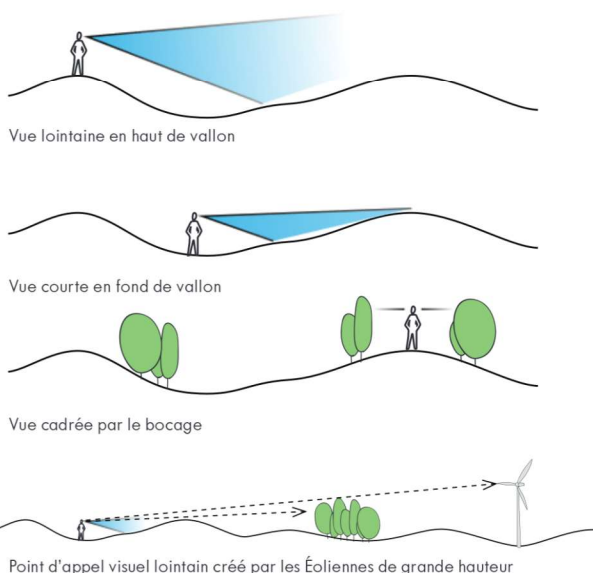
Seuls émergent quelques motifs paysagers verticaux sous la forme d'arbres de hauts jets tels que les plantations de peupliers aux abords des cours d'eau, les ragosses ou encore les clochers des différents hameaux qui ponctuent le territoire.

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

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



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



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

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

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

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

#### EXEMPLE D'OUVERTURE VISUELLE IDENTIFIÉE AU PLAN DE REPÉRAGE



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

Dans le cas présent, une percée dans le rideau arboré qui longe la rue Saint-Sauveur dégage un point de vue lointain sur le paysage communal. La succession de plan qui s'offre au

regard permet d'apprécier successivement, tissu faubourien, bocage et hameaux jusqu'à un horizon lointain.



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

Pris depuis les avoisinants de la Moglais ce point de vue offre un panorama large et dénué de barrière visual vers l'agglomération. Si l'oeil peine à identifier immédiatement les différents éléments structurants du tissu urbain certaines constructions ressortent de l'ensemble et créent différents

points de focalisation du regard. Ressortent ainsi, la collégiale Notre-Dame, les silos des usines Le Gouessant ainsi que les bâtiments des magasins de grande distribution. Le clocher de Saint-Jean plus discret apparaît dans un second temps d'observation.

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

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

Les principaux éléments bâtis signal repérés sur le territoire sont :

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

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



Le clocher de l'église Saint-Jean



Le clocher de la collégiale Notre-Dame

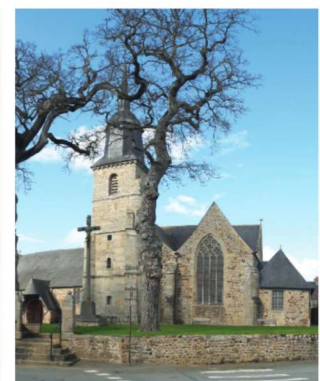


Le Moulin Saint Lazare



### c. Les perspectives courtes sur élément bâti

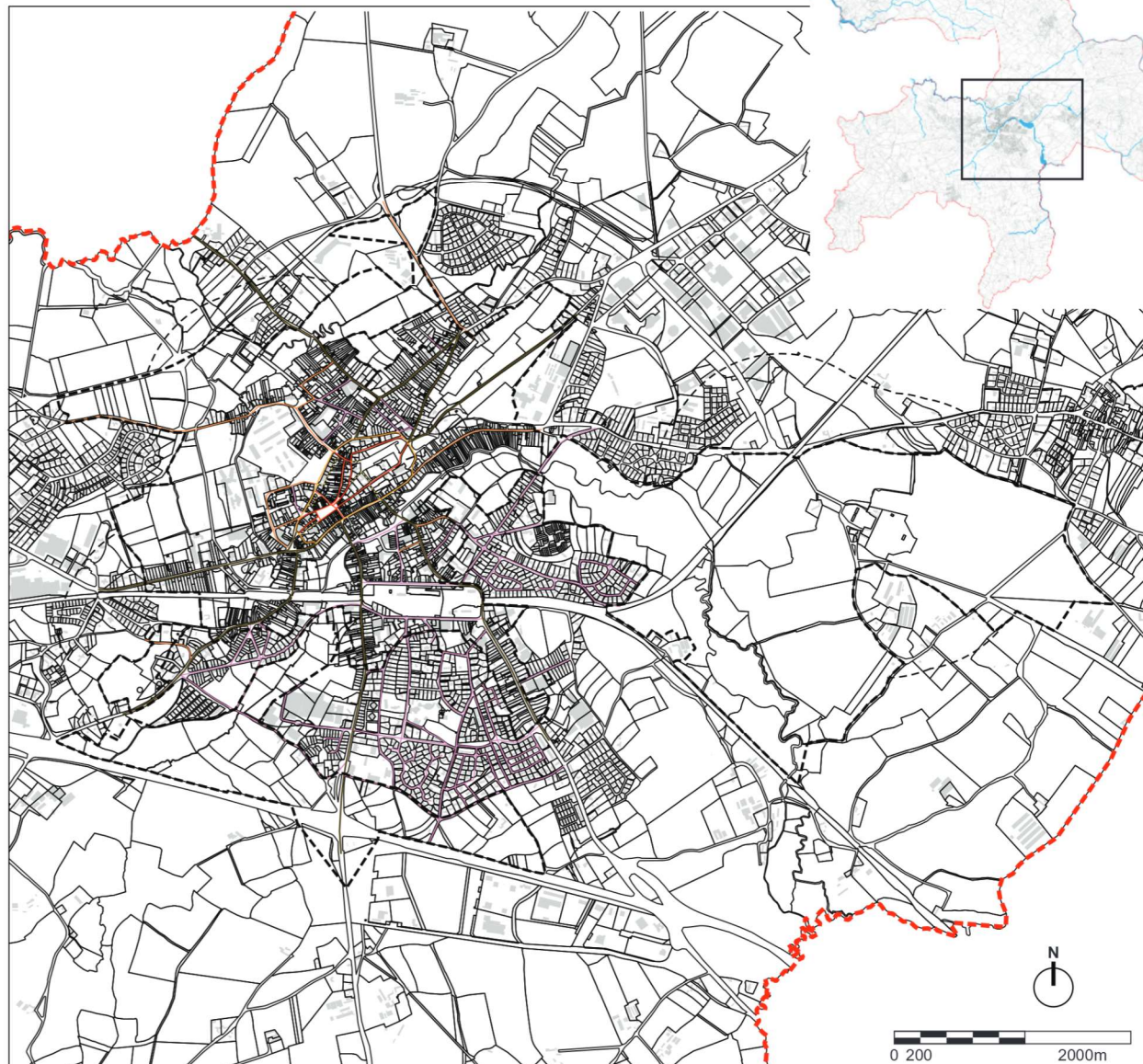
Les perspectives courtes sur un des éléments bâtis constituent des points de vue cadrée le long d'un axe viaire ou piétonnier pour lequel la vue est directement cadrée par un bâti ou ensemble bâti remarquable. Ces perspectives sont souvent relativement courtes du fait du caractère sinueux des voies qui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





### III. NATURE ET QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

#### 1. LES VOIES



Cartographie du réseau viaire

#### Centre historique

— Voies historiques du bourg castral

— Venelles et escaliers

#### Faubourg

— Voies périphériques sur l'emprise de l'ancienne enceinte

— Voies d'accès historiques

— Desserte

#### Évolution récente

— Voies nouvelles et remembrements

### a. La trame viaire

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

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

- Les voies du bourg castral
  - Les voies principales

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

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

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

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

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

- Des escaliers et venelles

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

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

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



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



Exemple de venelle et escaliers du centre historique

- Les voies médiévales extérieures aux remparts

- Les abords de Saint Martin

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

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

- Les voies d'accès aux portes de la ville

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

- au sud :

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

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

- À l'ouest :

