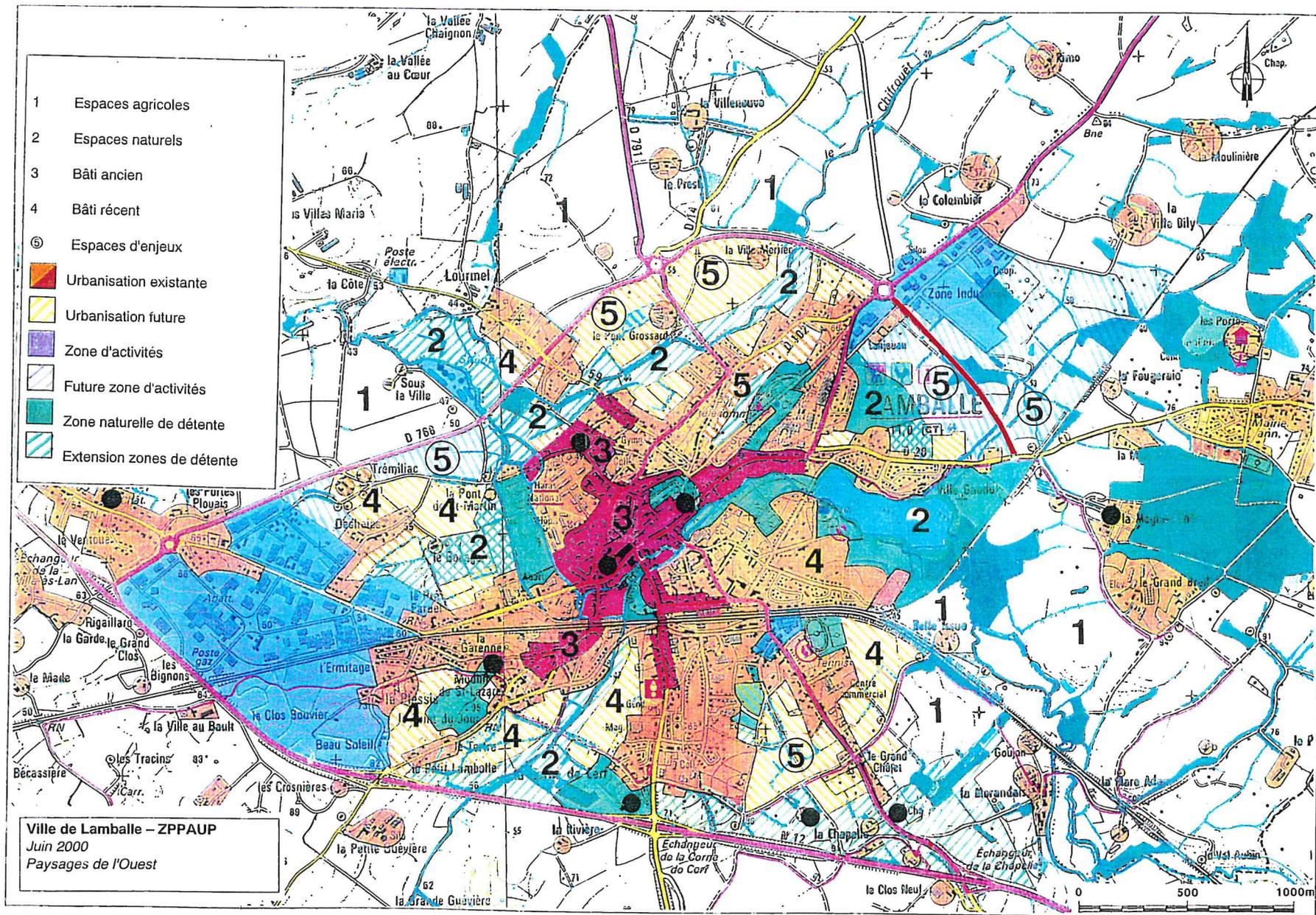


---

**ELEMENTS DE LA PROBLEMATIQUE  
ET DELIMITATION DE LA ZPPAUP DE  
LAMBALLE**



---

## Pourquoi une Z.P.P.A.U.P à Lamballe?

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 bâti la cité médiévale qui forme le centre urbain de Lamballe d'aujourd'hui.

