

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

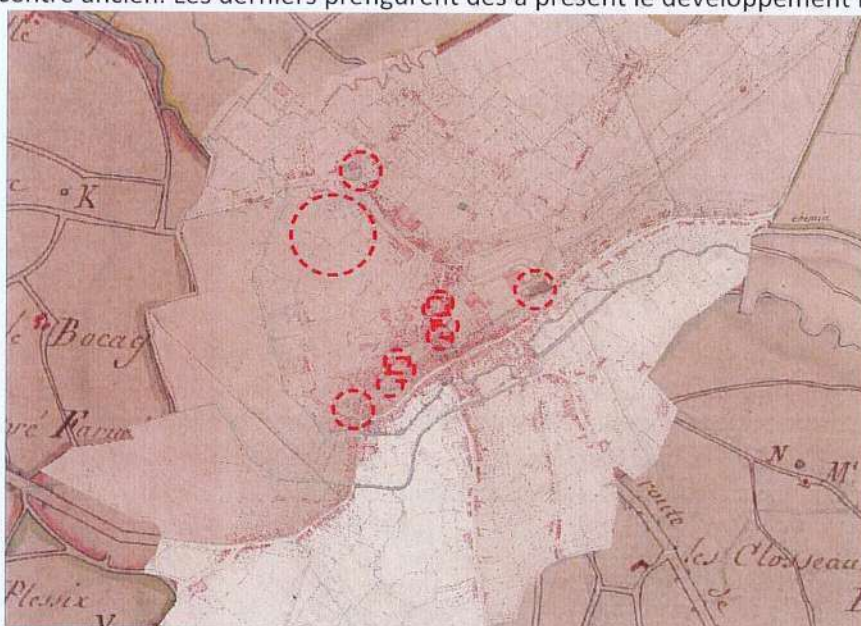
La commune ne dispose pas de documents graphiques permettant de cerner précisément les étapes de constitution de la ville au cours de son histoire.

Le document le plus ancien est le plan établi par l'ingénieur Auffray en 1788, postérieur aux travaux d'aménagement du champ de foire et du canal de dérivation du Gouessant.

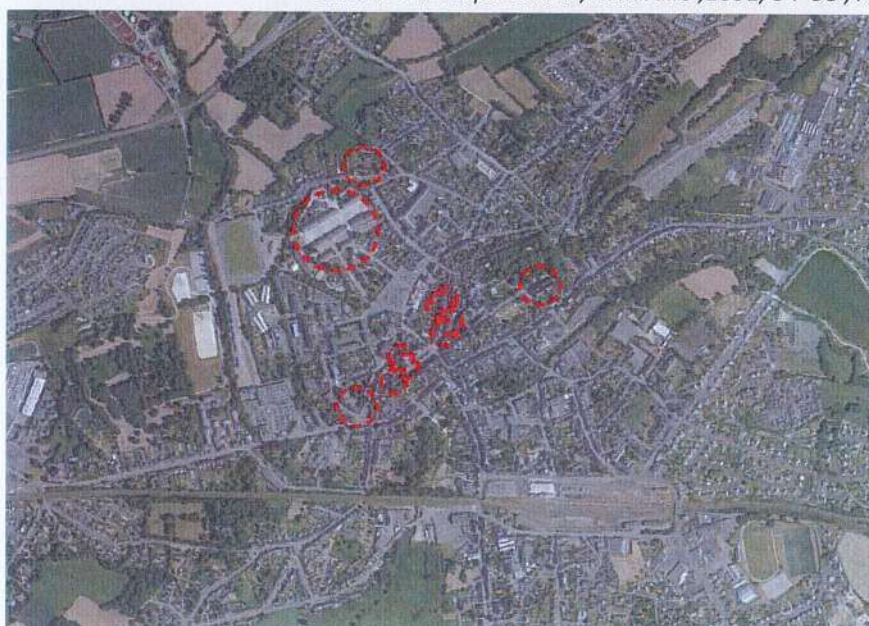
L'autre document important sera le premier cadastre dressé en 1837.

Le démantèlement du château et des remparts n'entraînera pas d'intervention sur les quartiers intramuros ; on note cependant au XIXe siècle la démolition de groupes de maisons situées autour de la Place du Marché, l'élargissement rue du Bario et celui de la Place du Beloir. Chacune de ces opérations de démolition s'orientait, semble-t-il, sur le souci d'ouvrir les espaces publics pour plus de commodité au centre-ville.

La destruction définitive de l'enceinte en 1926 insère de manière beaucoup plus lisible tous les faubourgs au centre ancien. Les derniers préfigurent dès à présent le développement futur de la ville.



Cadastre dit Napoléonien, Lamballe ,1831, 3 P 98 , AD Côtes d'Armor



Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

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

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

Le Gouessant, canalisé à l'approche du cœur 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.

La comparaison entre le cadastre napoléonien et la photographie aérienne actuelle, montre par ailleurs que les constructions se sont multipliées : maisons de ville et pavillons de la fin du XIXe siècle, lotissements des années 30 mais aussi ensembles pavillonnaires contemporains.

Par ailleurs, la création de la ligne de chemin de fer et de la gare forment une large cicatrice dans le tissu, divisant les faubourgs de Mouexigné et de Saint-Lazare.

2. Morphologie du secteur

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

Un parcellaire étroit est d'origine médiévale, il est plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti.

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. Il s'agit principalement des parcelles des demeures bourgeoises et des hôtels urbains.

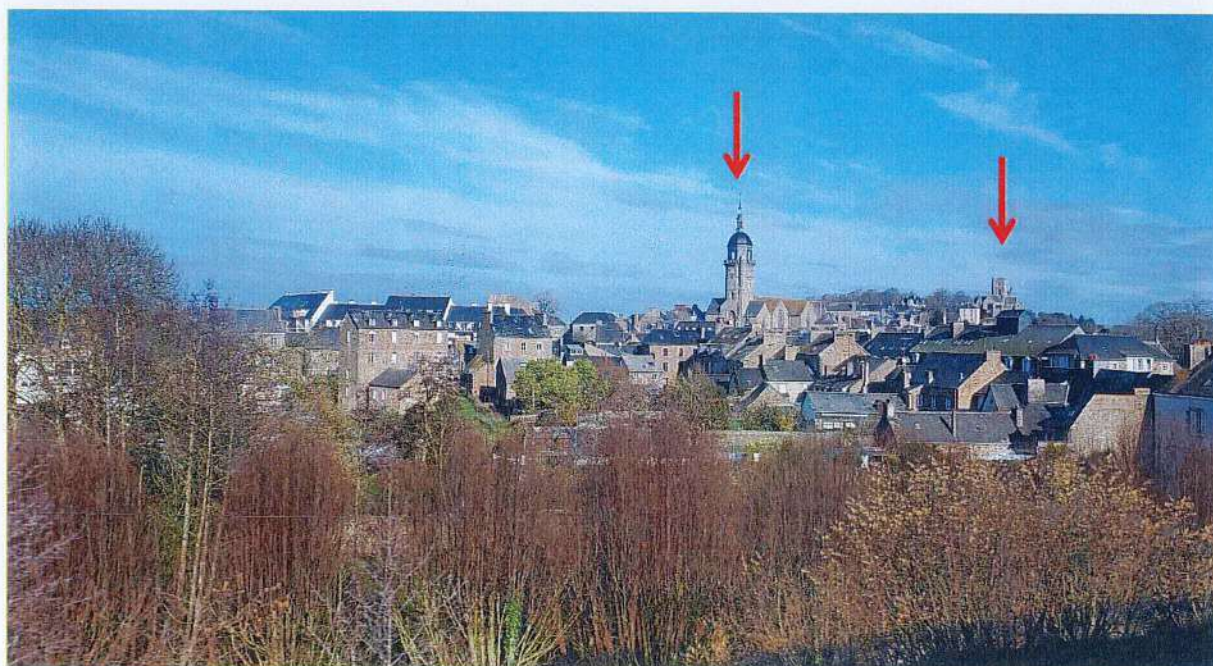
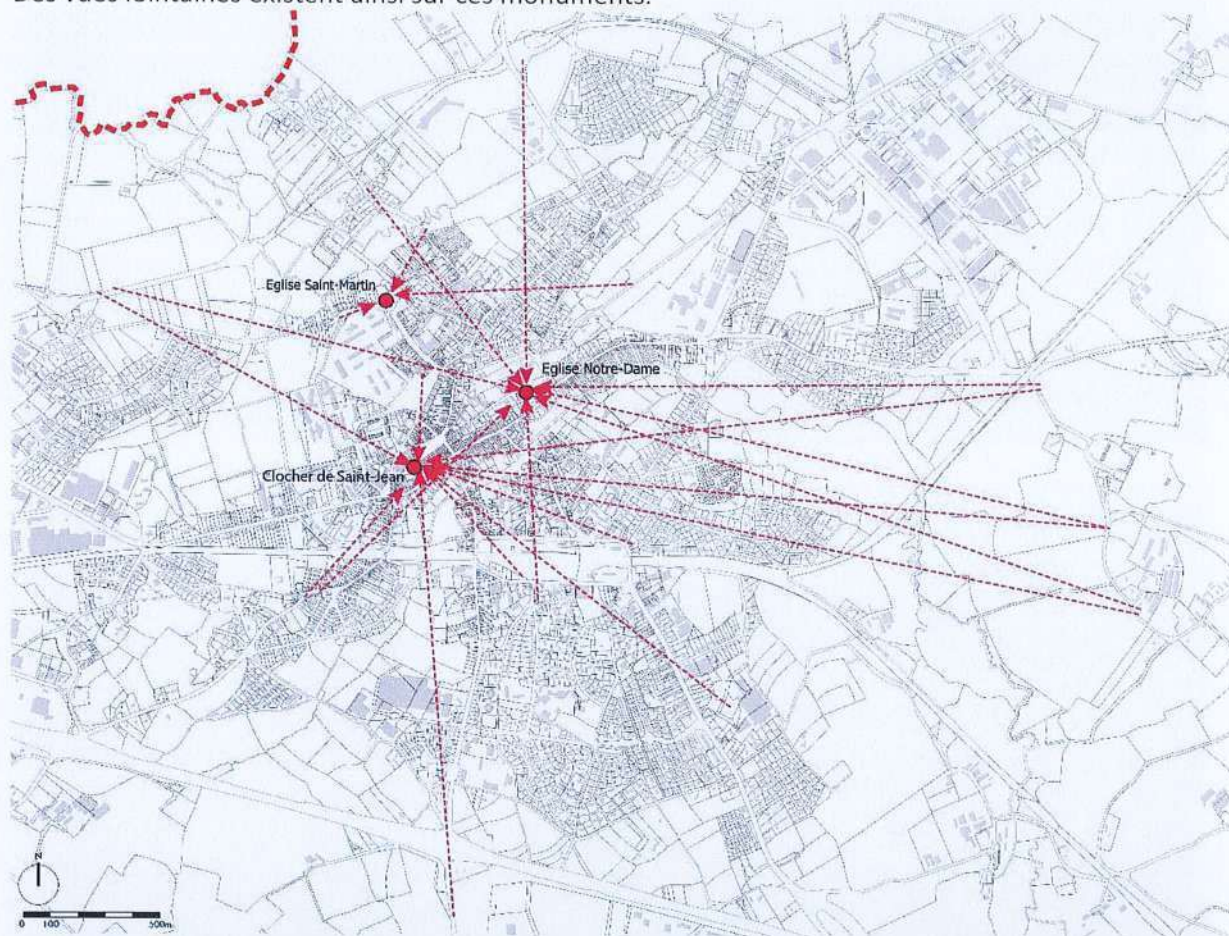
Les édifices dans le secteur s'inscrivent à l'alignement de la voie et forment un front bâti continu. Ce tissu entraîne des vues et perspectives cadrées sur certains monuments mais limite également les vues lointaines sur les maisons à pans de bois protégées.

3. Vues et environnement actuel des monuments historiques

• Les monuments repères et vues lointaines

L'image de la ville de Lamballe se caractérise par son paysage naturel et sa géographie, mais également par ses constructions. Le paysage urbain est ainsi ponctué de bâtiments suffisamment singuliers pour former des « repères », ou apparaître, dans les mises en scène de l'espace public, à l'instar de certains monuments, symboles de Lamballe, et qui sont devenus au fil du temps des emblèmes territoriaux.

Dans le paysage lamballais, les édifices religieux se distinguent et constituent des bâtiments émergents très importants : la collégiale, le cocher de l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin. Des vues lointaines existent ainsi sur ces monuments.