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

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

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

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

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



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

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



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



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



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

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

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

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

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

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

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



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

- Les voies du tissu faubourien

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

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

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



Exemple de voie faubourienne, la rue de Bouin

- Les voies nouvelles

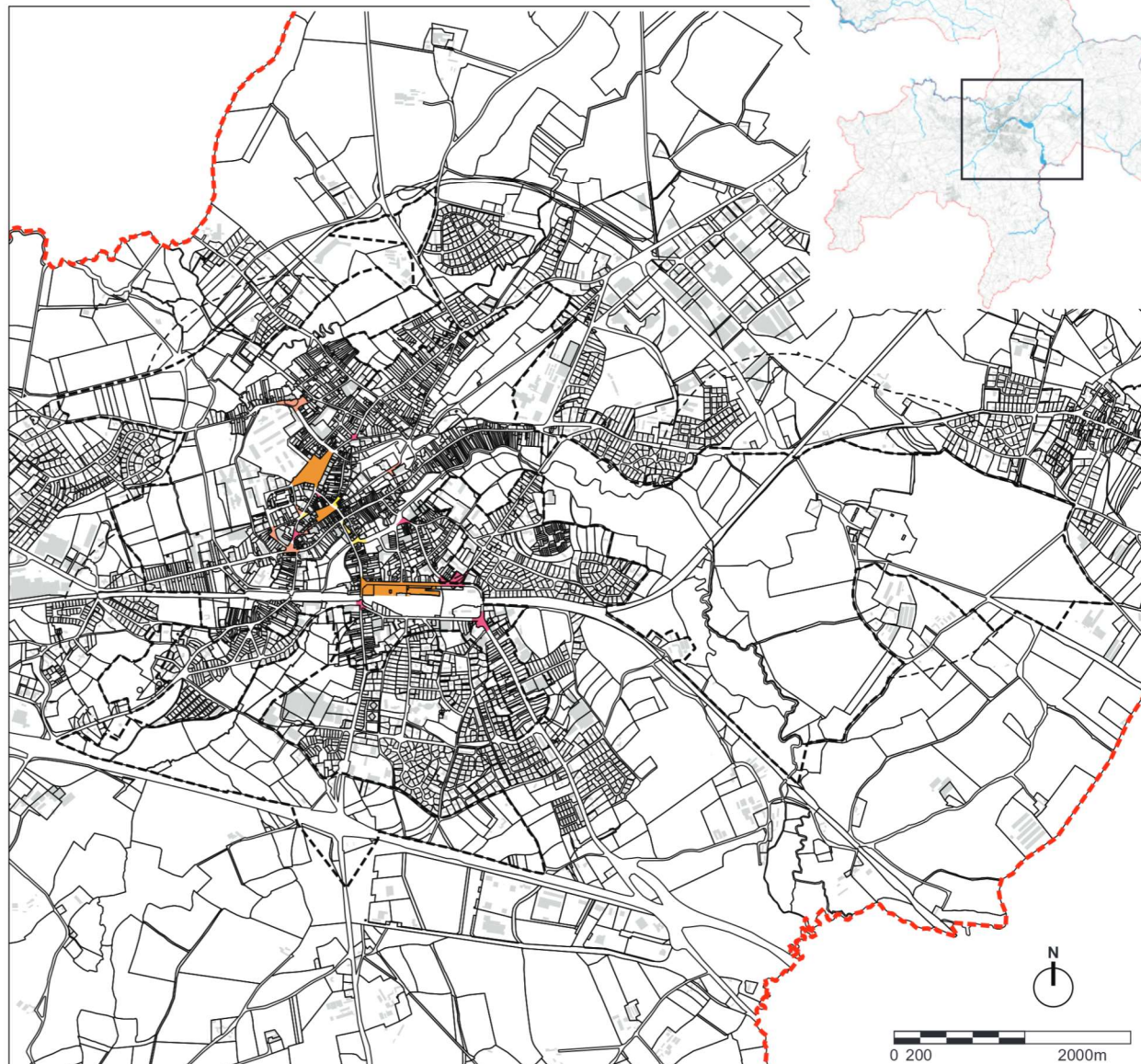
Les XIXe et XXe ont apporté une nouvelle forme d'urbanisation sous la forme du développement de tissu pavillonnaire en lotissement et le développement d'infrastructures nouvelles. Le développement de ces quartiers sur des terres jusqu'alors agricoles ou d'anciens faubourgs s'est accompagné du tracé de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

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








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

## 2. LES PLACES PUBLIQUES ET VASTES ESPACES PUBLICS



Cartographie des places et espaces publics

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

## LES PLACES PRINCIPALES

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

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

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

### PLACES PRINCIPALES RÉCEMMENT RÉAMÉNAGÉES

#### - La Place du Martray -

**Localisation :** Coeur historique

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

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

#### - Place du Four -

**Localisation :** Coeur historique

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

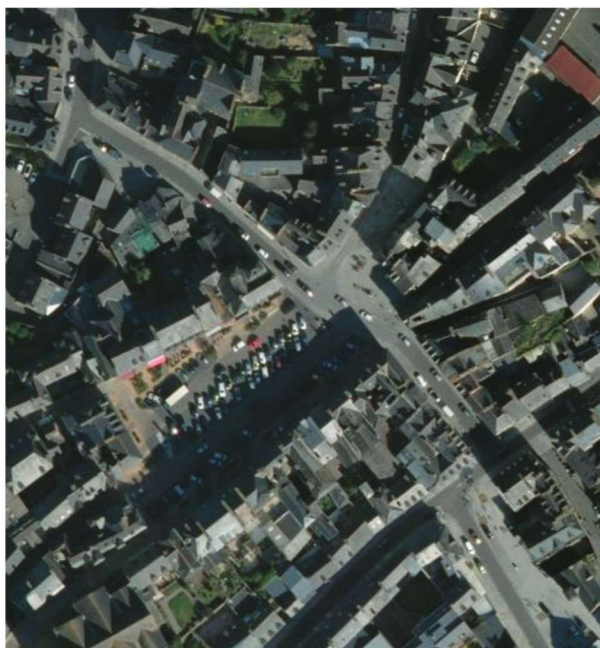
**Fréquentation/ Usages :** Placette piétonne de proximité/dégagement de l'accès au musée



Place du Martray réaménagée, photo actuelle AEI 2019



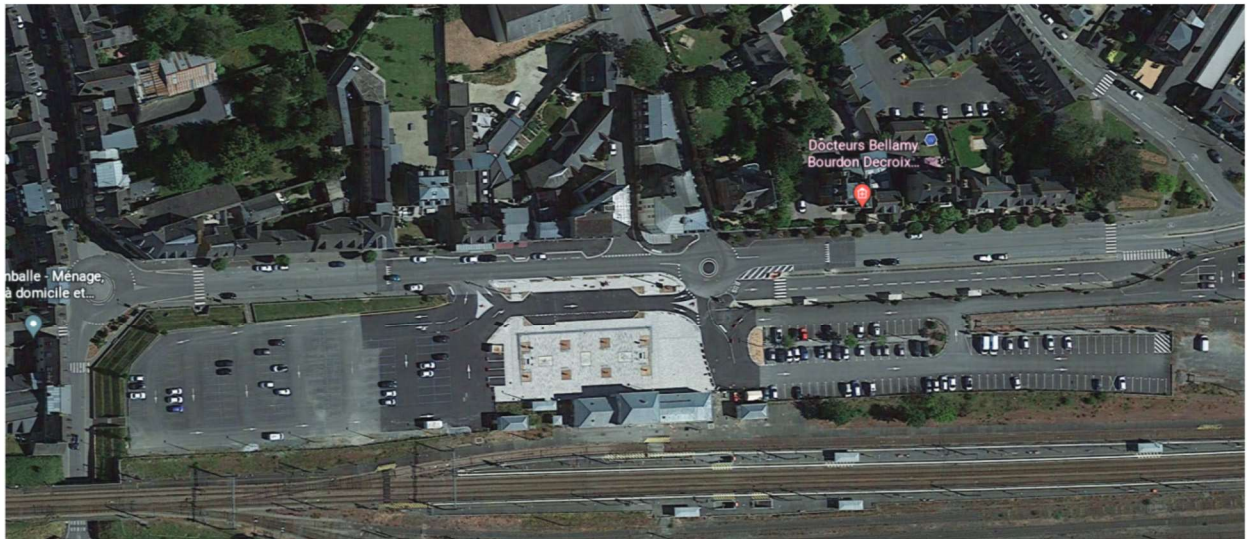
Place du Marché, photo actuelle AEI 2019



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



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



Place de la Gare  
Photo aérienne 2022, google Earth

### - La Place de la Gare -

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

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

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

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

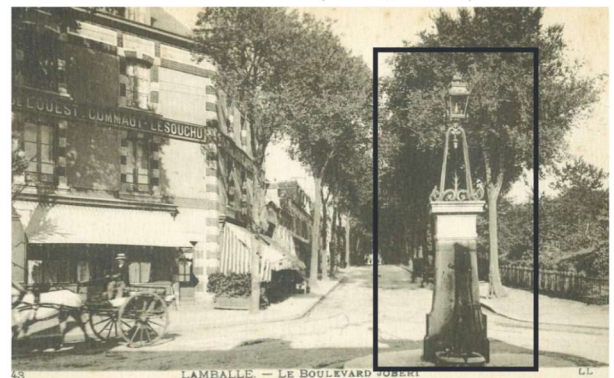
**Fréquentation/ Usages :** parvis de l'équipement et espace de stationnement



Parvis réaménagé



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



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

### ENJEUX

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

## PLACE PRINCIPALE VIEILLISSANTE

### - La place du Marché -

**Localisation :** Coeur historique

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

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



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



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



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

### ENJEUX

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



## - La place du Champ de Foire-

**Localisation :** Ancien faubourg Saint Martin

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

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

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



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



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



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



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

### ENJEUX

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

## LES PLACES ET PLACETTES SECONDAIRES

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

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

### PLACES ET PLACETTES SECONDAIRES RÉCEMMENT RÉAMÉNAGÉES

#### - Placettes rue du général de Gaulle -

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

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

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

Elles marquent une entrée vers le coeur historique

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

#### - Places de l'hôtel de ville -

**Localisation :** bordant la rue du Grand Boulevard

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

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

### ENJEUX

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



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



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

## PLACES ET PLACETTES SECONDAIRES VIEILLISSANTES

### - La place Saint-Martin -

**Localisation :** Ancien faubourg Saint-Martin

**Identité :** Dégagement devant l'église Saint-Martin.

Parvis végétalisé, cadré par deux arbres remarquables.