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

La rivière du Gouessant et ses affluents sur laquelle s'appuie la trame urbaine forment un ensemble paysager très structurant pour la ville, elle constitue l'épine dorsale du paysage urbain de la ville.

La ville contemporaine se développe hors les murs en un ensemble éclaté de lotissements qui gagnent sur l'espace agricole environnant.

La ville offre encore aujourd'hui un ensemble urbain cohérent et intimement lié avec la coulée verte que constitue le Gouessant.

Le patrimoine bâti majeur de la ville est soit inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, soit classé ; on recense par ailleurs, quelques belles demeures ou édifices (Launay - Corne de Cerf – Bel Air – Chapelle) ni classés, ni inscrits, ni protégés à l'intérieur des périmètres des monuments. Par ailleurs, une large partie du patrimoine plus récent du 19<sup>ème</sup> siècle n'est en rien protégé et les espaces naturels d'accompagnement qui existent encore aujourd'hui et donnent un sens au site médiéval. Ces sites ne sont que très peu protégés par les périmètres des monuments.



---

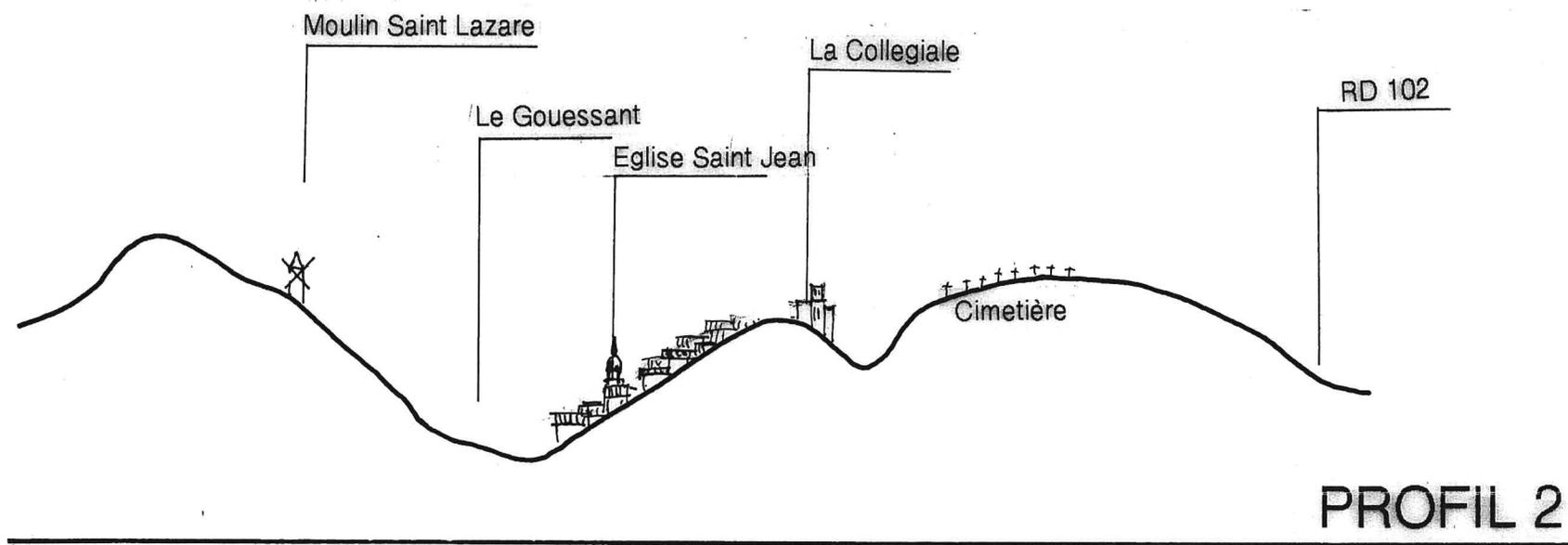
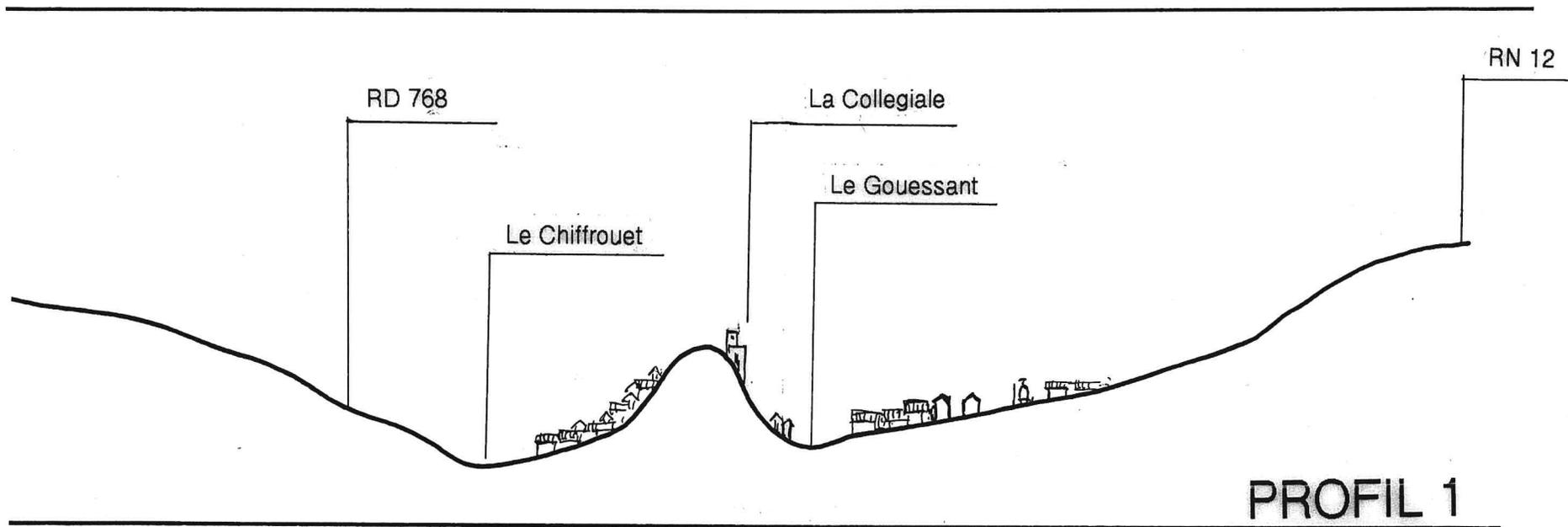
Ce bel ensemble urbain est aujourd'hui délimité par un ensemble routier qui définit clairement les limites de la ville :