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis les voies ferrées



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis la rue des Boucouets



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis le sud de Lamballe



Vue sur la collégiale depuis le lotissement autour du plan d'eau Gaudu



Vue sur l'église Saint-Jean et le moulin Saint-Lazare depuis la terrasse de la collégiale



Vue sur la collégiale depuis la rue Paul Langevin

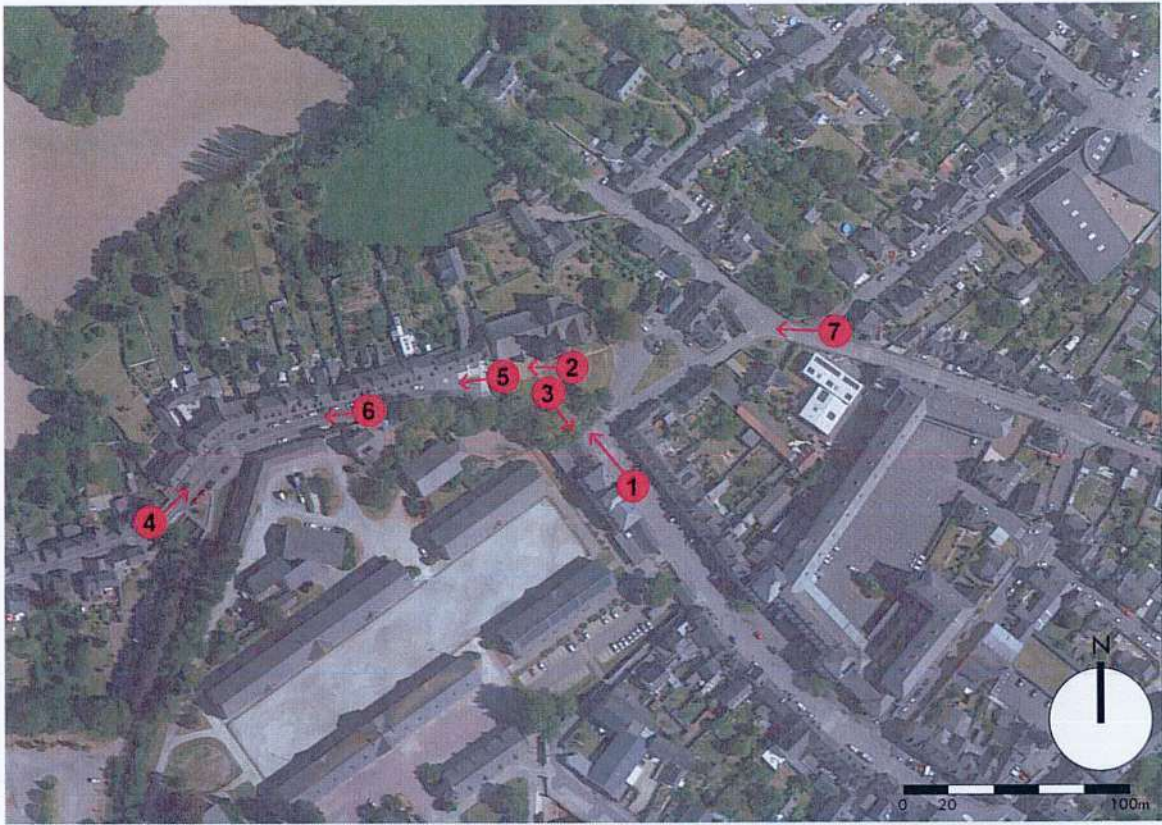
L'environnement de chacun des monuments historiques n'est pas unique. Aussi, il convient de décrire par secteurs géographiques successifs l'environnement paysager et bâti ainsi que les vues et perspectives existants sur chaque monument.

- **Autour de Saint-Martin**

La ville se développe relativement précocement au dehors des remparts et notamment au niveau du quartier qui s'est organisé autour de l'église paroissiale Saint-Martin. Cette dernière est directement reliée au bourg castral par un axe menant à la porte Saint-Martin. Cette voie, sur laquelle les édifices s'installent à l'alignement, offre une longue perspective sur le flanc sud de l'église et son clocher. C'est l'une des vues les plus remarquables dans Lamballe intramuros.

Les abords de l'église se caractérisent par un tissu faubourien formé de petites maisons de bourg, mitoyennes les unes avec les autres, mais aussi par un linéaire de maisons de ville élevées à la fin du XIXe siècle (rue des Moulins).

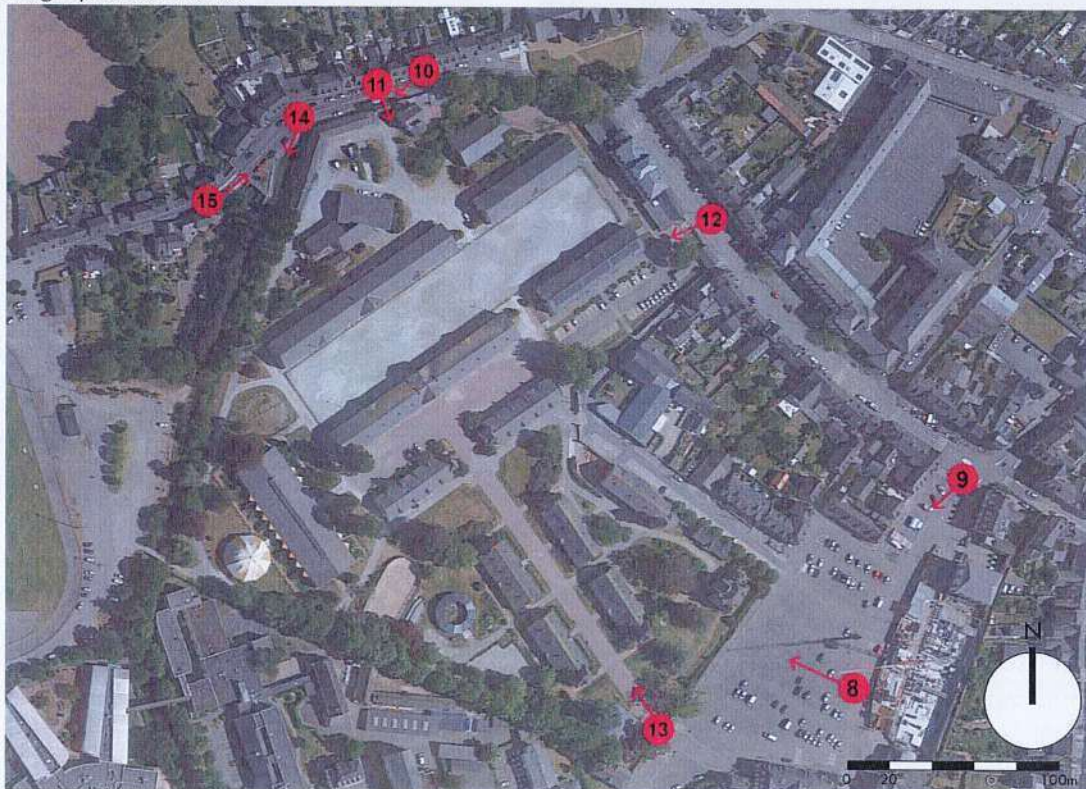
On note également dans le secteur la présence de deux grands équipements : le collège Gustave Tery ainsi que le haras national.





- **Le Haras National**

Le haras national est bâti sur une très large parcelle en bordure de l'un des bras du Gouessant. Il articule des tissus très hétérogène. À l'Est, on retrouve le faubourg Saint-Martin, un accès existe depuis la rue Saint-Martin. Au sud Est un très large portail ouvre sur la place du Champ de. Au sud-ouest, le haras demeure peu visible depuis les extensions du centre historique bâti dans le courant du XIXe siècle et le centre hospitalier. À l'Ouest, le Gouessant forme une limite naturelle avec les équipements sportifs et les lotissements contemporains. Au Nord, le haras est ceint d'un très haut mur ne permettant pas de vues depuis les tissus pavillonnaires et la rue des Moulins. Le gabarit réduit des constructions du haras ne permet pas d'identifier de vues lointaines sur l'ensemble. Par ailleurs, les murs de clôture ferment très largement le haras de la ville. Seules les ouvertures vers la place du champ de Foire et la rue Saint-Martin peuvent être identifiées comme des perspectives remarquables sur le monument. C'est le plan de masse de l'équipement qui permet la scénographie des lieux.



8



9



10



11



12



13



14



15



- **La collégiale**

La collégiale s'installe sur le point le plus haut de Lamballe, elle domine ainsi l'éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la forteresse médiévale. Cette position géographique permet de bénéficier de nombreuses vues lointaines sur la collégiale qui dès lors apparaît comme l'un des monuments repères du paysage lamballais.

L'histoire de la collégiale Notre-Dame et du secteur est étroitement liée à celle du château, principale forteresse du Comté de Penthièvre. Le château de Lamballe endommagé à plusieurs

reprises à la suite de guerres et batailles, est de nouveau détruit en 1626 et ne sera jamais reconstruit. Dès lors, le sommet de l'éperon rocheux reste dominé par la collégiale entourée d'un vaste espace libre.

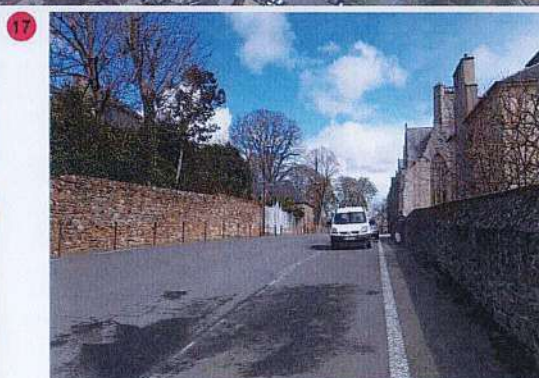
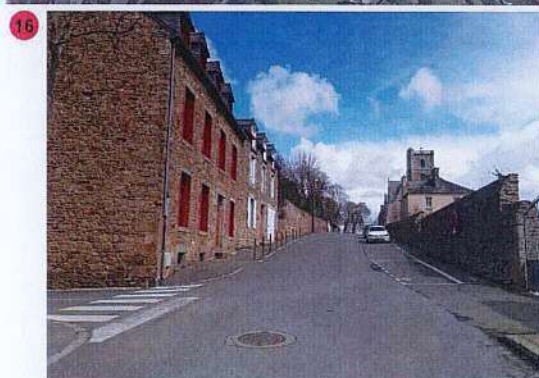
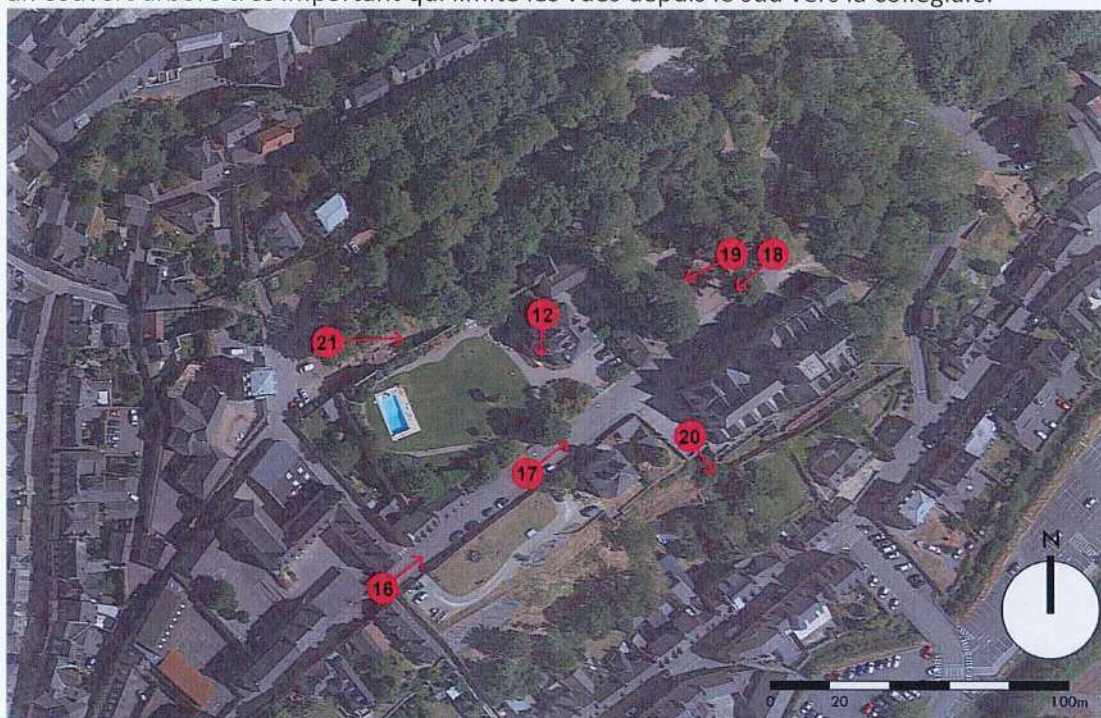
Le paysage qui borde la collégiale est témoin de cette histoire mouvementée.

La collégiale se dresse au droit de l'éperon rocheux, depuis son flanc sud on observe de très larges contreforts et la subsistance de ses fortifications.