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



Place Saint-Martin, photo AEI 2019

### - La place du Beloir-

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

**Identité :** Intersection aujourd'hui traitée en giratoire

**Fréquentation/ Usages :** Circulation routière



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

### Autres exemples repérés:

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



Giratoire actuel, photo AEI 2019



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

## ENJEUX

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

## **INTERSECTION DE VOIES/CARREFOUR**

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

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

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

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

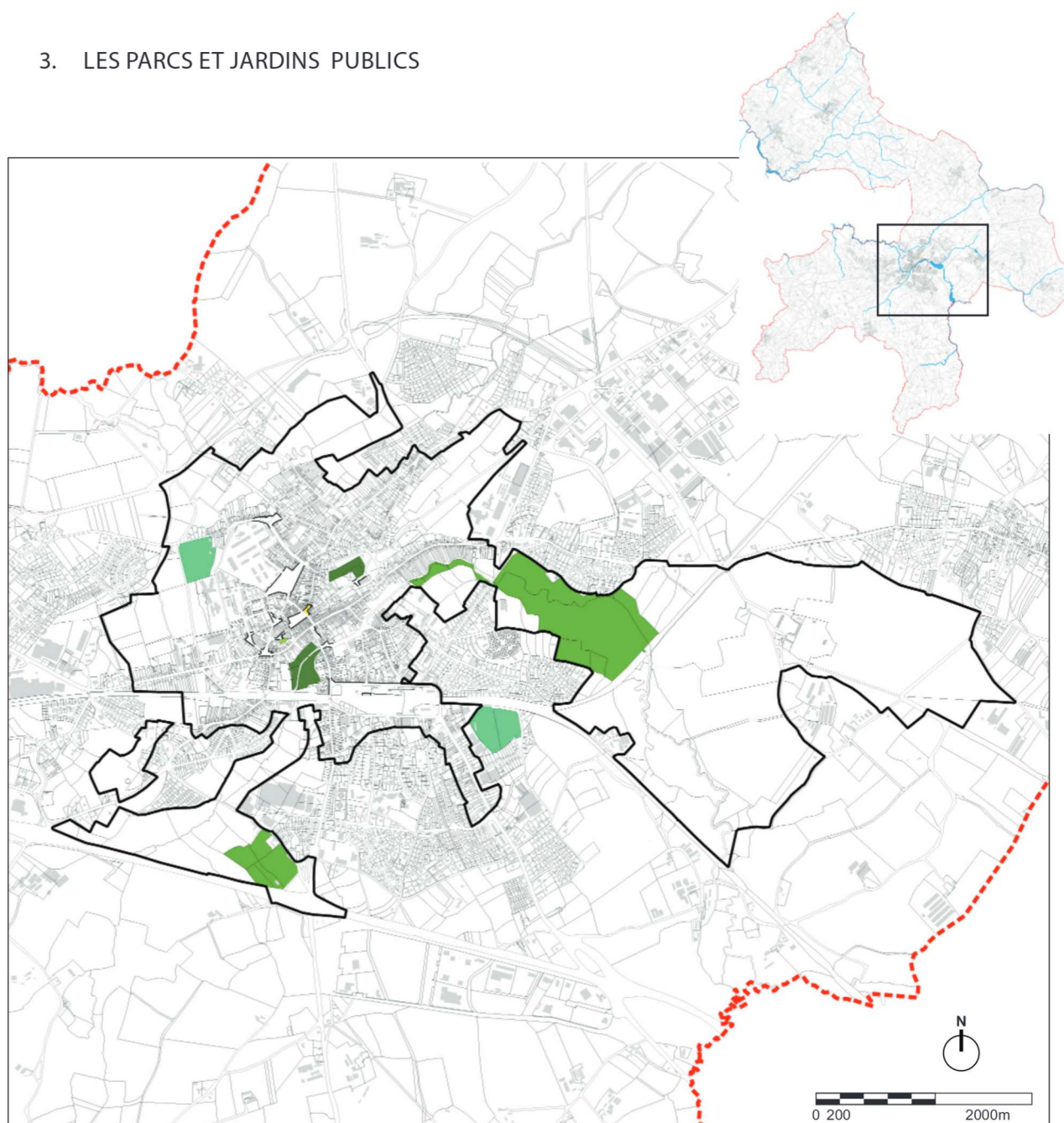
**Identité :** Ces espaces résiduels constituent des respirations dans le tissu bâti. Souvent dédiés au stationnement ou à la circulation ces espaces présentent globalement un manque de traitement et peinent à être mise en valeur.

**Fréquentation/ Usages :** Lieux ponctuels d'arrêts

### **ENJEUX**

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

### 3. LES PARCS ET JARDINS PUBLICS



Cartographie des parcs et jardins

-  Jardin structuré
-  Square
-  Jardin nature
-  Espace récréatif

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

- La promenade du Château

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

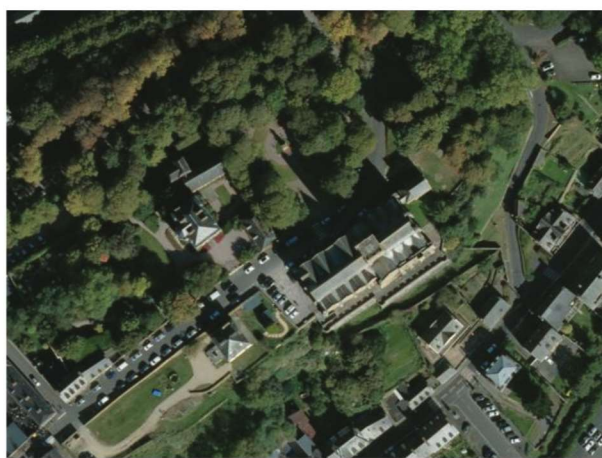
**Identité :** Espace structuré autour d'une statue. Les allées engravillonnées délimitent des pelouses tondues. L'espace met en valeur l'emplacement de l'ancien château. La promenade se poursuit au nord pour un double alignement de tilleuls dans la perspective de la rue de la Tour aux Chouettes.

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

**Lieux identifiés :** Le parc du Château, Le jardin public



Promenade du château avec parterre et statue, photo actuelle AEI



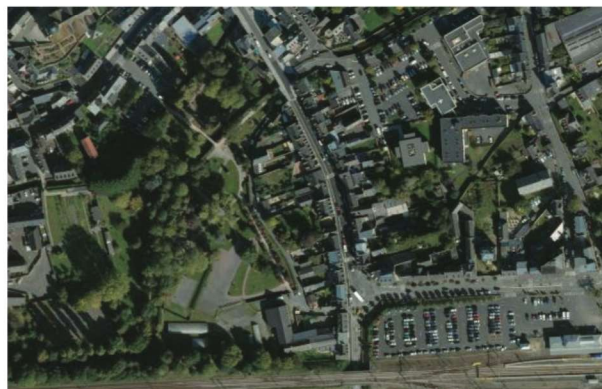
Parc du Château, Photo aérienne 2015, <https://remonterletemps.ps.ign.fr>

- Le Jardin public

**Localisation :** Sud du centre historique

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

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



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

## b. Squares et petits jardins d'agrément

- Les squares et petits jardins

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

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



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

### ENJEUX

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



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

## c. Les parcs et jardins «nature»

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

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

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

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



Parc du Cerf, Photo actuelle AEI 2019

### ENJEUX

- Mise en valeur des espaces naturels et paysagers à poursuivre

d. Les espaces récréatifs de proximité

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

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

**Lieux identifiés :** stade

**ENJEUX**

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



## 4. LES ESPACES LIBRES PRIVÉS

### a. Les cœurs d'îlots jardinés - ville enclose

#### **Localisation :**

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

#### **Identité :**

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

#### **Fréquentation/ Usages :**

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



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

#### **ENJEUX**

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

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

**Localisation :**

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

**Identité :**

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

**Fréquentation/ Usages :**

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

**ENJEUX**

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



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



Rue Yves Charpentier, Photo actuelle, AEI 2019



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

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

**Localisation :**

Fréquents sur les parcelles larges, on les retrouve surtout dans les extensions du XIX<sup>e</sup> siècle

**Identité :**

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

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

**Fréquentation/ Usages :**

Usages privatifs d'agrément.