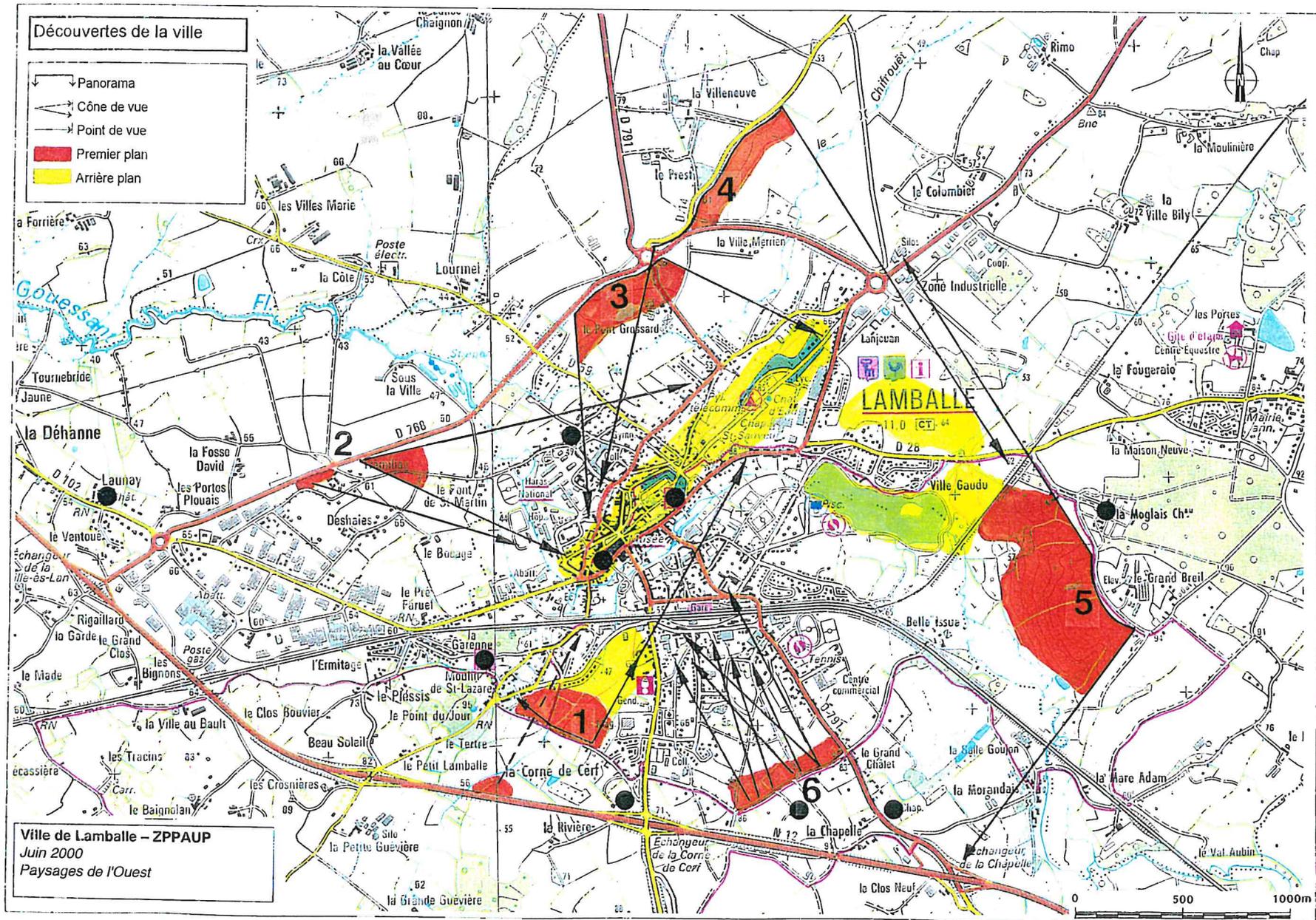
- la RN au sud
- la déviation à l'ouest et au nord
- la future déviation à l'est

Dans un tel contexte de pression urbaine, l'espace historique de la ville est et sera l'objet de pression qui peut remettre en question en cause définitivement la qualité et la cohérence du patrimoine de Lamballe.

L'enjeu essentiel du projet de ZPPAUP pour Lamballe est donc 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.