Son parvis ouvre sur une petite terrasse qui permet de bénéficier d'une ouverture à 180° sur le paysage lamballais.

La collégiale est longée au Nord par une voie assez large sur laquelle s'installent équipements et maisons bourgeoises.

Enfin à l'emplacement initial du château, un square a été aménagé au XIXe siècle. Il est marqué par un couvert arboré très important qui limite les vues depuis le sud vers la collégiale.



20



21



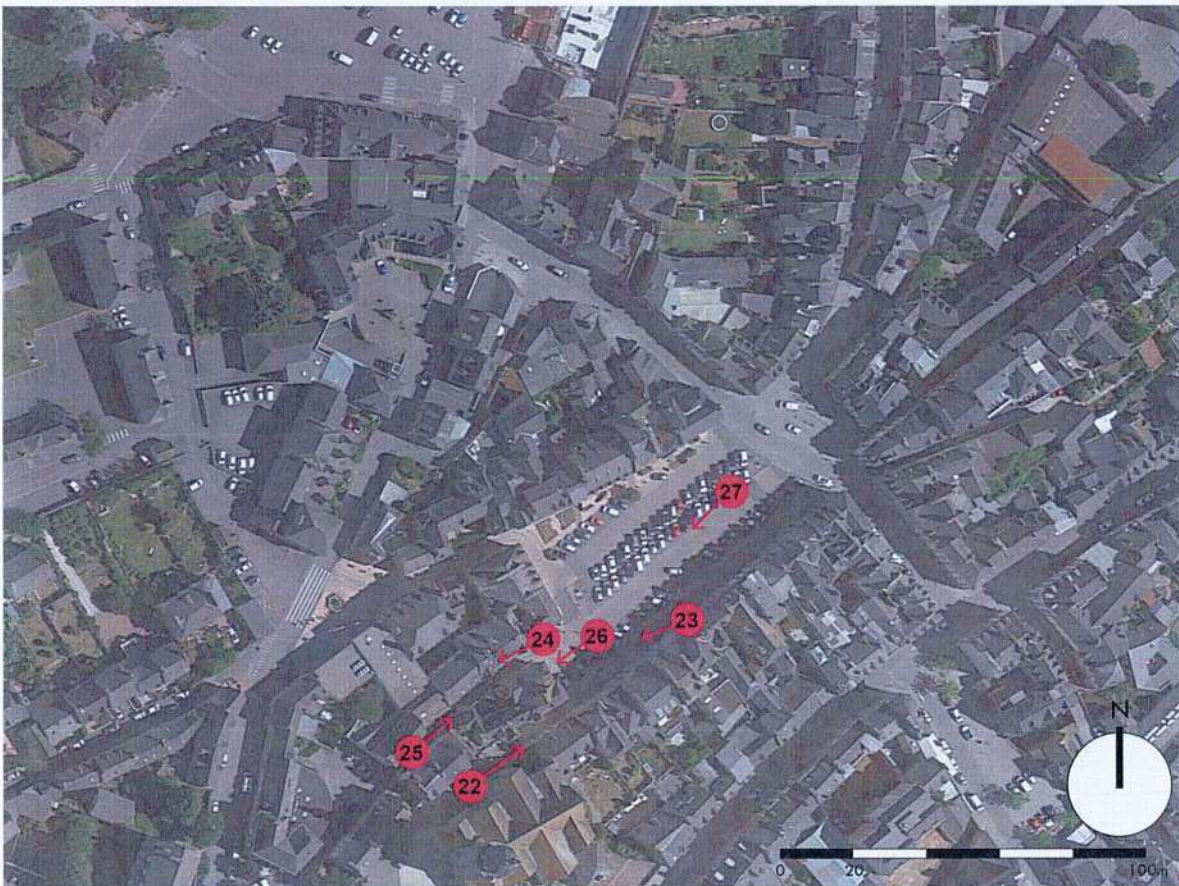
- **Autour de la place du Marché**

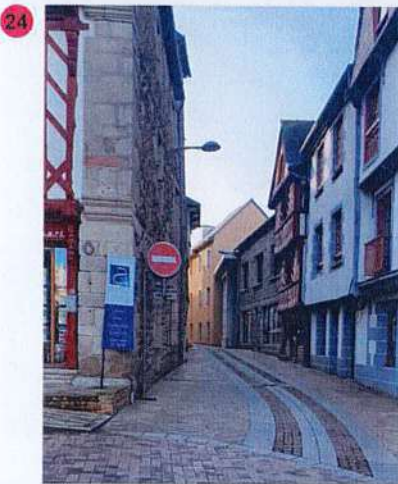
Le bourg actif et historique de Lamballe s'organise autour des places du Martray et du marché. Le réseau viaire, formé par des voies étroites et sinueuses, s'organise en effet en étoile centré sur ces deux places.

Ces deux places forment encore aujourd'hui le cœur de Lamballe. Ces deux places ne forment qu'un vaste espace public visuellement, elles restent cependant traversées par la rue Bario, jusqu'au début du XXe siècle elles étaient séparées par un îlot de maisons.

Autour de ces deux places, les constructions s'installent sur des parcelles longues et étroites, à l'alignement sur rue. Ainsi le paysage urbain est marqué par un rythme assez régulier de petites maisons de deux à trois étages.

Les maisons à pan de bois du secteur, protégées, s'installent dans ces séquences. Ainsi les vues sur ces monuments sont limitées en raison de la géométrie, la largeur des voies et du gabarit des constructions. Seules la maison dite du Bourreau et la maison adressée sur le parvis Saint-Jean bénéficient de perspectives plus longues sur leurs façades en raison du recul apporté par la place du marché et du Martray.









- **L'église Saint-Jean**

L'église Saint-Jean se situe à la rencontre du parvis de Saint-Jean et de la rue Saint-Jean. Elle s'installe dans un tissu urbain dense. Contrairement à de nombreux édifices religieux, ces abords n'ont pas connu de « curetage » ou de démolition importantes.

La géométrie des voies, leur étroitesse et leur sinuosité, ainsi que les fronts bâtis continus, entraînent des vues courtes et très limitées sur l'église. Le bas-côté Nord a été bâti à l'alignement sur la voie nommée parvis Saint-Jean. La façade occidentale et le clocher dans toute sa hauteur, s'observent depuis le croisement de la rue Saint-Jean et de la rue du Lion d'Or, la topographie permet une perspective qualitative sur l'édifice.

Au sud, une terrasse et un petit jardin de curé ont été aménagés. Ce lieu bénéficie d'une large ouverture visuelle sur les faubourgs historique de Lamballe. L'église Saint-Jean peut également s'observer depuis la rue Charles Cartel à l'occasion de percées dans le front bâti et depuis le lointain, son clocher dépassant le vélum des constructions alentours.



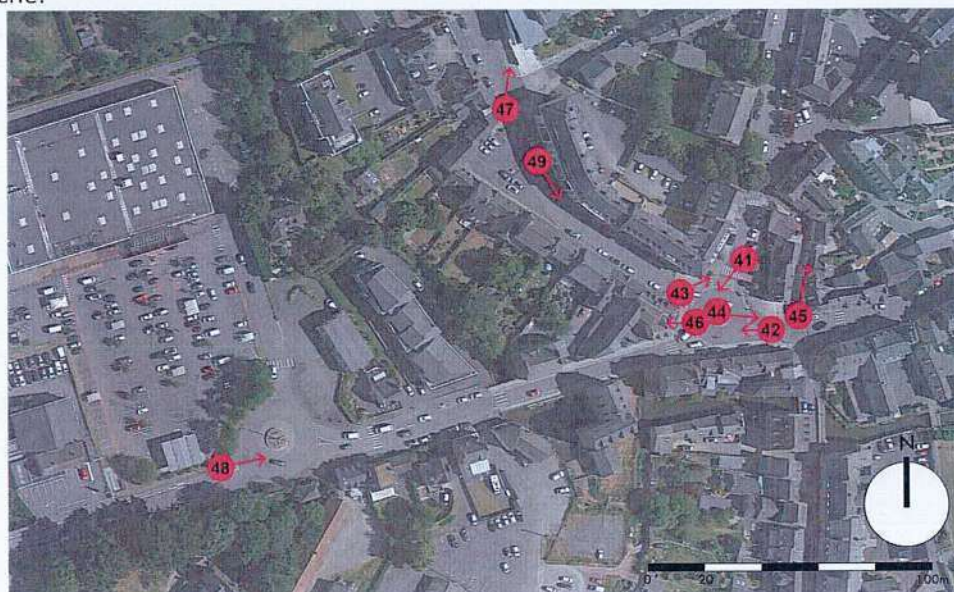


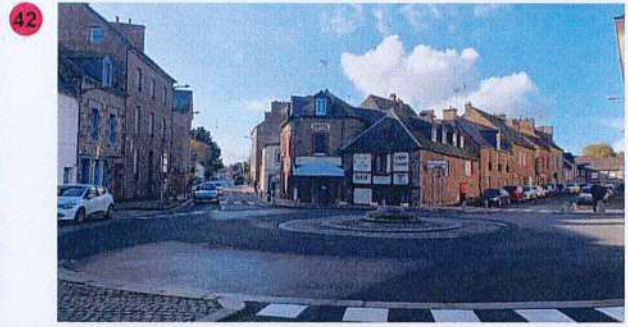
- **Maison rue du docteur Lavergne**

La maison, s'installe à l'entrée de la ville historique. Elle se place ainsi à l'articulation entre deux types de tissus : celui de la ville médiévale aux parcelles étroites et aux voies sinueuses et celui des extensions de la fin du XIXe siècle sous forme de lotissement, aux parcelles massées, régulières et aux voies larges et droites.

La façade principale de la maison ouvre sur un rond-point, ainsi bien que les constructions mitoyennes et proches présentent des qualités patrimoniales, elle s'inscrit dans un contexte urbain où l'usage automobile prédomine.

Dans les abords proches du monument, on note également, la présence d'une résidence de logement collectif à l'écriture moderne, de la bibliothèque à l'architecture contemporaine et d'un supermarché.

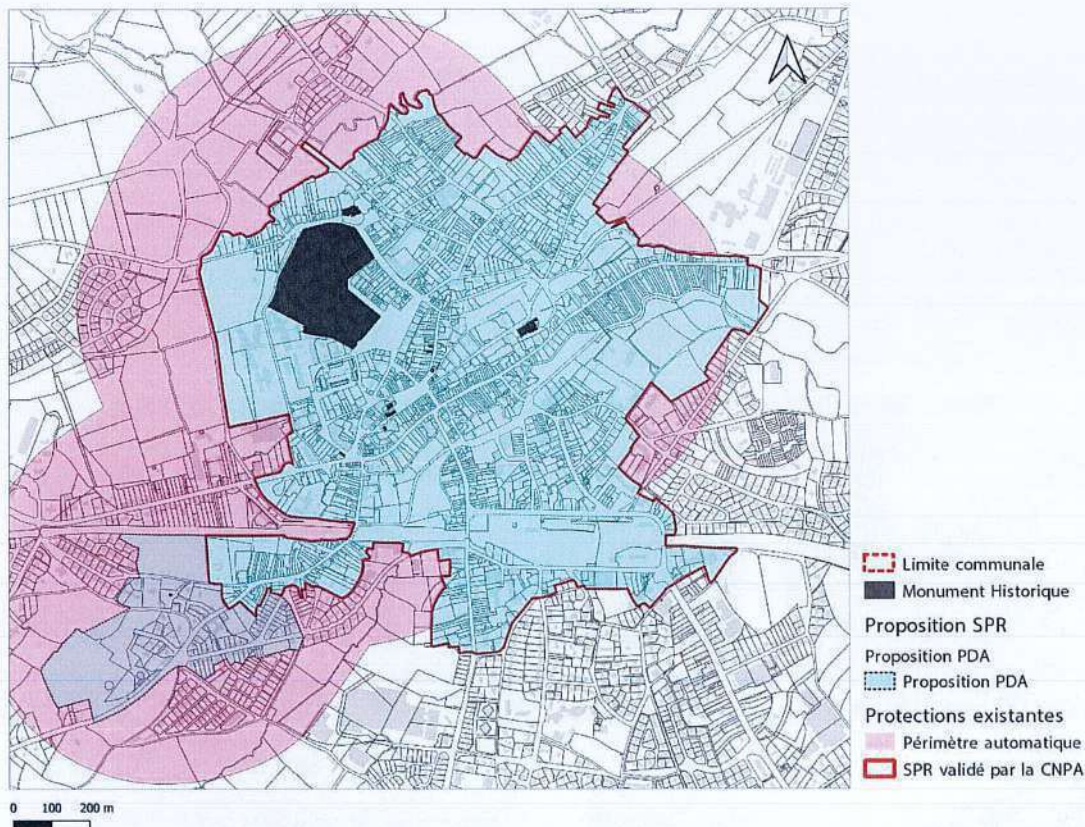




V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe, approuvée par arrêté du Préfet de région en date du 30 janvier 2002, avait suspendu les périmètres automatiques des Monuments Historiques du centre de Lamballe.