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



Rue Père Ange le Proust, Photo actuelle AEI 2019



**ENJEUX**

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

#### d. Les anciens jardins nourriciers

##### **Localisation :**

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

##### **Identité :**

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

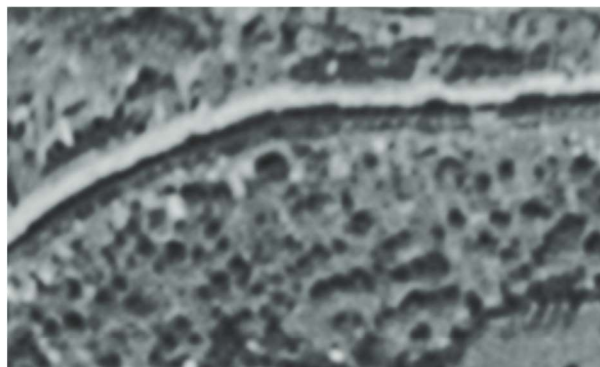
Encore largement répandues jusque dans la deuxième moitié du XXe, les cultures maraîchères laissent aujourd'hui place à des jardins d'agrément.

##### **Fréquentation/ Usages :**

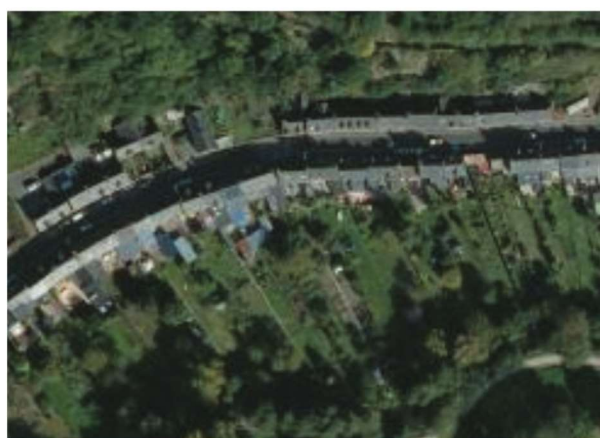
Ces jardins ont un usage d'agrément privatif, mais ont également un rôle environnemental important tant d'un point de vue écologique que climatique.

#### **ENJEUX**

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



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



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

e. Jardins associés à des équipements

**Localisation :**

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

**Identité :**

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

**Fréquentation/ Usages :**

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

**ENJEUX**

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

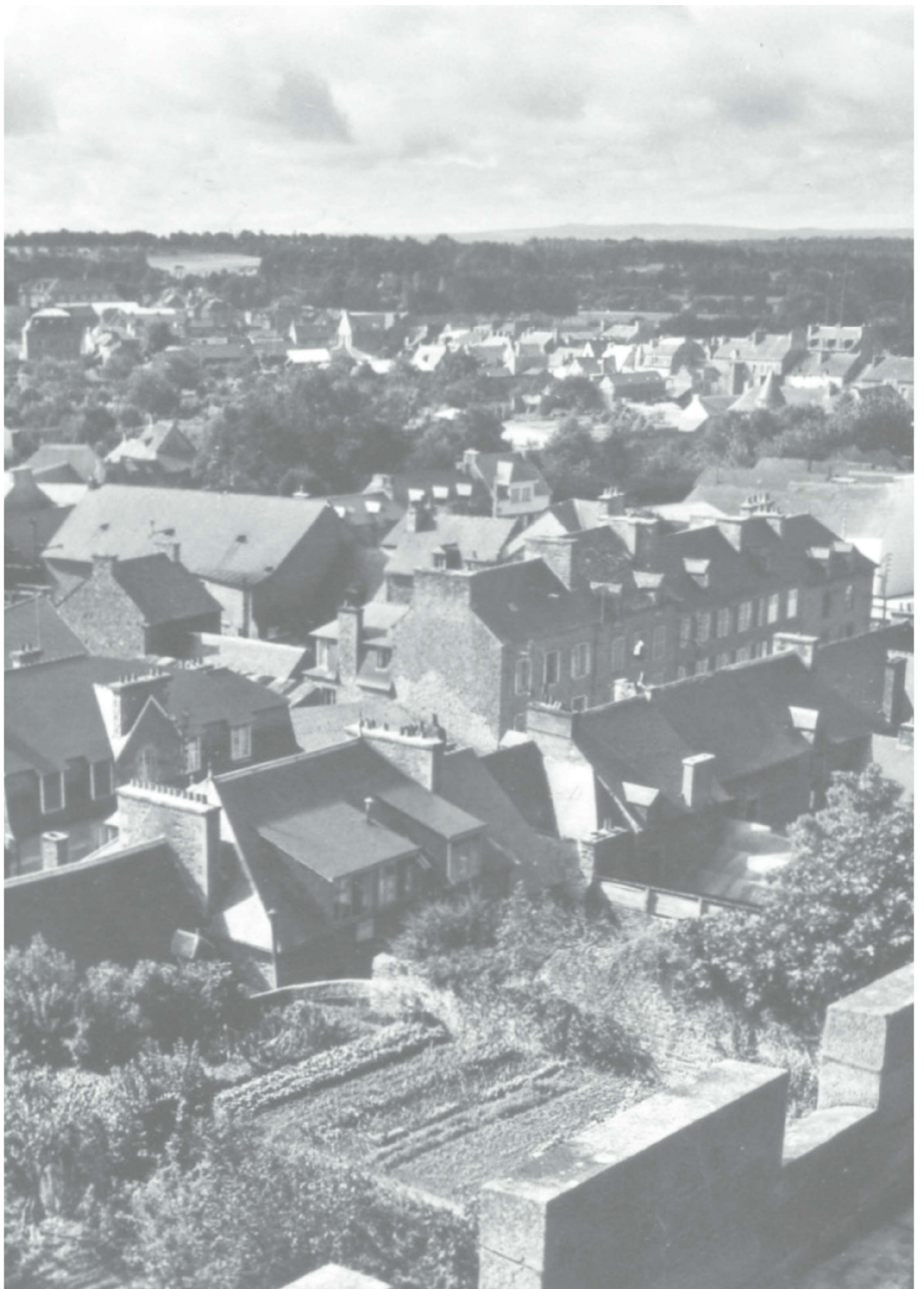


Mise en évidence de l'importance du couvert arboré des jardins du Haras dans la perception urbaine (photo prise depuis la place du Champ de Foire)



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





# 6.

## ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE DES DIFFÉRENTS TISSUS URBAINS



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

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

## I. LA VILLE ENCLOSE

### 1. MORPHOLOGIE

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

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

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

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

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

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

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

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

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

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



Rue du petit Boulevard



Rue de la porte Saint Martin



Rue Notre-Dame

## 2. PARCELLAIRE

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

### • Les parcelles étroites

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

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

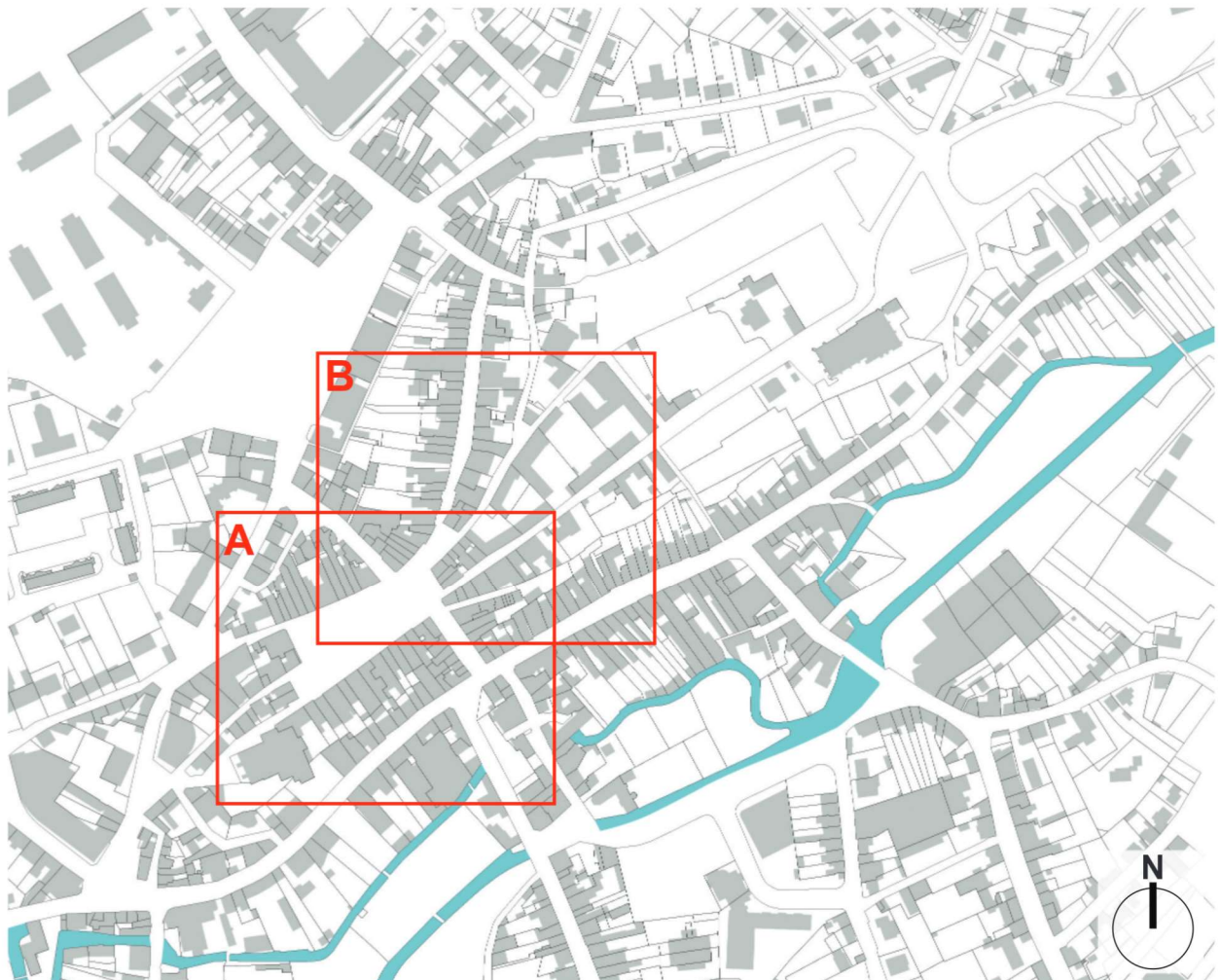
Certaines parcelles se caractérisent par une largeur supérieure à 10m. Elles résultent du remembrement de deux ou trois lots contigus, mais peuvent aussi correspondre à