## Protections existantes

Commune	Appellation	Cadastre	Libellé de la protection	Ere ou siècle(s)	Propriétaire(s)
LAMBALLE	● <i>Allée couverte du Chêne-Hut (Le Commun)</i>	C 283 ; 1997 ZI 53, 55	Allée couverte du Chêne-Hut (cad. C 283) : classement par décret du 17 janvier 1963	Néolithique	Commune
	<i>Château de la Moglais</i>	252C 128 à 132	Façades et toitures du château, de l'orangerie et du bâtiment dit théâtre (cad. C 252, 128, 129, 131) : inscription par arrêté du 30 octobre 1973	18 <sup>e</sup> siècle	Privé
	● <i>Croix sculptée (dans le cimetière)</i>	G 561 ; 1997 BA 70	Croix sculptée (cad. G 561) : inscription par arrêté du 22 juin 1964	14 <sup>e</sup> siècle	Commune
	<i>Croix, située sur le placître près de l'église</i>	A 203 ; 1997 AL 2	Croix (cad. A 203) : inscription par arrêté du 5 octobre 1964		Commune
	<i>Eglise Notre-Dame (rue Notre-Dame)</i>	1997 AD 231	Eglise Notre-Dame : classement par arrêté du 2 août 1848	12 <sup>e</sup> siècle-13 <sup>e</sup> siècle-15 <sup>e</sup> siècle	Commune
	<i>Eglise Saint-Jean</i>	1997 AK 482	Clocher : inscription par arrêté du 7 décembre 1925		Commune
	<i>Eglise Saint-Martin</i>	1997 AB 316	Eglise Saint-Martin : classement par arrêté du 16 septembre 1907	11 <sup>e</sup> siècle-16 <sup>e</sup> siècle	Commune
	<i>Maison (2, rue du Docteur Lavergne ; ex 6 place du Beloir)</i>	1997 AK 364	Façade et toitures : inscription par arrêté du 2 décembre 1926	17 <sup>e</sup> siècle	Privé
	<i>Maison (29 (ex 21), rue du Docteur-Calmette)</i>	1997 AK 74	Façade et toiture : inscription par arrêté du 11 juin 1930	17 <sup>e</sup> siècle	Société
	<i>Maison (5 (ex 3), rue du Four)</i>	1997 AD 259	Façade : inscription par arrêté du 19 juin 1926		Commune
	<i>Maison dite du Bourreau (place du Martray ; rue du Docteur-Calmette)</i>	1997 AD 318	Façade sur la place : classement par arrêté du 22 novembre 1909- Façade sur la rue ; ensemble des toitures (cad. AD 318) classement par arrêté du 1 <sup>er</sup> juin 1964	16 <sup>e</sup> siècle	Département
	<i>Maison du 16s (33 ex 25, rue du Docteur-Calmette)</i>	1997 AK 71	Façade et toiture : inscription par arrêté du 22 mars 1930	16 <sup>e</sup> siècle	Privé
	<i>Maison du 17s (6, rue du Four)</i>	1997 AD 258	Façade et toiture : inscription par arrêté du 2 décembre 1926	17 <sup>e</sup> siècle	Privé
	<i>Maisons (deux) (5, rue du Four)</i>	1997 AD 259	Façades : inscription par arrêté du 19 juin 1926	17 <sup>e</sup> siècle	Commune
	<i>Maisons (deux) (2,4, parvis Saint-Jean)</i>	1997 AK 146,144	Façades et toitures (cad. A 146, 144) : inscription par arrêté du 18 septembre 1964		Privé
	<i>Maisons (deux) (6,8, rue Saint-Jean)</i>	1997 AK 128,129	Façades et toitures (cad. AK 128,129) : inscription par arrêté du 8 juin 1964	14 <sup>e</sup> siècle-18 <sup>e</sup> siècle	Privé
	● <i>Menhir du Guihallon (Le Bois du Guilhallon)</i>	A 291 (2 <sup>ème</sup> feuille du cadastre de Trégomar) ; 1997 ZD 41	Menhir du Guihallon (cad. A 291 (2 <sup>ème</sup> feuille du cadastre de Trégomar) ) : classement par arrêté du 28 décembre 1965	Néolithique	Commune
	<i>Moulin à vent de Saint-Lazare (Saint Lazare)</i>	1997 AI 273	Moulin à vent de Saint-Lazare (cad. AI 273) : inscription par arrêté du 7 septembre 1977	18 <sup>e</sup> siècle	Commune

### ● Hors périmètre

Les monuments historiques inclus dans la ZPPAUP restent gérés par la loi du 31 décembre 1913, les effets des servitudes de leurs abords sont suspendus.