Ainsi jusqu'en 2016, les régimes des abords ne s'appliquaient que dans les limites de la ZPPAUP. Depuis la loi LCAP, en date du 8 juillet 2016, les périmètres automatiques des abords sont réapparus. Ainsi, aujourd'hui les périmètres automatiques débordent des limites du SPR, ils portent au nord jusqu'à la départementale, à l'Ouest il couvre un très large tronçon de la rue du Docteur Lavergne, au sud les faubourgs Saint-Lazare et de Mouexigné et à l'Est jusqu'à la rue du Maréchal Foch.

2. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte le périmètre du SPR
- > Prendre en compte la topographie des lieux et les vues sur les différents Monuments Historiques
- > Préserver les tissus les plus anciens
- > Valoriser les monuments dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif de leurs abords directs

3. Proposition de périmètre délimité des abords

• Philosophie générale

Pour définir le périmètre délimité des abords autour des monuments historiques du centre-ville de Lamballe, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée :

- La mise en valeur des monuments historiques, ses abords directs mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La cohérence des tissus, témoins de l'histoire de la ville,
- La prise en compte des autres protections et notamment la géométrie du site patrimonial remarquable proposée et validée en CNPA.

- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface est réduite par rapport au périmètre automatique.

Les limites se superposent avec celle du SPR présenté en CNPA.

Les limites sont ainsi fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

le tracé des cours d'eau canalisés ;

les ruptures visuelles et de tissus.

Ainsi l'ensemble de la ville médiévale et ses faubourgs historiques sont pris en compte.

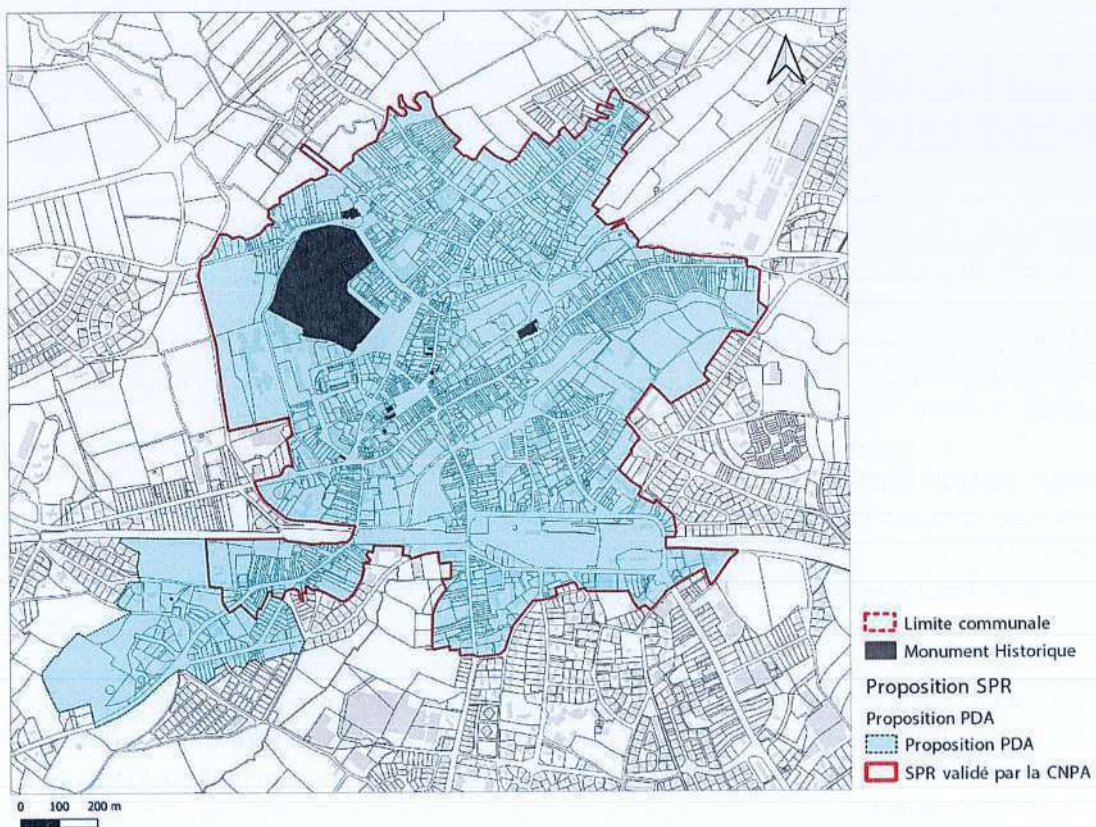
Au Nord, la limite du PDA est fixée au sud sur les extensions XIXe de la ville. Cette limite permet de prendre en compte l'ensemble du faubourg Saint-Martin et de son accompagnement paysager ainsi que la rue Général de Gaulle.

À l'Est, l'ensemble de la rue Paul Langevin est intégré. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Gouessant présente en effet une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine. Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du PDA est ainsi proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi de la géographie. Au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Au sud, les voies ferrées forment une rupture visuelle et géographique, aussi la limite du PDA, se superpose à celle du SPR. Le PDA prend en compte uniquement le front bâti qui longe les voies ferrées. Une exception à ce principe est faite pour un tronçon d'environ 300 mètres de la rue Mouexigné, axe d'accès historique de la commune au sud.

Au Sud Ouest, le PDA des monuments historiques du centre-ville se superpose avec celui du moulin Saint-Lazare.

Enfin à l'Ouest, la limite est fixée sur l'un des bras canalisés du Gouessant, intégrant le centre hospitalier de Lamballe. La limite du PDA est ainsi fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le lotissement de l'allée du Bocage.



Surface du périmètre actuel : 2 028 591 m²
Surface du périmètre proposé : 1 338 497 m²



Lamballe-Armor

en Penthièvre

LAMBALLE-ARMOR, le 2/12/2024

SAS du VERDELET
74 rue du Rocher
75008 PARIS

Direction des Services Technique
Urbanisme : 2024-25
Affaire suivie par : Katell NICOLAS / Séverine COLLET QUEMENER

Objet : Révision Du Plan Local d'Urbanisme et Instauration des Périmètres Délimités des Abords- Enquête publique unique

Madame et Monsieur,

En tant que propriétaire d'un monument historique, vous êtes concernés par l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords.

Par arrêté n°2024-802, le maire de la commune de Lamballe-Armor a prescrit l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'instauration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour une durée de 34 jours consécutifs, du mercredi 18 décembre 2024 à 9h00 au lundi 20 janvier 2025 à 17h00 inclus.

Par décision du 23 septembre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, Madame Martine VIART est désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet concerne notamment la création de 9 Périmètres Délimités des Abords.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont des périmètres de protection autour des monuments historiques adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers propres à chaque monument historique et venant se substituer aux périmètres de protection de 500 m actuels.

A cette occasion, vous êtes invités à faire parvenir vos observations éventuelles auprès de Mme VIART, commissaire enquêteur désigné.

Pour mémoire, pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique sera consultable par le public selon les conditions suivantes :

- En version numérique sur le site Internet du registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840>
- En version numérique sur le site internet de la ville de Lamballe-Armor (<https://www.lamballe-armor.bzh>)
- En version papier et en version numérique sur un poste informatique à disposition du public dans les lieux d'enquête définis ci-après, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit dans le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840> Ce registre mettra à la disposition du public l'intégralité des correspondances, observations et propositions reçues par voie numérique.
- Par courrier électronique à l'adresse mail : enquete-publique-5840@registre-dematerialise.fr Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5840>) et donc visibles par tous.

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil | BP90242 | 22 402 Lamballe-Armor Cede x
T 02 96 50 13 50 | contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh

- Par courrier à adresser à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, ville de Lamballe-Armor, service urbanisme, 5 rue Simone Veil 22400 Lamballe-Armor.
- Par écrit dans les registres papier des 2 lieux de permanences (hôtel de ville de Lamballe et annexe de mairie de Planguenoual) aux jours et aux horaires d'ouverture habituels.
- Par écrit et par oral auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences définis ci-après.

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public :

le mercredi 18 décembre de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le jeudi 19 décembre de 9h00 à 12h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 27 décembre de 14h00 à 17h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 3 janvier de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 13 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 20 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

Je vous prie de croire, Madame et Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor

P.J : projet de périmètre Délimité des Abords




DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

CENTRE HISTORIQUE

JUIN 2023

SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et règlementaire.....	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords	3
2.	Procédure de création des PDA	3
3.	Précisions	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	5
	Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.....	6
1.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor	6
II.	Présentation générale de la commune	7
1.	Situation	7
1.	Histoire	7
2.	Site patrimonial remarquable	8
III.	Les Monuments Historiques.....	11
1.	Église Saint-Martin	11
2.	Haras national	12
3.	Église Notre-Dame	12
4.	Maison du XVIe siècle	13
5.	Maison	13
6.	Deux maisons	14
7.	Maison	14
8.	Maison dite du Bourreau (doublement protégé)	15
9.	Maison du XVIIe siècle	15
10.	Deux maisons.....	15
11.	Deux maisons.....	16
12.	Église Saint-Jean	16
13.	Maison	18
IV.	Présentation du secteur	19
1.	Histoire du secteur et analyse du développement urbain	19
2.	Morphologie du secteur	20
3.	Vues et environnement actuel des monuments historiques.....	20
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection	33
1.	Analyse du périmètre actuel.....	33
2.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA	34
3.	Proposition de périmètre délimité des abords.....	34

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

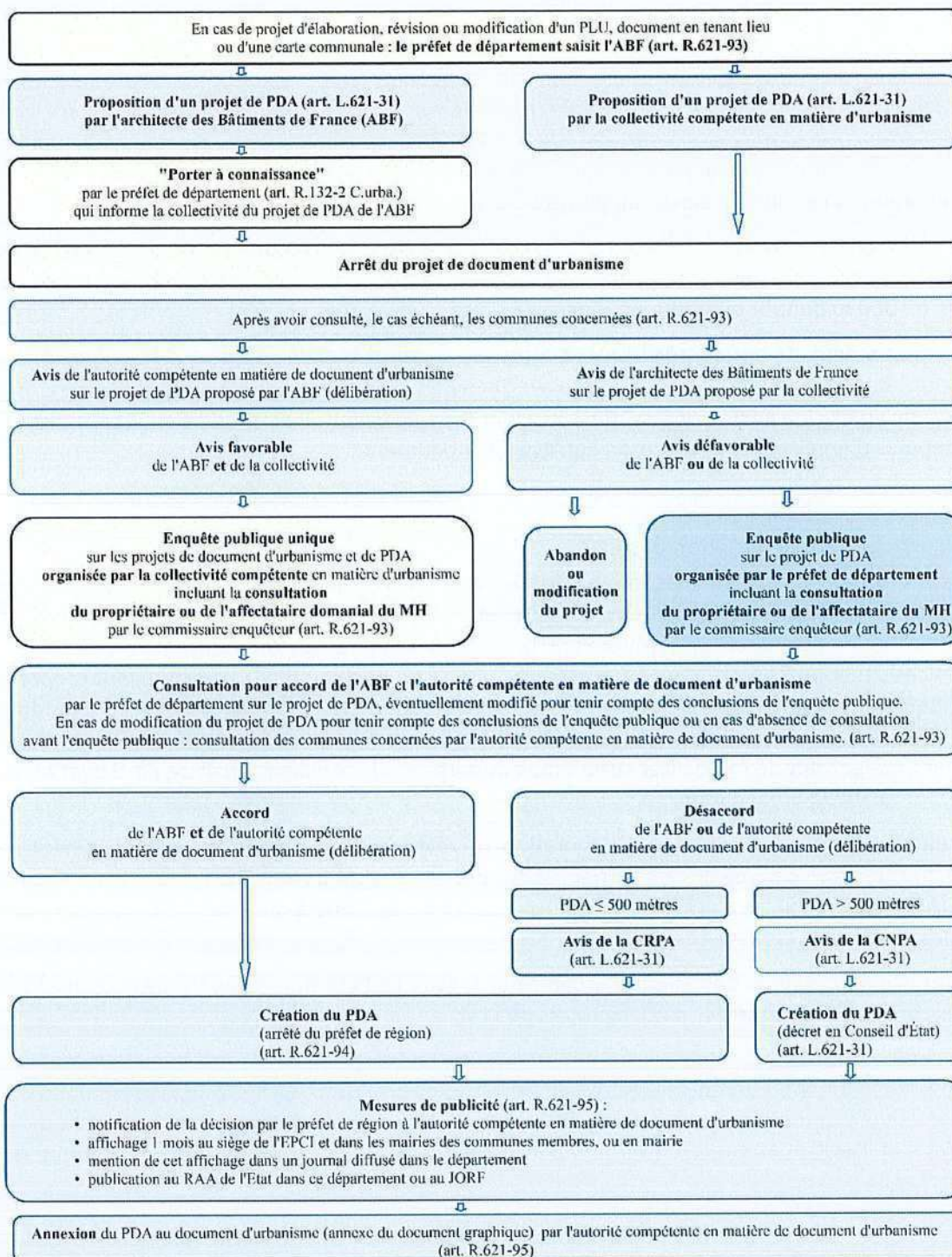
Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme
(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R132-2 du code de l'urbanisme)



Ministère de la culture / DGP / SP / SDO/MIEP - Octobre 2019

3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt

patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : *"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.*

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

1. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	13
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. Situation

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

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

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

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

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

1. Histoire

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condate (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été détruit en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent 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.

Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XIVe que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent.

Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercoeur, détruisent à nouveau Lamballe.

En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

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^e 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^e 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^e 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.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX^e 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 Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, 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.

2. Site patrimonial remarquable

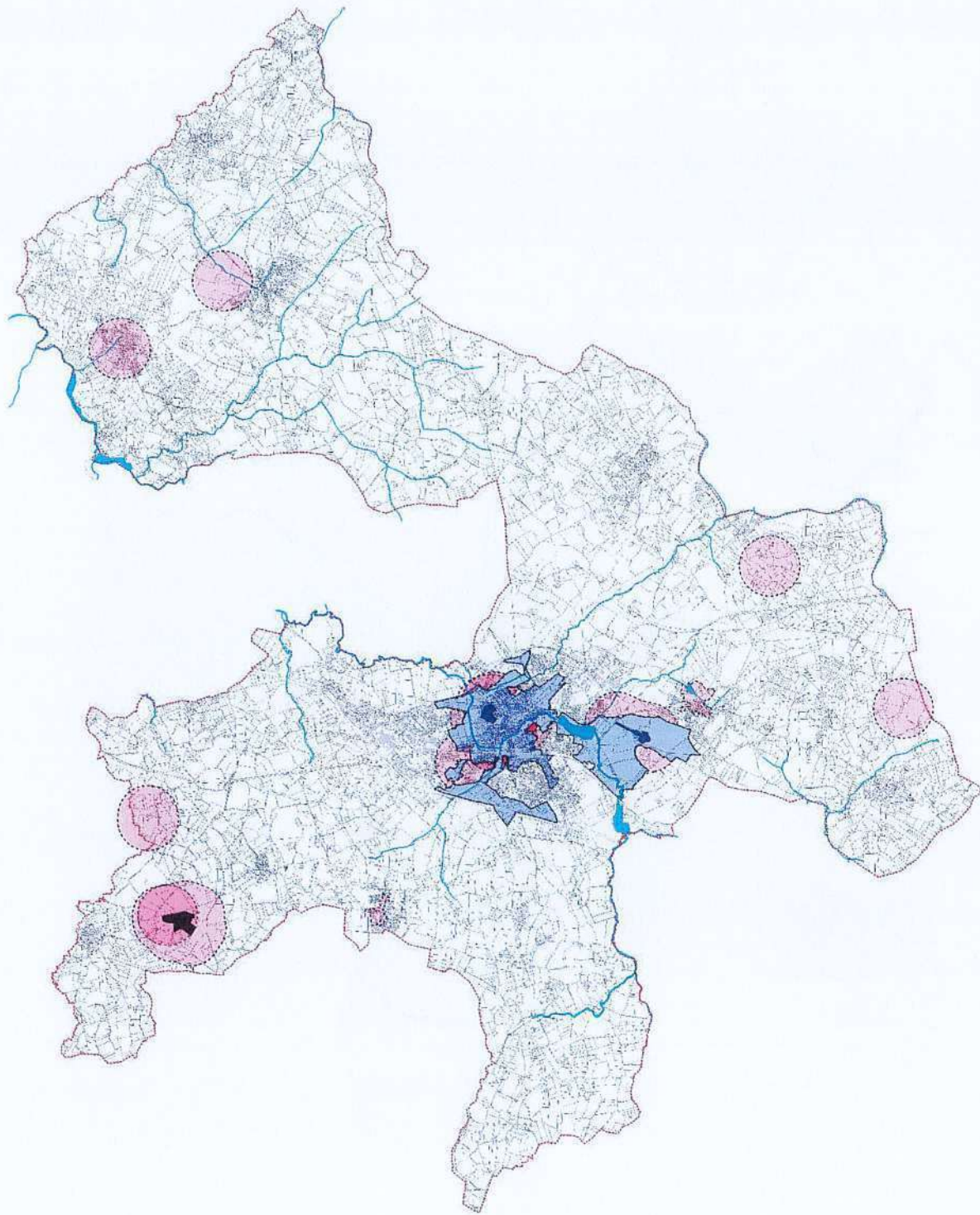
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

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 était 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).

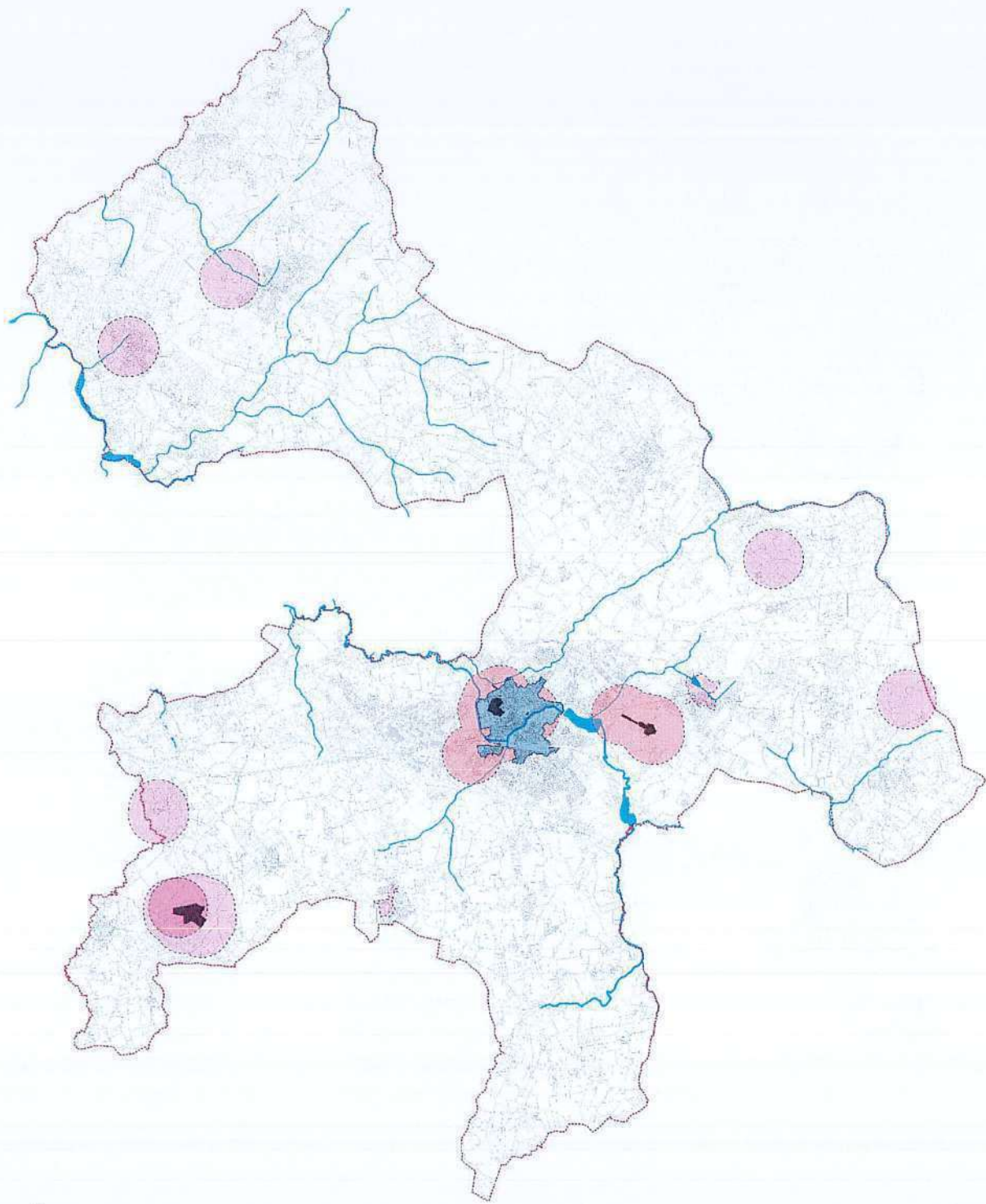
Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1^{er} décembre 2022.



0 2.5 5km

Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

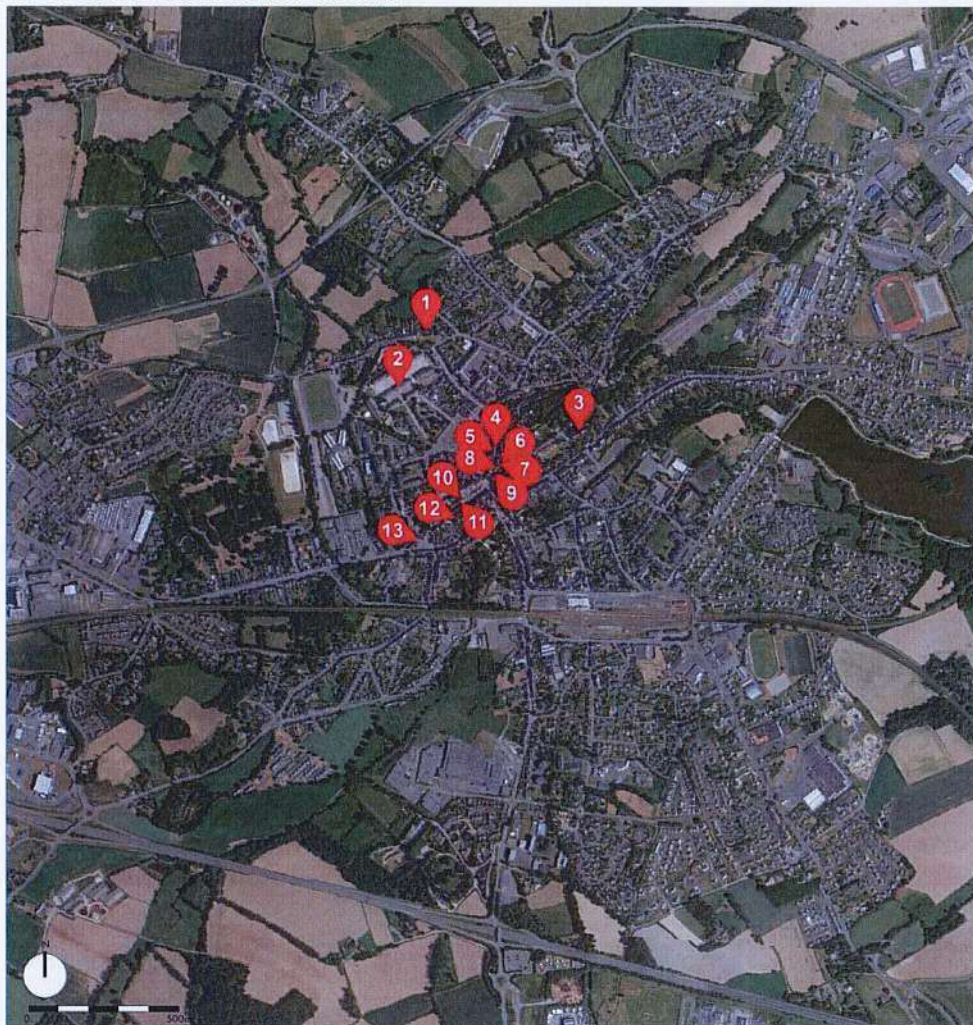


0 2.5 5km

Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

III. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée, archives de l'UDAP et des informations récoltées à l'occasion des visites de sites et recherches menées dans le cadre de la révision du SPR.



1. Église Saint-Martin



Localisation :

2 Bis Rue des Moulins, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AB 316

Date et niveau de protection :

16/09/1907

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église dans sa totalité

Auteur de l'édifice

-

Description

Le prieuré Saint-Martin fut fondé par le Comte Geffroy Boterel en faveur de l'abbaye de Marmoutiers en 1084. Saint-Martin fut érigé en paroisse au XIII^e siècle et le prieuré devint alors prieuré-cure, il le restera jusqu'à la Révolution.

Un porche (XVI^e siècle) protège l'entrée sud de l'église, il est recouvert d'une charpente sur laquelle on peut lire "L'AN MIL CINQ CENT DIX NEUF JEAN LESNE ME FIT TOUT NEUF", des

sculptures ornent les pièces de charpente à l'entrée du porche. Il abrite une porte romane de plein cintre à chapiteaux sculptés.