un bâti plus fastueux conçu avec un refend intermédiaire (hôtel).

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

### • Le parcellaire large

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



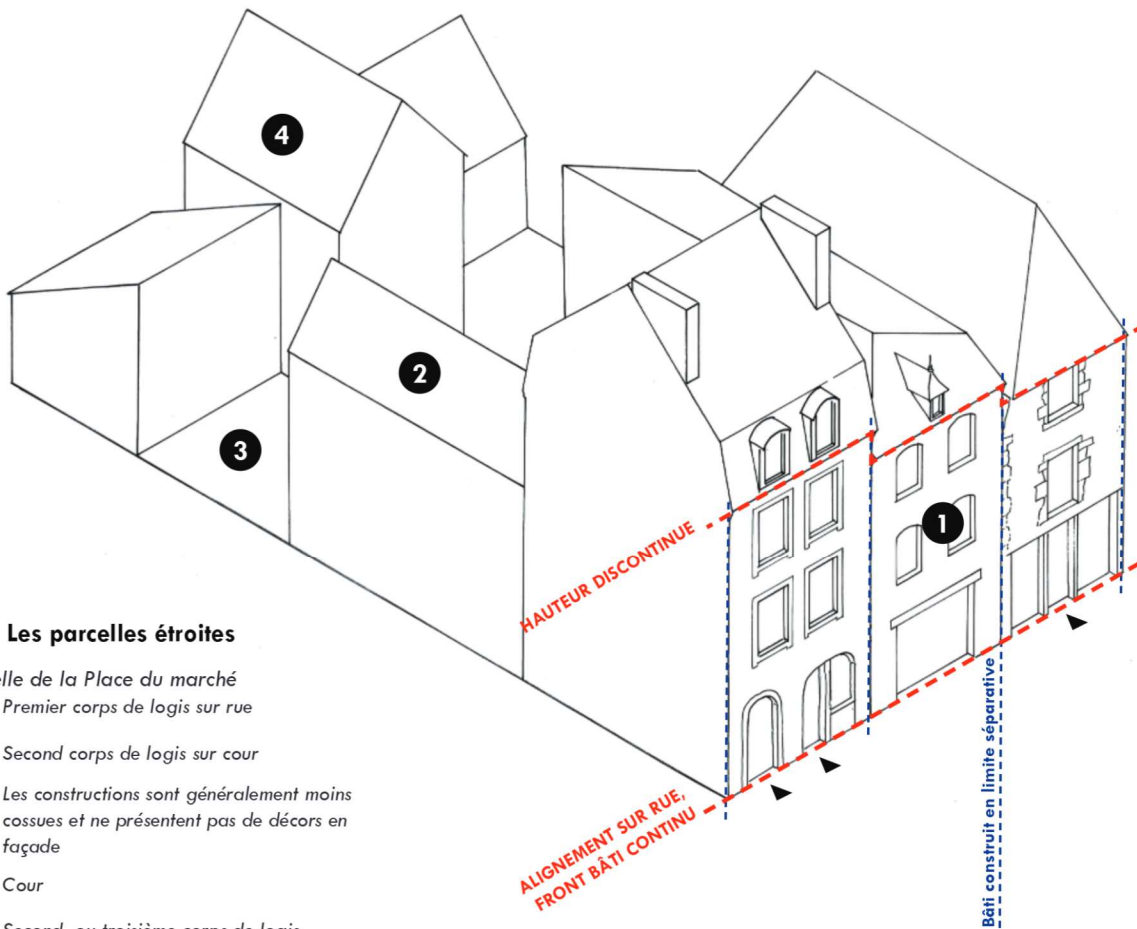
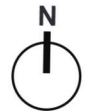


Cadastré dit napoléonien, section A 2e feuille, section B et section D, 1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093\_003, 3P093\_005 et 3P093\_006, extrait



Cadastré actuel

- Persistence parcellaire entre 1831 et le cadastre actuel
- ★ Rupture de l'alignement sur rue



• **Les parcelles étroites**

Parcelle de la Place du marché

- 1 Premier corps de logis sur rue
- 2 Second corps de logis sur cour

Les constructions sont généralement moins cossues et ne présentent pas de décors en façade

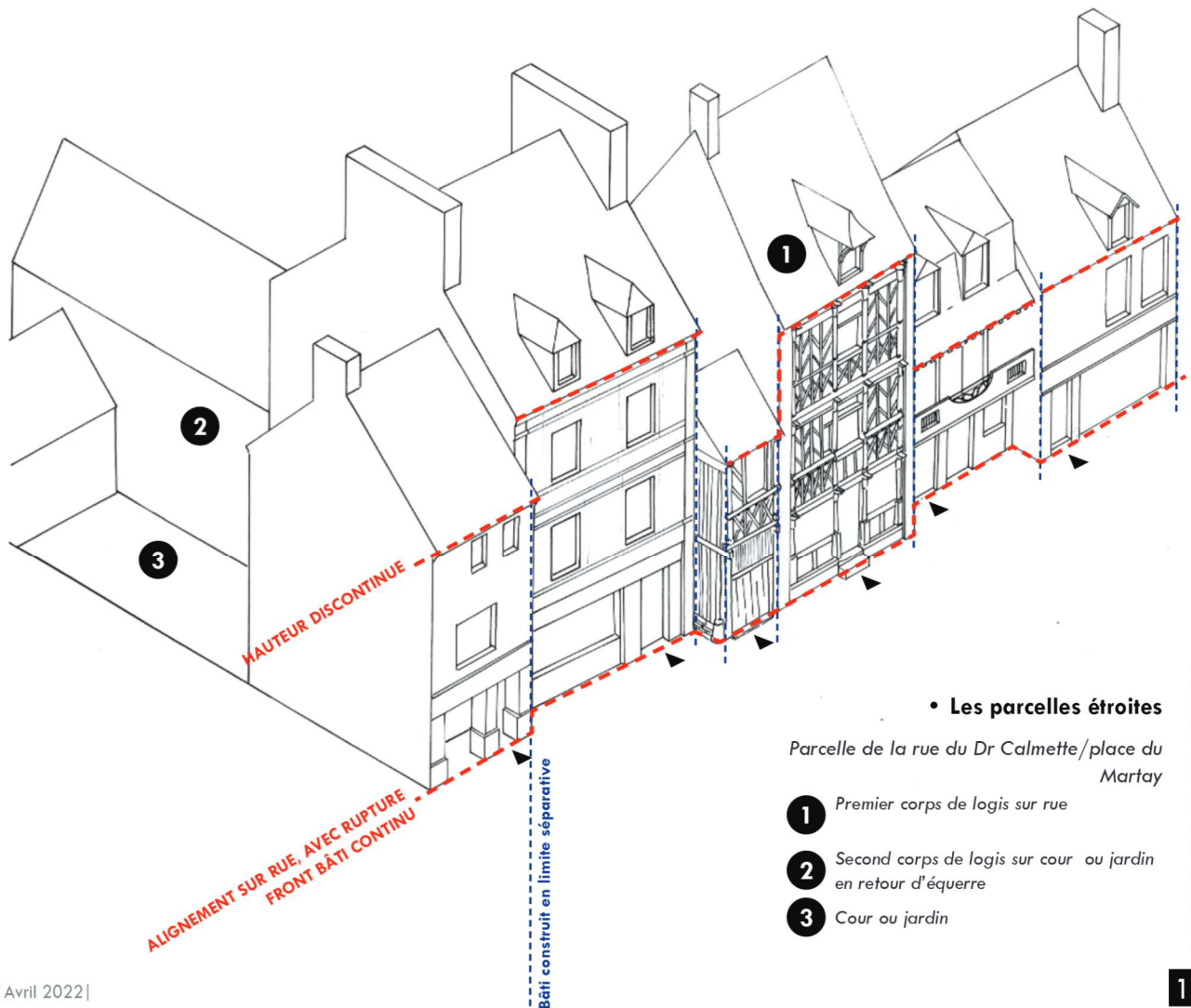
- 3 Cour
- 4 Second ou troisième corps de logis ouvrant sur la venelle Trobert