---

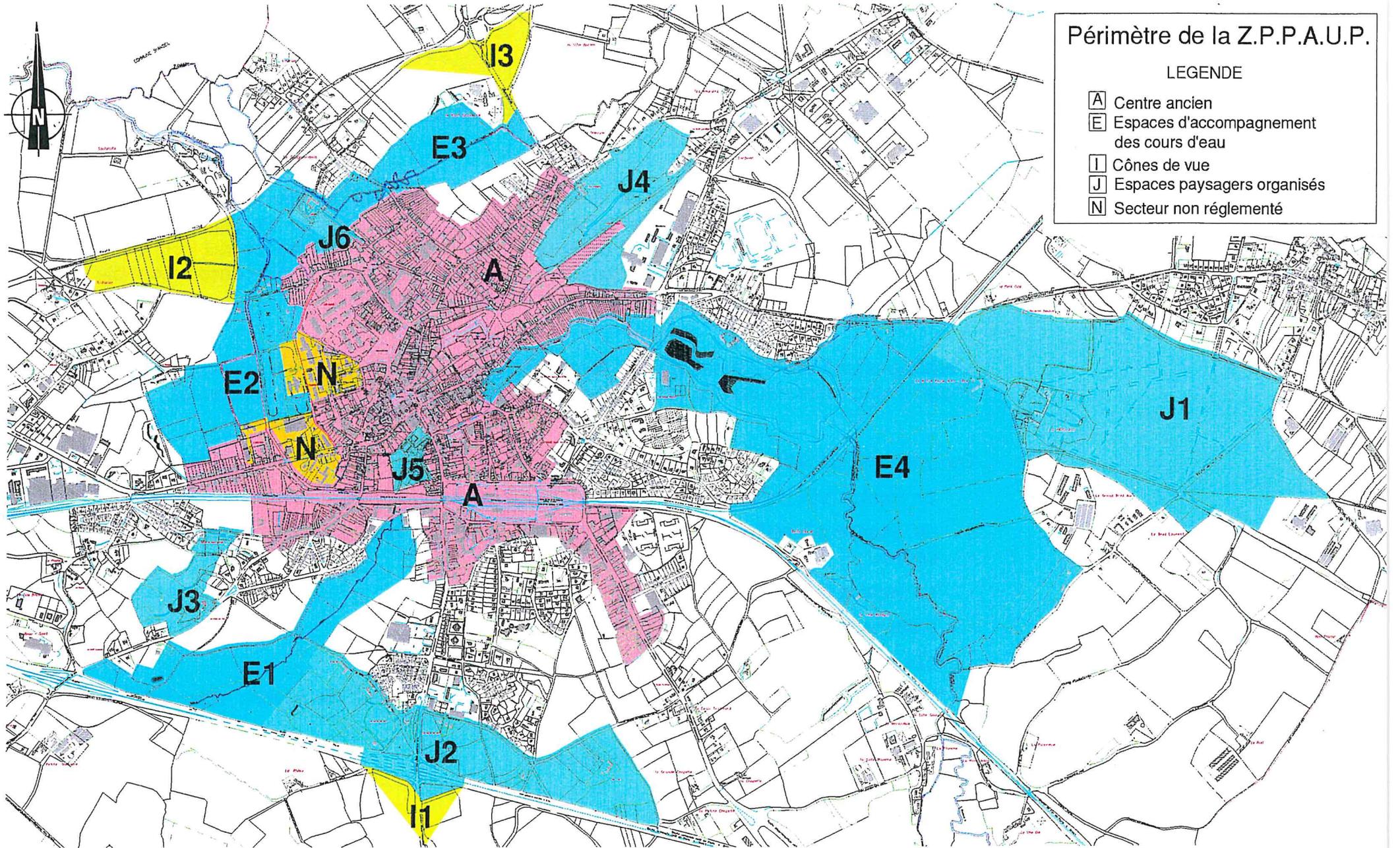
## La structure paysagère du territoire

La ville de Lamballe s'inscrit dans un espace fortement structuré par une trame routière qui dessine les nouvelles « frontières » lisibles de la cité. A l'intérieur de cet espace, la ville historique domine le site et s'inscrit dans un ensemble de coulées vertes qui donnent à Lamballe une image de ville verte fortement marquée ; c'est aussi la lecture encore possible d'un site médiéval dominant son site naturel pour mieux se défendre.

L'espace urbain est aussi marqué par deux ensembles industriels récents qui impriment une image de banlieue industrielle banale heureusement limitée à deux entités cohérentes.

De Lamballe, on retient une lecture patrimoniale très structurée :

- un espace bâti ancien groupé ou bien relié au centre historique,
- un espace de bâti récent qui s'est développé le long des principaux axes à partir du centre,
- un espace industriel important mais cohérent,
- un espace agricole qui pénètre jusqu'au cœur de la ville,
- des espaces boisés peu nombreux,
- des coulées vertes qui se développent dans le centre et en relation avec l'espace agricole,
- une trame de haies bocagères très éclatée.



## Délimitation de la Z.P.P.A.U.P

Compte – tenu de la structure actuelle de la ville, de sa typologie, de la trame routière très structurée et structurante de la ville et de la forte présence du paysage d'accompagnement du site urbain qui rassemble la majeure partie du patrimoine de Lamballe, la définition du périmètre de la ZPPAUp a été faite en s'appuyant sur les paramètres suivants :

- la définition des limites du tissu bâti patrimonial (du médiéval au XIX<sup>ème</sup> et début du XX<sup>ème</sup> siècle,