L'église est flanquée d'un clocher de style renaissance sur lequel figure l'inscription : "Thomas Cornillet trésorier 1555".

La nef centrale est principalement romane et daterait de la fin du XIe siècle ou du XIIe siècle, tout comme la porte sud. Elle communique avec le bas-côté sud par quatre arcades plein-cintre (style roman) et une arcade en arc brisé (style gothique) ; avec le bas-côté nord, par deux arcades plein-cintre et une en arc brisé.

La partie supérieure de la nef est percée de petites fenêtres aveugles, témoignant de l'ancienne couverture à quatre pans, les bas-côtés étaient alors couverts de toitures indépendantes et les fenêtres, maintenant obturées. Le chœur et le transept datent du XVIe siècle et du XVIIIe siècle. Ils auraient été remaniés au XIIIe siècle puis au XVIe siècle.

L'ensemble de l'édifice a subi des modifications au XVIe siècle et XVIIIe siècle (reconstruction du chœur et du transept, construction de la tour renaissance) et a été totalement restauré en 1835.

2. Haras national



Localisation :

22 Boulevard des Haras, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

AK 572 et 573

Date et niveau de protection :

11/12/2015

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Le haras national, à savoir les façades et toitures de tous les bâtiments construits avant la Première Guerre mondiale (hormis leurs aménagements et équipements contemporains), l'écurie n° 10 en totalité, le parc pour son sol d'assiette, ses murs, clôtures et portails

Auteur de l'édifice

-

Description

L'histoire de ce haras initiée par la création, en 1783, d'un premier dépôt d'étalons royaux fut contrariée par les événements historiques, changements politiques et de politique en matière d'élevage qui suivirent cette date. Après deux fermetures entrecoupées d'une réouverture en 1825, c'est finalement en 1842 qu'il est définitivement rétabli, devenant le siège administratif de la circonscription du Nord-Bretagne. Son développement est alors encouragé par l'attention portée à l'amélioration des chevaux de travail. Une nouvelle race de chevaux : le Breton apparaît, dont Lamballe devient l'épicentre de la production. L'architecture de cet ensemble est à la fois sobre et monumentale alliant la noblesse des proportions à la simplicité fonctionnelle des volumes. Ce haras constitue un témoin remarquable de l'histoire de l'élevage équin en Bretagne depuis la fin du XVIIIe siècle.

3. Église Notre-Dame

Localisation :

Rue Notre-Dame, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 231

Date et niveau de protection :

02/08/1848

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église en totalité



Auteur de l'édifice

-

Description

La collégiale de Lamballe est une église fortifiée dont la construction débute à la fin XIe siècle ou au début du XIIe siècle et se termine au XVIe siècle (hors restauration du XIXe siècle). Les parties les plus anciennes sont le portail nord, le portail occidental, la nef centrale et le bras nord du transept (XIIe siècle et XIIIe siècle, architecture romane et début de l'architecture gothique). L'ensemble du chœur et le bras sud du transept sont du XIVe siècle (gothique rayonnant), le bas-côté sud de la nef a été reconstruit au XVe siècle dans le style du XIVe siècle. Les pignons des chapelles nord de la nef sont du XVIe siècle (gothique flamboyant). Le clocher daterait du XIVe siècle mais a été remanié au XVIe siècle, puis au XIXe siècle.

4. Maison du XVIe siècle



Localisation :

33 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 71

Date et niveau de protection :

22/03/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à pans de bois, installée à l'alignement sur rue s'élève sur trois niveaux. Couverte en ardoises, elle présente un pignon sur rue et une boutique en rez-de-chaussée. Le premier étage, en léger débord et sur console, possède une structure à pan de bois au motif de chevrons.

5. Maison

Localisation :

29 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 74

Date et niveau de protection :

11/06/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture



Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison de deux travées, élevée sur trois niveaux (dont un comble) présente en façade une structure à pans de bois à poteaux droits. Elle date du XVII^e siècle. Une boutique a été aménagée au rez-de-chaussée.

6. Deux maisons



Localisation :

5 devenu 7 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

444, 445 ; 1997 AD 258 ; 1997 AD 259

Date et niveau de protection :

1926/06/19

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons mitoyennes présentent une structure à pan de bois de couleur rouge sang. Enduite en partie, les poteaux droits, sculptés, apparaissent en légère saillie. Élevées sur trois niveaux, elles datent du XVII^e siècle.

7. Maison



Localisation :

3 devenu 5 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

441 ; 1997 AD 259 ; 1997 AD 260

Date et niveau de protection :

19/06/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à deux étages (dont un de comble) en encorbellement repose sur des poteaux sculptés. Le pan de bois du premier étage présente un double motif : chevron en partie supérieure et croix en partie inférieure.

La façade sur rue présente un haut pignon et est percée par une large baie.

Les têtes des poteaux sont sculptées de petits chapiteaux à motifs végétaux.

8. Maison dite du Bourreau (doublement protégé)



Localisation :

Place du Martray, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 318

Date et niveau de protection :

Façade sur place (classement le 22/11/1909)

Façade sur la rue du Docteur Calmette et ensemble des toitures (classement le 01/06/1964)

Précision sur la protection de l'édifice

Façade sur la place ; façade sur la rue ; ensemble des toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

La maison dite « du Bourreau » date du XVI^e siècle. Elle est la propriété, en 1609, des familles Bourreau, puis Duval, Guérin, de Michel Gallet et de Pierre César de Keryvot.

Au XX^e siècle, cette maison a appartenu à des antiquaires, les frères Tardivel, André et Lionel. Elle n'était plus habitée et servait uniquement d'entrepôt pour le magasin, situé rue Calmette. La bâtisse, en très mauvais état, était menacée de démolition, alors que la façade, située place du Martray, avait été classée Monument historique, en 1909.

Au début des années 60, l'abbé Boulbain a l'idée de transformer la bâtisse en musée.

Le musée est inauguré en 1972.

Élevée sur un soubassement en moellons de granit, on accède à la maison par quelques marches.

Le niveau semi-enterré abrite une cave. La maison présente une grande largeur et des poteaux droits sculptés.

9. Maison du XVII^e siècle



Localisation :

6 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison a été construite au cours du XVII^e siècle. Élevée sur trois niveaux, elle présente une saillie très importante sur la rue en raison de deux encorbellements successifs.

Les deux étages et les combles ont gardé en façade leur pan de bois apparent, formé de poteaux droits et de croix de Saint-André. Notons que le mur sur rue est le gouttereau.

10. Deux maisons

inscription le 08/06/1964

Localisation :

6 et 8 rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :



1997 AD 263 ; 1997 AD 258

Date et niveau de protection :

08/06/1994

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

La première maison s'élève sur trois niveaux et un comble. Elle possède deux encorbellements successifs. Les deux étages, à pan de bois apparents, présentent un motif de losanges en partie basse et un motif de chevrons dans leur moitié supérieure.

La seconde maison possède également deux encorbellements successifs, son pan de bois est aujourd'hui couvert par un enduit, seules les consoles permettent de deviner le mode constructif.

11. Deux maisons



Localisation :

2 et 4 parvis Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

18/09/1964

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons s'installent à l'angle de la place du marché et du parvis Saint-Jean.

Elles présentent un premier niveau bâti en moellons de granit et une structure à pan de bois pour les étages supérieurs. On note que les murs pignons, épais et aveugles, ont été construits en moellons de granit.

12. Église Saint-Jean

Localisation :

Rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 482

Date et niveau de protection :

07/02/1925

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Clocher



Auteur de l'édifice

Description

L'église Saint-Jean (XV-XIX-XXe siècle) est fondée, semble-t-il, au XIVe siècle (entre 1341 et 1364). Elle est restaurée entre 1837 et 1840, les travaux portent sur un élargissement du transept et la reconstruction des bas-côtés. La sacristie date de 1843. La tour occidentale date du XVe siècle et du XVIIIe siècle (pour la partie haute). Les grandes arcades datent de 1420-1432. Le clocher a été commencé en 1638 et achevé en 1650, il remplace celui démoli par un orage en 1436. En 1902, l'église voit la réalisation d'un nouveau dôme et la réfection du clocher.

13. Maison



Localisation :

2 rue du Docteur Lavergne, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 364 ; 1997 AK 196

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette petite maison à pan de bois élevée sur deux niveaux, s'installe extra-muros de la ville médiévale non loin de la porte du boulevard et du pont de l'Hôtellerie.

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

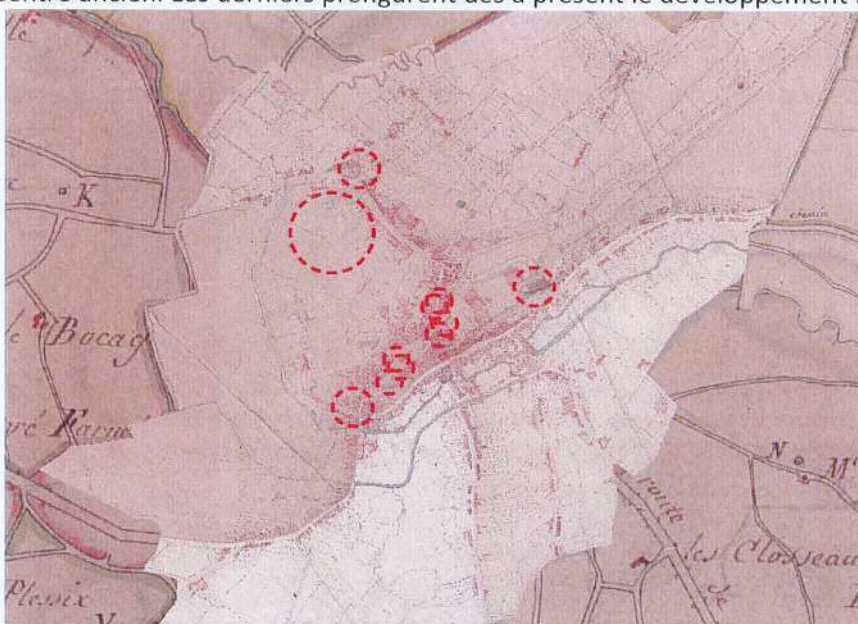
La commune ne dispose pas de documents graphiques permettant de cerner précisément les étapes de constitution de la ville au cours de son histoire.

Le document le plus ancien est le plan établi par l'ingénieur Auffray en 1788, postérieur aux travaux d'aménagement du champ de foire et du canal de dérivation du Gouessant.

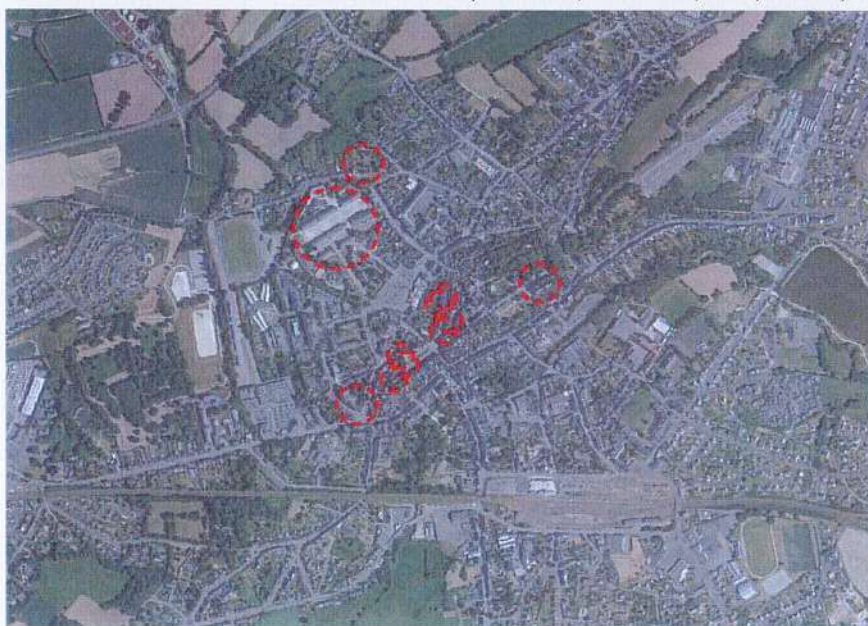
L'autre document important sera le premier cadastre dressé en 1837.

Le démantèlement du château et des remparts n'entraînera pas d'intervention sur les quartiers intramuros ; on note cependant au XIXe siècle la démolition de groupes de maisons situées autour de la Place du Marché, l'élargissement rue du Bario et celui de la Place du Beloir. Chacune de ces opérations de démolition s'orientait, semble-t-il, sur le souci d'ouvrir les espaces publics pour plus de commodité au centre-ville.

La destruction définitive de l'enceinte en 1926 insère de manière beaucoup plus lisible tous les faubourgs au centre ancien. Les derniers préfigurent dès à présent le développement futur de la ville.