Cadastre dit napoléonien, section A 2e feuille, section B et section D, 1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093\_003, 3P093\_005 et 3P093\_006, extrait



Cadastre actuel

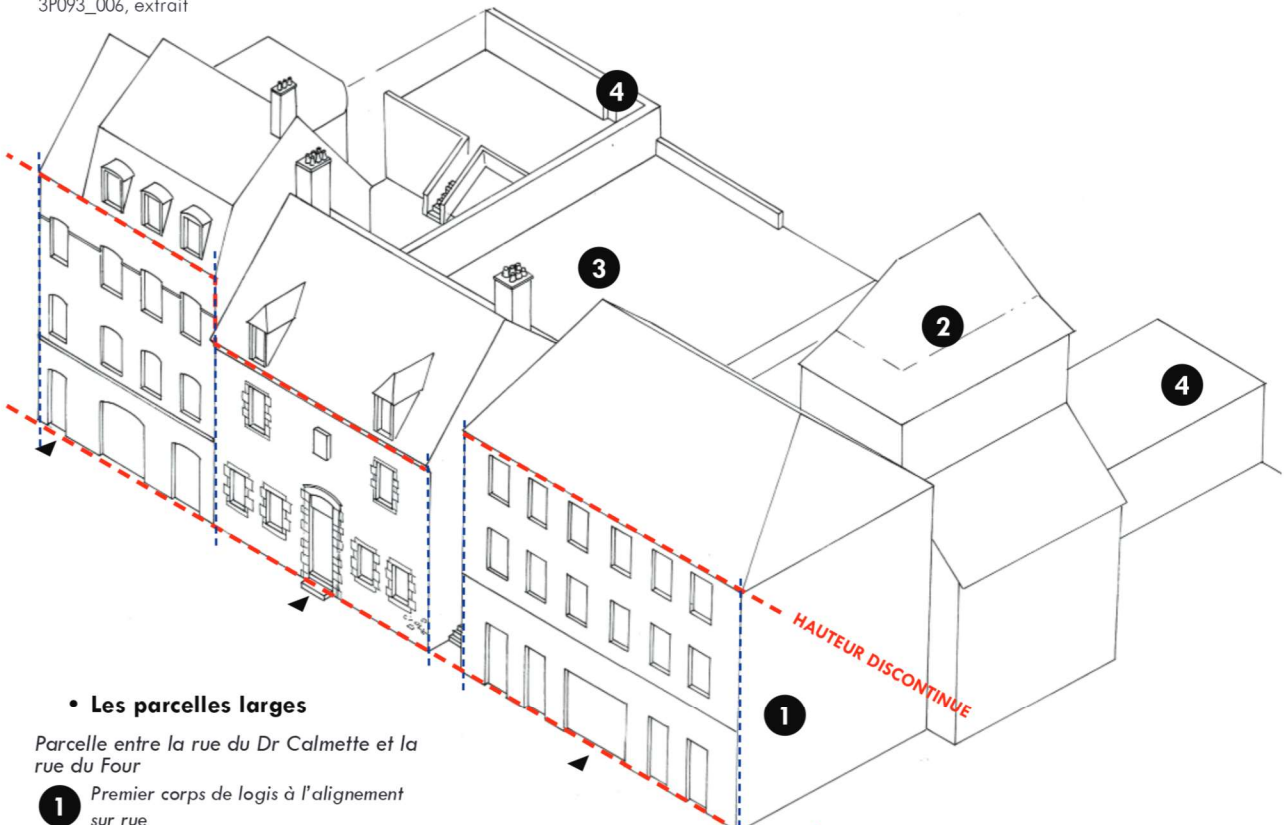




Cadastré dit napoléonien, section A 2e feuille, section B et section D, 1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093\_003, 3P093\_005 et 3P093\_006, extrait



Cadastré actuel



• **Les parcelles larges**

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

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

Dans d'autres cas le bâti principal s'installe perpendiculairement à la rue et ouvre sur une cour

**2** Escalier hors oeuvre

**3** Cour pavée/jardin

**4** Ouverture du jardin sur la rue du Four / sur certaines parcelles bâti secondaires et de services (garage, atelier)



## II. LES FAUBOURGS

### 1. MORPHOLOGIE

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

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

diverses périodes de constructions.

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

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



Faubourg Saint Martin



Faubourg Saint Lazare



Faubourg Saint Sauveur

### 2. LE FAUBOURG SAINT-MARTIN

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

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

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

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

Les parcelles sont longues et étroites sur la voie reliant l'église à la porte Saint-Martin, nommée aujourd'hui rue Saint-Martin. Contrairement à la ville enclose, on densifie rarement dans la profondeur (un seul corps de bâti dans la parcelle). Avec l'extension de la ville, ces secteurs déjà urbanisés sont privilégiés pour l'installation de nouvelles habitations. On densifie progressivement le tissu, le front

bâti devient continu. Dans le faubourg Saint Martin, la densification du faubourg se fait en conservant les maisons des artisans et les maisons rurales et de bourgs existantes. L'alignement sur rue au niveau de ce tissu faubourien est systématique. L'implantation du haras va entraîner une modification du parcellaire dans la profondeur du faubourg, on notera également la construction de maisons de ville au XIXe siècle le long de la rue des Moulins sur des parcelles plus régulières.



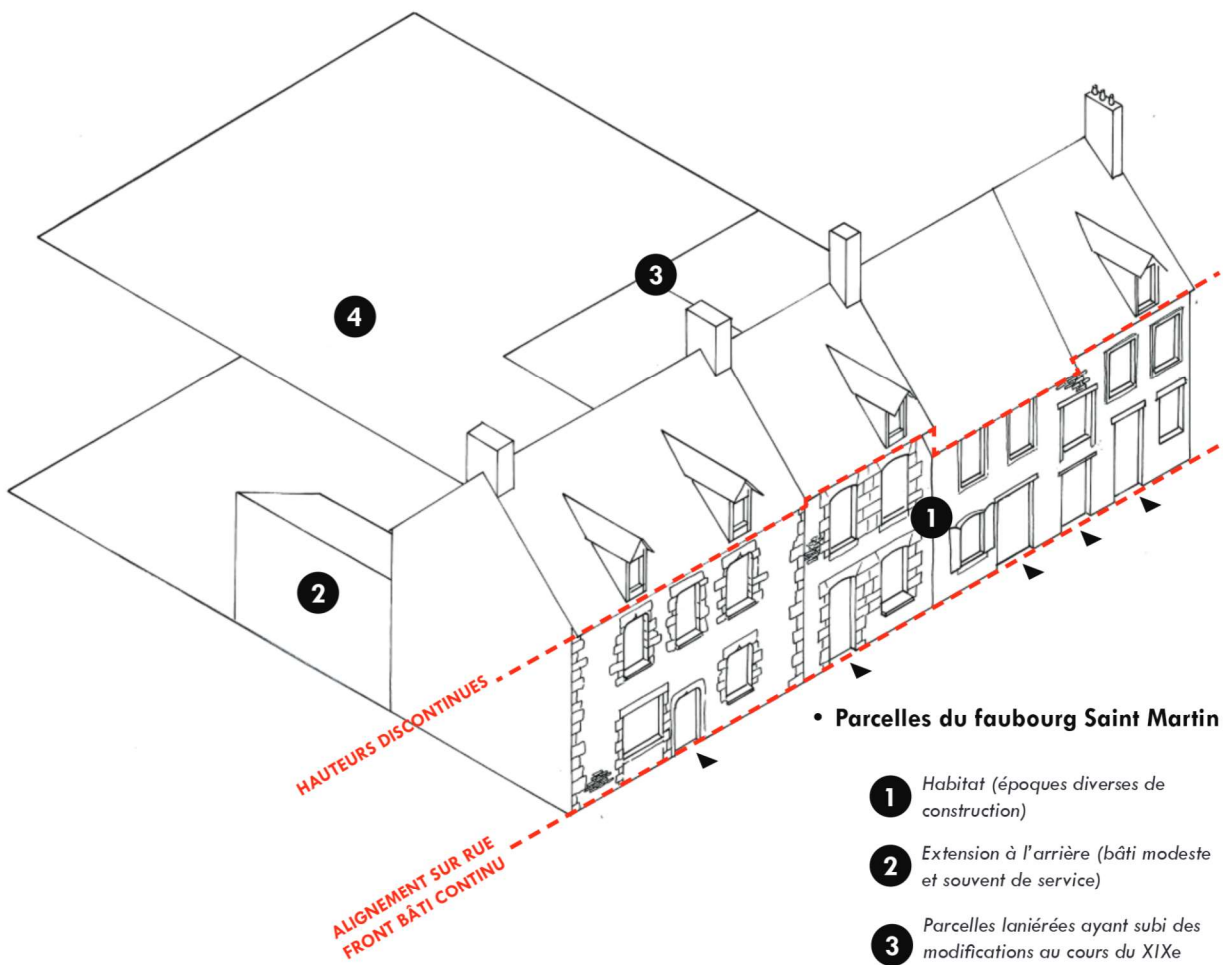
Maisons bâties à l'alignement, rue Saint-Martin