- la définition des espaces naturels d'accompagnement les plus cohérents avec le patrimoine bâti,
- les cônes de vue majeurs de perception de la cité médiévale,
- le relief et le réseau hydrographique

Le périmètre de la ZPPAUP de Lamballe est donc proposé sur un ensemble architectural urbain et paysager comprenant 4 entités structurantes :

- A** le centre bâti ancien de l'ère médiévale à l'ère contemporaine (jusqu'au début XX<sup>ème</sup> siècle)
- E** les espaces naturels d'accompagnement des cours d'eau qui traversent la ville
- I** les cônes de vues majeurs de découverte de la ville médiévale
- J** les espaces paysagers organisés (parcs, jardins espaces d'accompagnement paysager de monuments ou de patrimoine local)
- N** Secteur non réglementé par la Z.P.P.A.U.P.



Le règlement établi pour la Z.P.P.A.U.P. de la ville de Lamballe se propose d'organiser la gestion du patrimoine avec 4 objectifs principaux :

**SECTEUR A:**

⇒ Protéger l'évolution du patrimoine bâti et proposer un cadre de prescription et recommandations pour la construction neuve et la réhabilitation.

**SECTEUR I:**

⇒ Protéger strictement les cônes de vues majeurs.

**SECTEUR E**

⇒ Protéger les espaces naturels organisés d'accompagnement du patrimoine bâti.

**SECTEUR J**

Protéger les espaces paysagers organisés d'accompagnement du patrimoine bâti.

**SECTEUR N**

A l'intérieur de la ZPPAUP sont également délimités deux secteurs de construction contemporaine marquants (hôpital, centre commercial, cité HLM). Ces deux secteurs ont été classés en secteur N à l'intérieur desquels aucune prescription n'a été édictée. Le règlement précise uniquement que les interventions sur le bâti doivent respecter les grands principes d'intégration.