Cadastre dit Napoléonien, Lamballe, 1831, 3 P 98, AD Côtes d'Armor



Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

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

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

Le Gouessant, canalisé à l'approche du cœur 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.

La comparaison entre le cadastre napoléonien et la photographie aérienne actuelle, montre par ailleurs que les constructions se sont multipliées : maisons de ville et pavillons de la fin du XIXe siècle, lotissements des années 30 mais aussi ensembles pavillonnaires contemporains.

Par ailleurs, la création de la ligne de chemin de fer et de la gare forment une large cicatrice dans le tissu, divisant les faubourgs de Mouexigné et de Saint-Lazare.

2. Morphologie du secteur

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

Un parcellaire étroit est d'origine médiévale, il est plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti.

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. Il s'agit principalement des parcelles des demeures bourgeoises et des hôtels urbains.

Les édifices dans le secteur s'inscrivent à l'alignement de la voie et forment un front bâti continu.

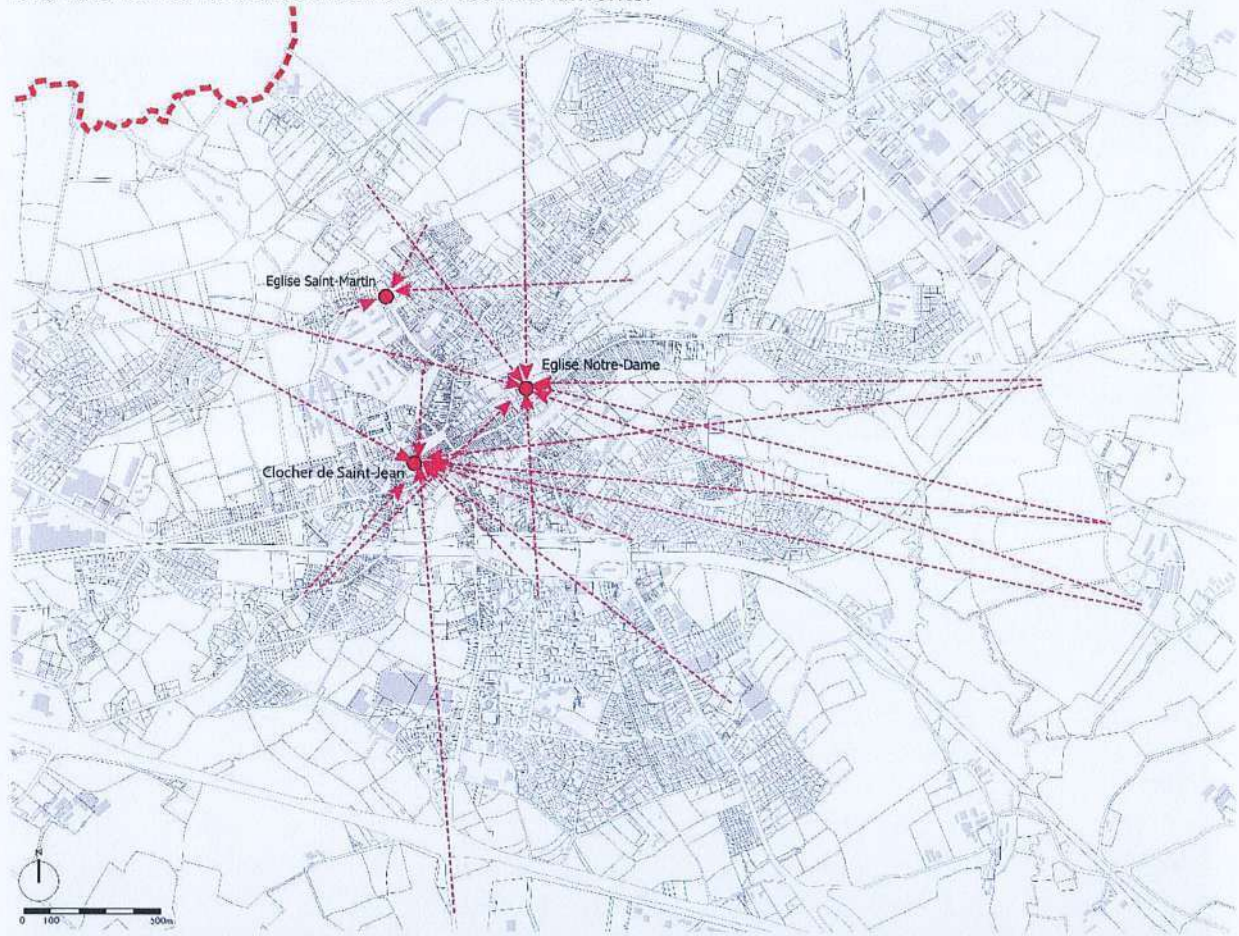
Ce tissu entraîne des vues et perspectives cadrées sur certains monuments mais limite également les vues lointaines sur les maisons à pans de bois protégées.

3. Vues et environnement actuel des monuments historiques

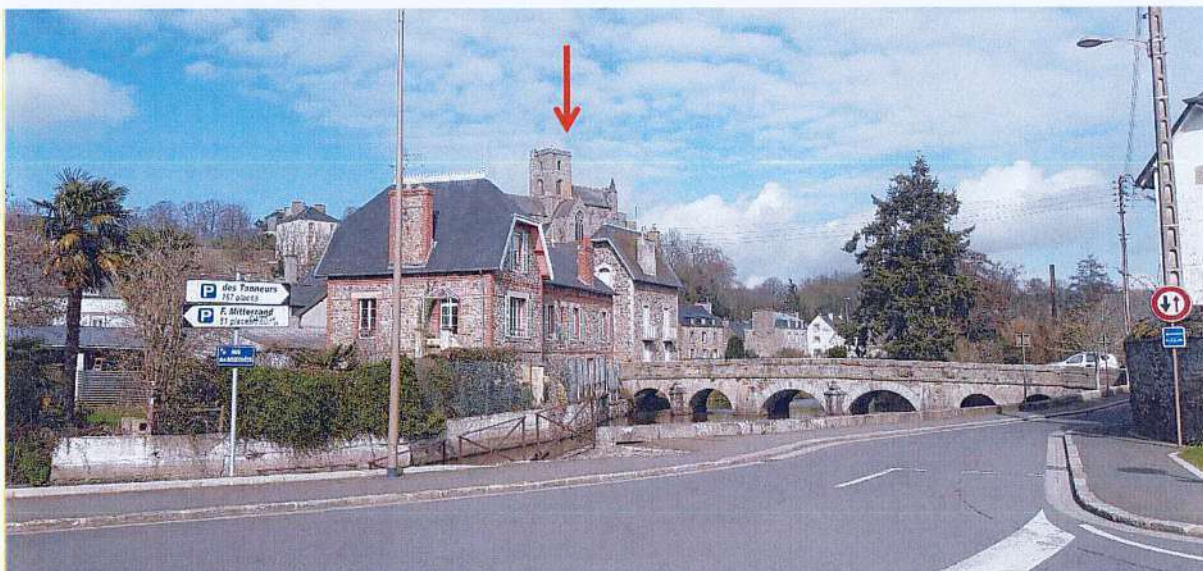
• Les monuments repères et vues lointaines

L'image de la ville de Lamballe se caractérise par son paysage naturel et sa géographie, mais également par ses constructions. Le paysage urbain est ainsi ponctué de bâtiments suffisamment singuliers pour former des « repères », ou apparaître, dans les mises en scène de l'espace public, à l'instar de certains monuments, symboles de Lamballe, et qui sont devenus au fil du temps des emblèmes territoriaux.

Dans le paysage lamballais, les édifices religieux se distinguent et constituent des bâtiments émergents très importants : la collégiale, le cocher de l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin. Des vues lointaines existent ainsi sur ces monuments.



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis les voies ferrées



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis la rue des Boucouets



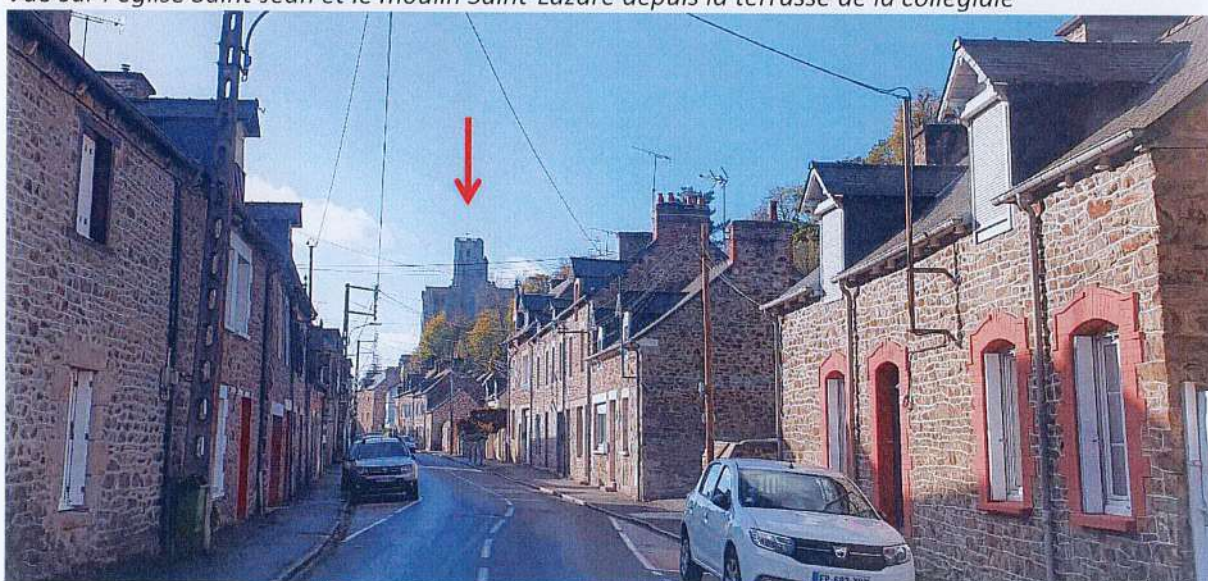
Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis le sud de Lamballe



Vue sur la collégiale depuis le lotissement autour du plan d'eau Gaudu



Vue sur l'église Saint-Jean et le moulin Saint-Lazare depuis la terrasse de la collégiale



Vue sur la collégiale depuis la rue Paul Langevin

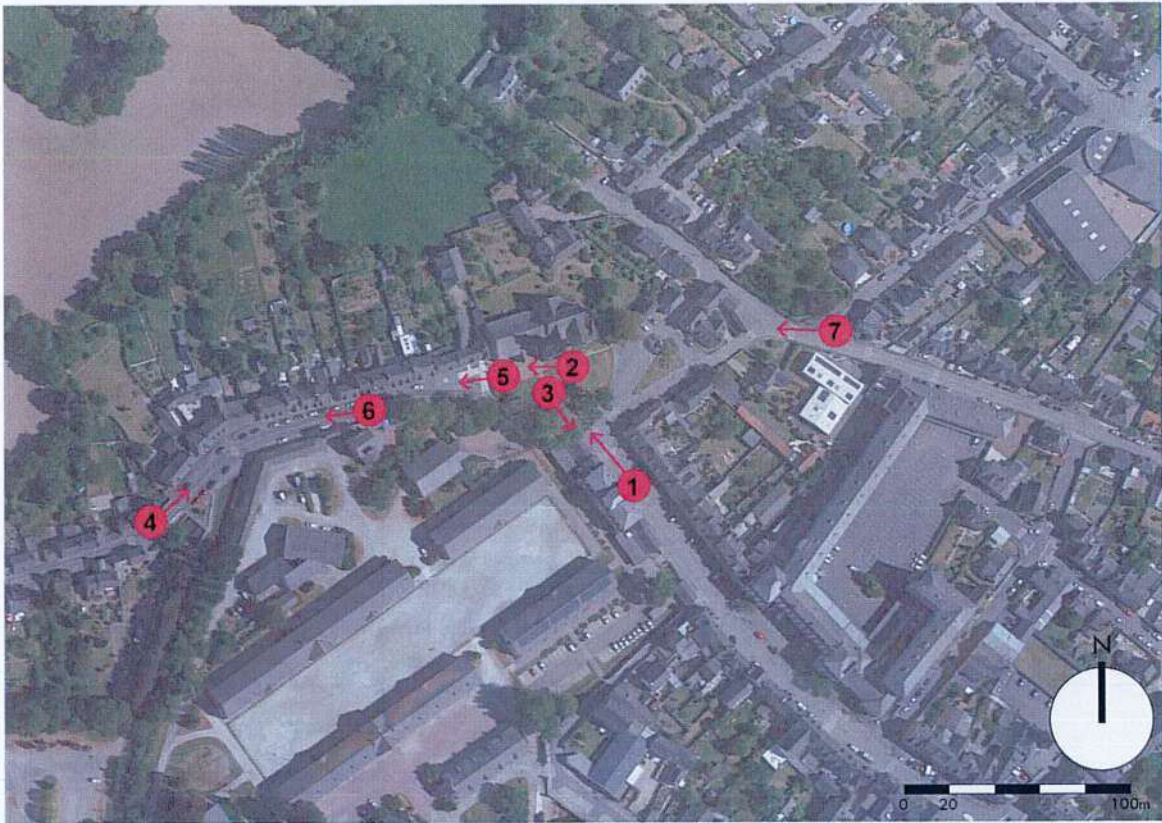
L'environnement de chacun des monuments historiques n'est pas unique. Aussi, il convient de décrire par secteurs géographiques successifs l'environnement paysager et bâti ainsi que les vues et perspectives existants sur chaque monument.