Cadastre dit napoléonien, section A 2e feuille, section B et section D, 1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093\_003, 3P093\_005 et 3P093\_006, extrait



Cadastre actuel



• Parcelles du faubourg Saint Martin

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



### 3. LE FAUBOURG SAINT LAZARE

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

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

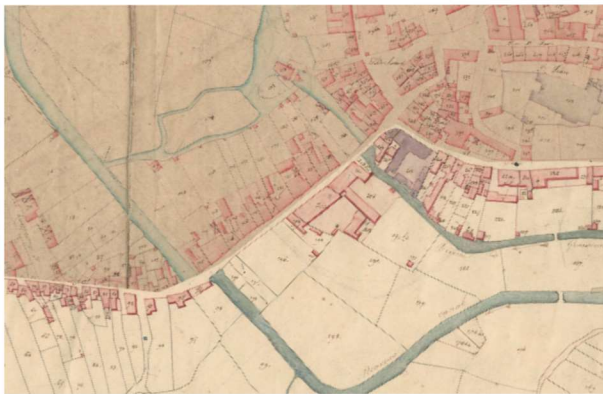
Le front bâti est discontinu. Les parcelles sur lesquelles s'installe le bâti domestique sont longues et étroites et orientées vers la voie principale.

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

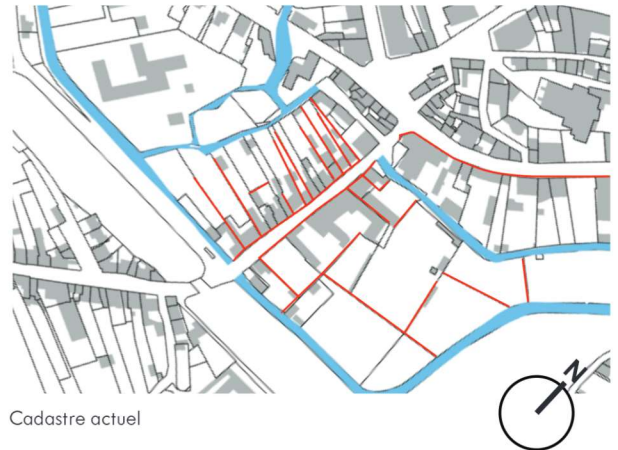
Le faubourg se densifie au cours du XIXe siècle avec la construction de nouvelles maisons le long de la rue Saint-Lazare. Ce bâti s'installe sur des lieux anciennement cultivés et on conserve le parcellaire lanieré.

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

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



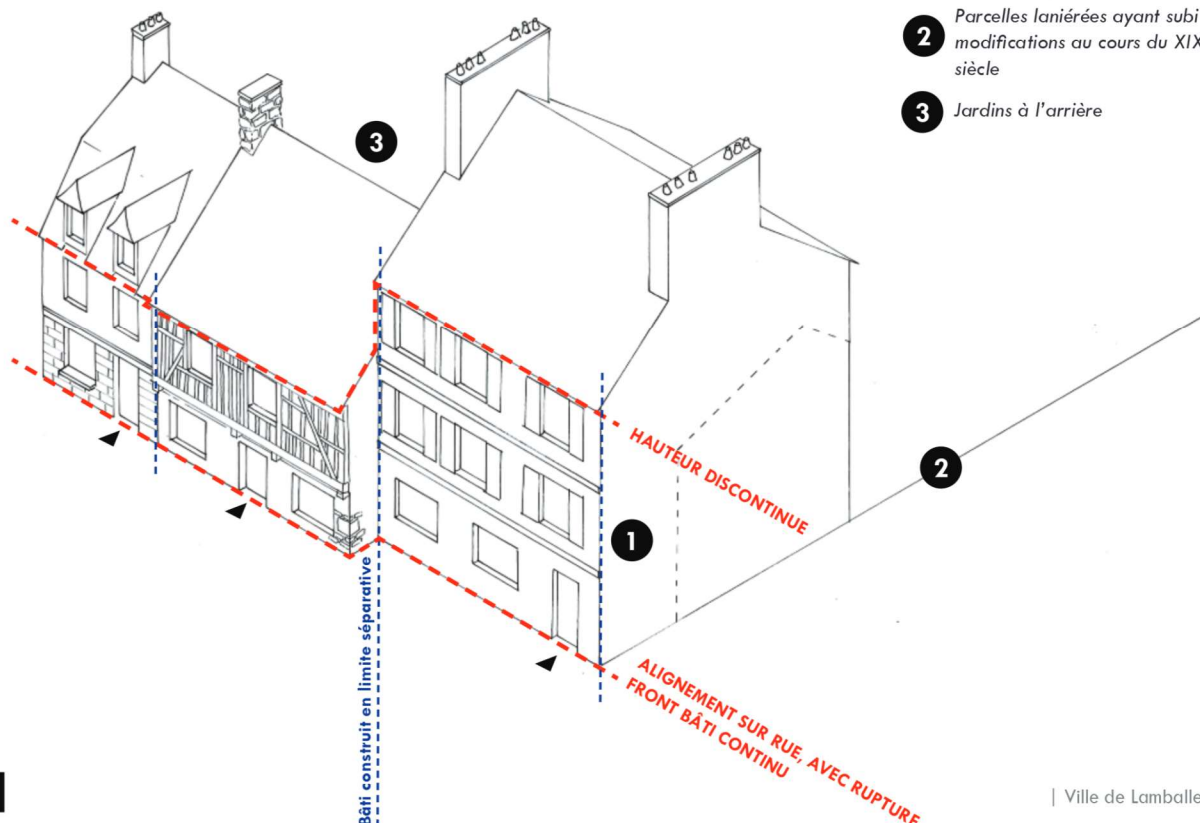
Cadastre dit napoléonien, section C et section D, 1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093\_005 et 3P093\_006 extrait



Cadastre actuel

#### • Parcelles du faubourg Saint Lazare

- 1 Habitat (époques diverses de construction)
- 2 Parcelles lanierées ayant subi des modifications au cours du XIXe siècle
- 3 Jardins à l'arrière



## 4. LE FAUBOURG DE SAINT SAUVEUR

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

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

Il a conservé une trame urbaine quasi intacte depuis le moyen-âge caractérisé par un parcellaire laniéré long et étroit orienté Nord/Sud avec comme colonne vertébrale

les actuelles rues du Val et Paul Langevin.

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



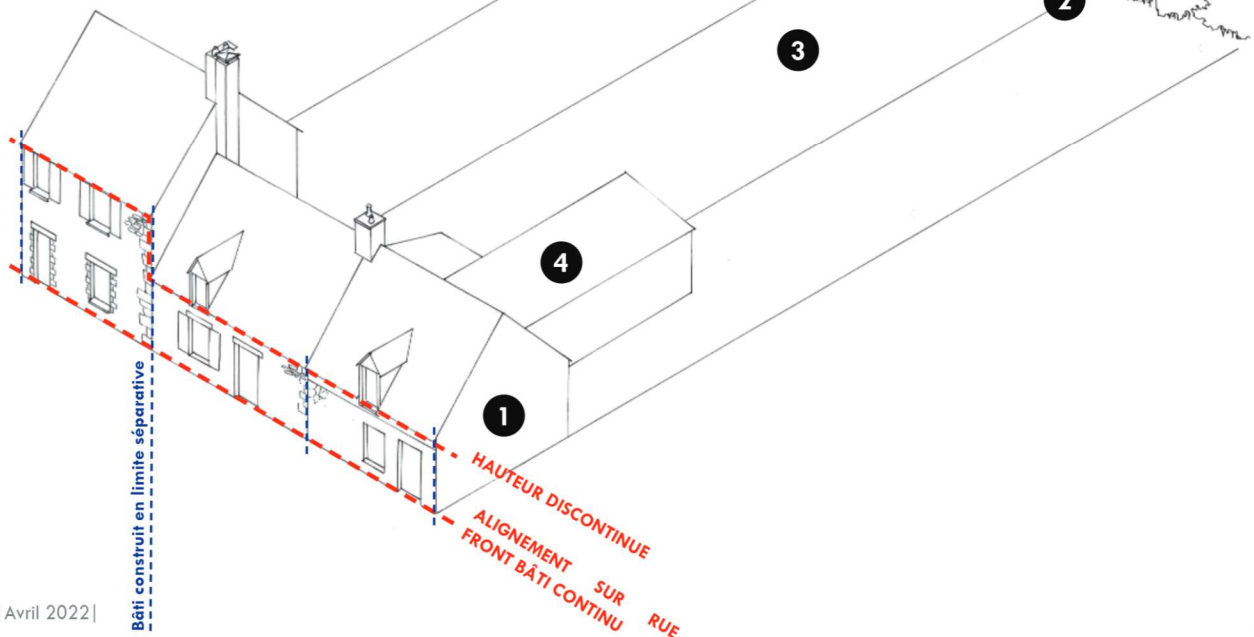
Cadastre dit napoléonien, section B et section C, 1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093\_004 et 3P093\_005, extrait



Cadastre actuel

### • Parcelles du faubourg Saint-Sauveur

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



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

#### 1. MORPHOLOGIE

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

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

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

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

profondeur de parcelles anciennement cultivées.

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

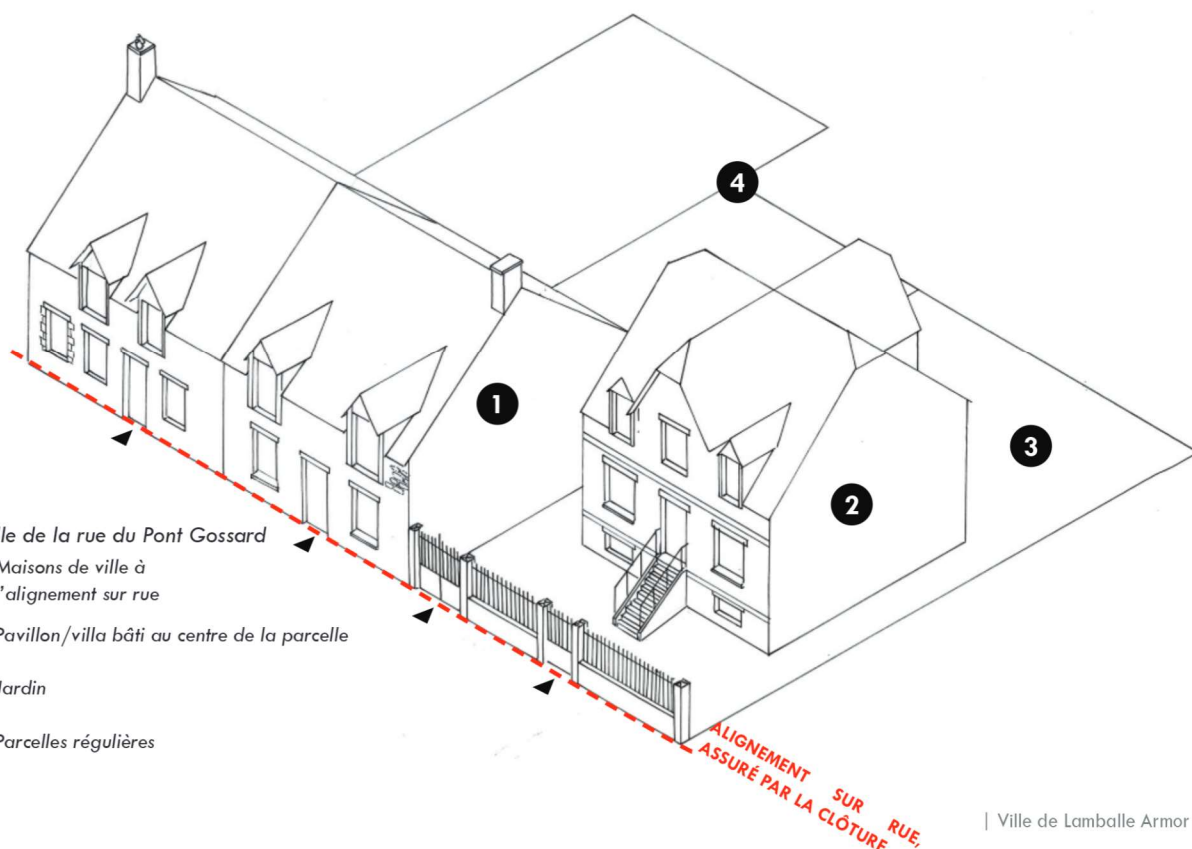
C'est avec la fin du XIXe siècle et principalement au début du XXe siècle que l'on voit apparaître des parcelles à la géométrie plus régulière et une installation du bâti en retrait de l'alignement sur rue parfois isolée dans la parcelle.



Cadastré dit napoléonien, section A 1ère et 2e feuilles, 1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093\_003 et 3P093\_008 extrait



Cadastré actuel





Cadastre dit napoléonien, section B et section C, 1831, AD des Côtes-d'Armor, 3P093\_004 et 3P093\_005, extrait



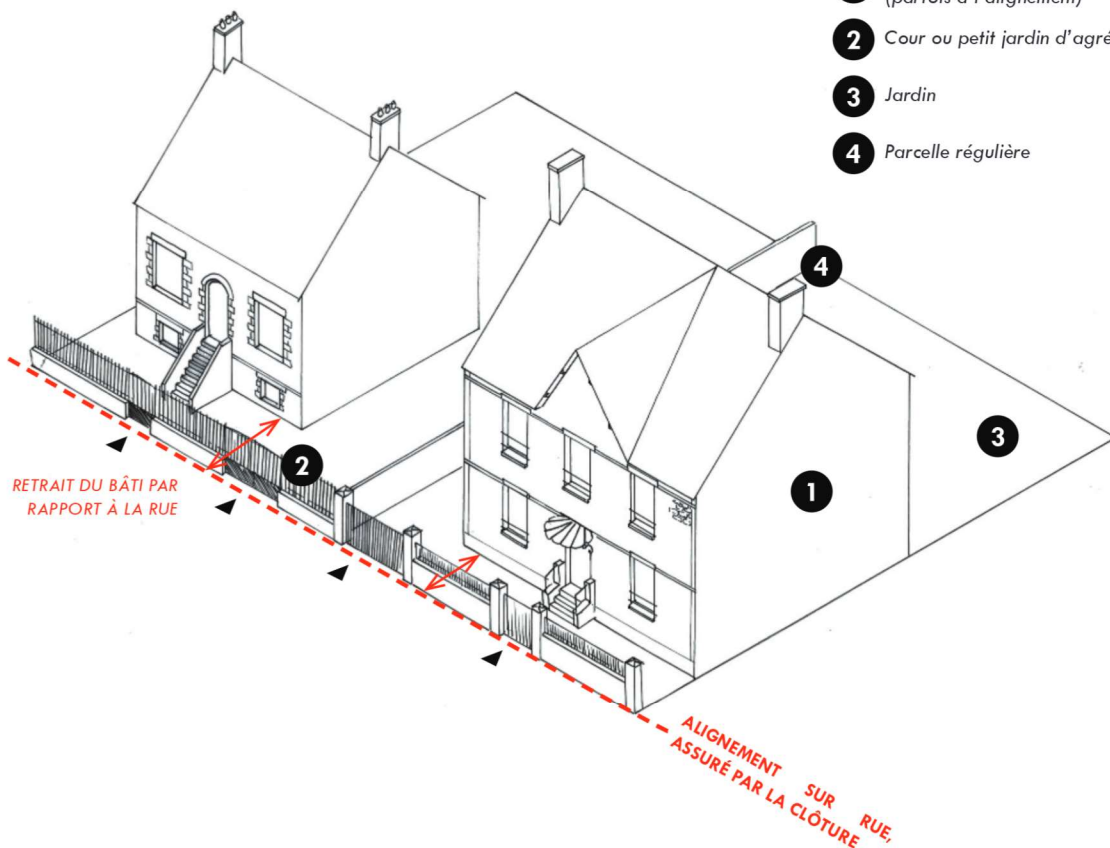
Cadastre actuel



• **Les secteurs anciennement cultivés**

Rue du Cap Francis Noisiel

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



## 2. TYPOLOGIE DU BÂTI

### a. L'architecture domestique

#### Période de construction

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

La ville enclose de Lamballe a connu très peu d'évolution de sa trame viaire. Plusieurs secteurs conservent des vestiges de l'époque médiévale. Bien que les constructions

aient subi des modifications au cours du temps, on peut dégager de grandes caractéristiques.

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

#### ◦ MAISON DE VILLE

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

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

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

#### CARACTÉRISTIQUES COMMUNES AUX MAISONS DE VILLE DE LA VILLE ENCLOSE

##### Disposition parcellaire :

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

##### Implantation du bâti dans la parcelle :

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

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

##### Distribution :

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

##### Lien avec l'espace public :

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

##### Composition de la façade sur rue :

Un à cinq travées

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

##### Gabarit et hauteur :

Façade étroite et appuyant les verticales

Un à trois niveaux + combles

##### Toiture :

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

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

##### Matériaux de toiture :

Couverture en ardoise