- **Autour de Saint-Martin**

La ville se développe relativement précocement au dehors des remparts et notamment au niveau du quartier qui s'est organisé autour de l'église paroissiale Saint-Martin. Cette dernière est directement reliée au bourg castral par un axe menant à la porte Saint-Martin. Cette voie, sur laquelle les édifices s'installent à l'alignement, offre une longue perspective sur le flanc sud de l'église et son clocher. C'est l'une des vues les plus remarquables dans Lamballe intramuros.

Les abords de l'église se caractérisent par un tissu faubourien formé de petites maisons de bourg, mitoyennes les unes avec les autres, mais aussi par un linéaire de maisons de ville élevées à la fin du XIXe siècle (rue des Moulins).

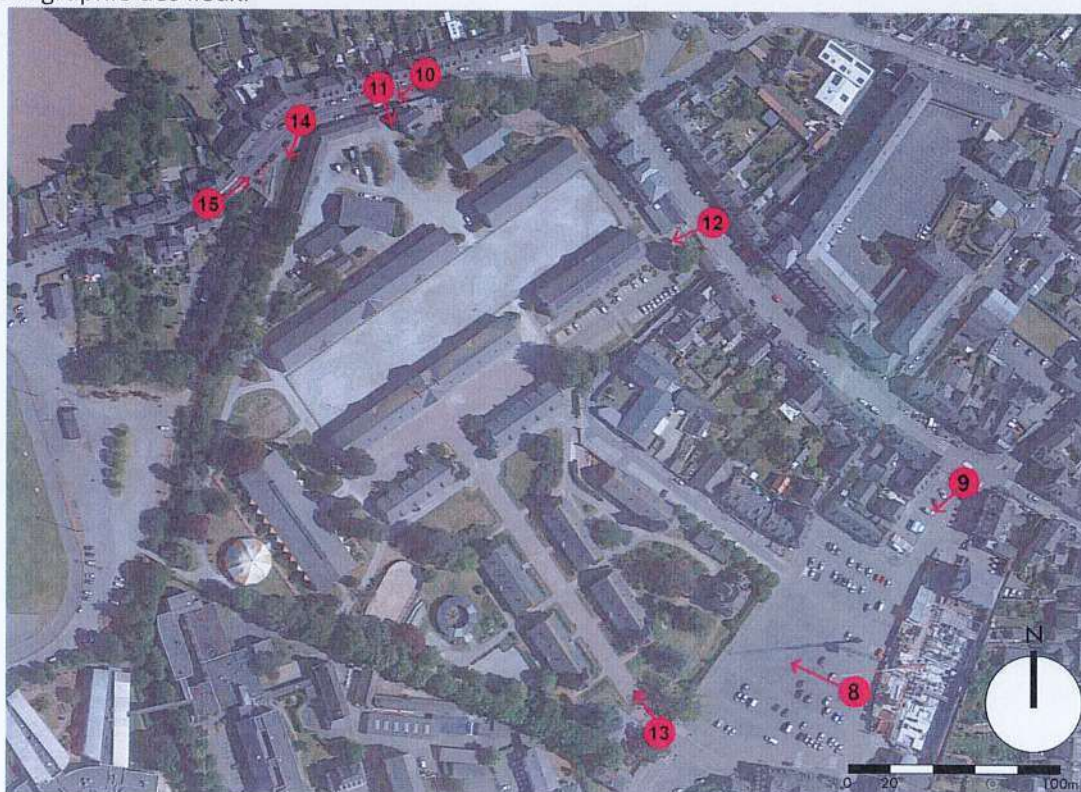
On note également dans le secteur la présence de deux grands équipements : le collège Gustave Tery ainsi que le haras national.





- **Le Haras National**

Le haras national est bâti sur une très large parcelle en bordure de l'un des bras du Gouessant. Il articule des tissus très hétérogène. À l'Est, on retrouve le faubourg Saint-Martin, un accès existe depuis la rue Saint-Martin. Au sud Est un très large portail ouvre sur la place du Champ de. Au sud-ouest, le haras demeure peu visible depuis les extensions du centre historique bâti dans le courant du XIXe siècle et le centre hospitalier. À l'Ouest, le Gouessant forme une limite naturelle avec les équipements sportifs et les lotissements contemporains. Au Nord, le haras est ceint d'un très haut mur ne permettant pas de vues depuis les tissus pavillonnaires et la rue des Moulins. Le gabarit réduit des constructions du haras ne permet pas d'identifier de vues lointaines sur l'ensemble. Par ailleurs, les murs de clôture ferment très largement le haras de la ville. Seules les ouvertures vers la place du champ de Foire et la rue Saint-Martin peuvent être identifiées comme des perspectives remarquables sur le monument. C'est le plan de masse de l'équipement qui permet la scénographie des lieux.



8



9



10



11



12



13



14



15



- **La collégiale**

La collégiale s'installe sur le point le plus haut de Lamballe, elle domine ainsi l'éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la forteresse médiévale. Cette position géographique permet de bénéficier de nombreuses vues lointaines sur la collégiale qui dès lors apparaît comme l'un des monuments repères du paysage lamballais.

L'histoire de la collégiale Notre-Dame et du secteur est étroitement liée à celle du château, principale forteresse du Comté de Penthièvre. Le château de Lamballe endommagé à plusieurs

reprises à la suite de guerres et batailles, est de nouveau détruit en 1626 et ne sera jamais reconstruit. Dès lors, le sommet de l'éperon rocheux reste dominé par la collégiale entourée d'un vaste espace libre.

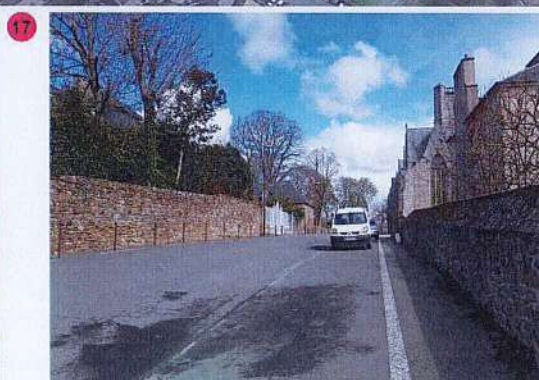
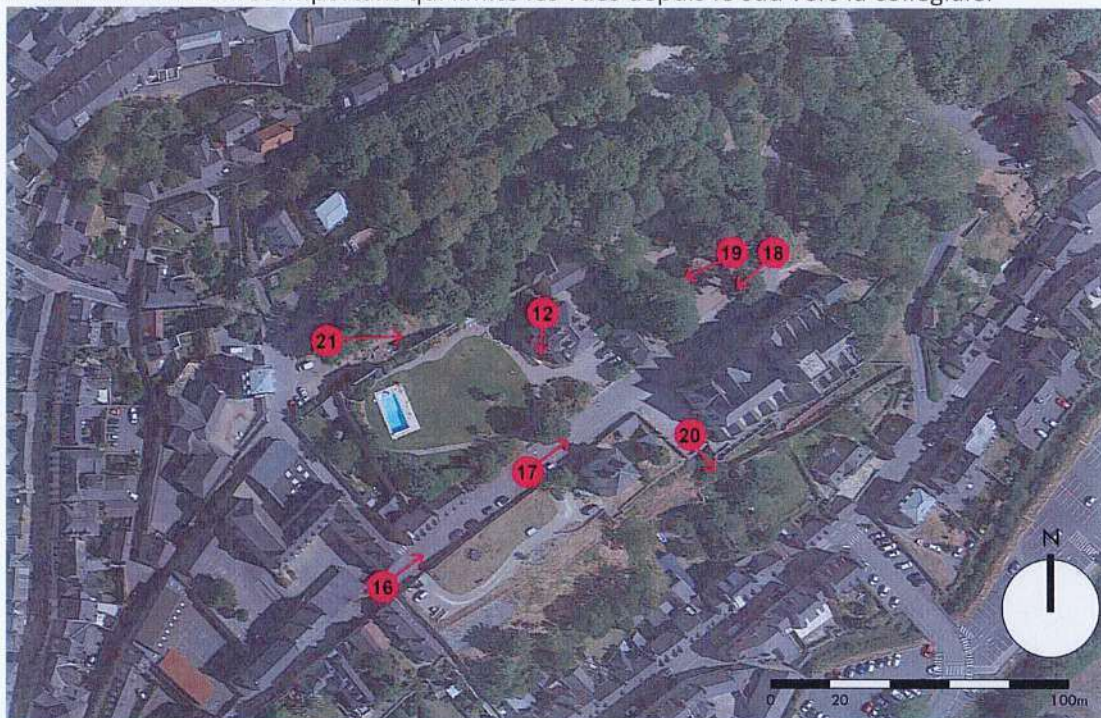
Le paysage qui borde la collégiale est témoin de cette histoire mouvementée.

La collégiale se dresse au droit de l'éperon rocheux, depuis son flanc sud on observe de très larges contreforts et la subsistance de ses fortifications.

Son parvis ouvre sur une petite terrasse qui permet de bénéficier d'une ouverture à 180° sur le paysage lamballais.

La collégiale est longée au Nord par une voie assez large sur laquelle s'installent équipements et maisons bourgeoises.

Enfin à l'emplacement initial du château, un square a été aménagé au XIXe siècle. Il est marqué par un couvert arboré très important qui limite les vues depuis le sud vers la collégiale.



20



21



- **Autour de la place du Marché**

Le bourg actif et historique de Lamballe s'organise autour des places du Martray et du marché. Le réseau viaire, formé par des voies étroites et sinueuses, s'organise en effet en étoile centré sur ces deux places.

Ces deux places forment encore aujourd'hui le cœur de Lamballe. Ces deux places ne forment qu'un vaste espace public visuellement, elles restent cependant traversées par la rue Bario, jusqu'au début du XXe siècle elles étaient séparées par un îlot de maisons.

Autour de ces deux places, les constructions s'installent sur des parcelles longues et étroites, à l'alignement sur rue. Ainsi le paysage urbain est marqué par un rythme assez régulier de petites maisons de deux à trois étages.

Les maisons à pan de bois du secteur, protégées, s'installent dans ces séquences. Ainsi les vues sur ces monuments sont limitées en raison de la géométrie, la largeur des voies et du gabarit des constructions. Seules la maison dite du Bourreau et la maison adressée sur le parvis Saint-Jean bénéficient de perspectives plus longues sur leurs façades en raison du recul apporté par la place du marché et du Martray.



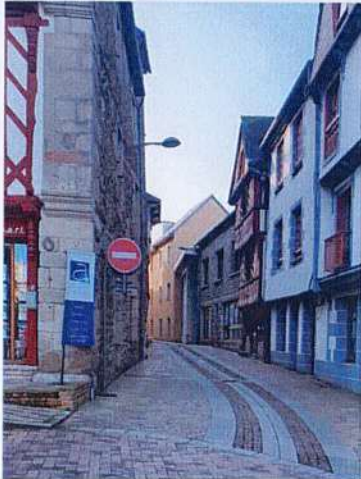
22



23



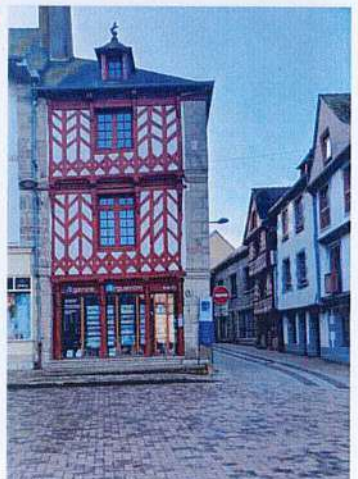
24



25

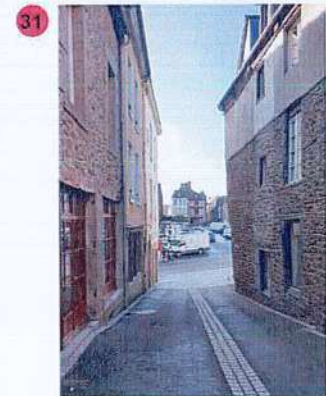
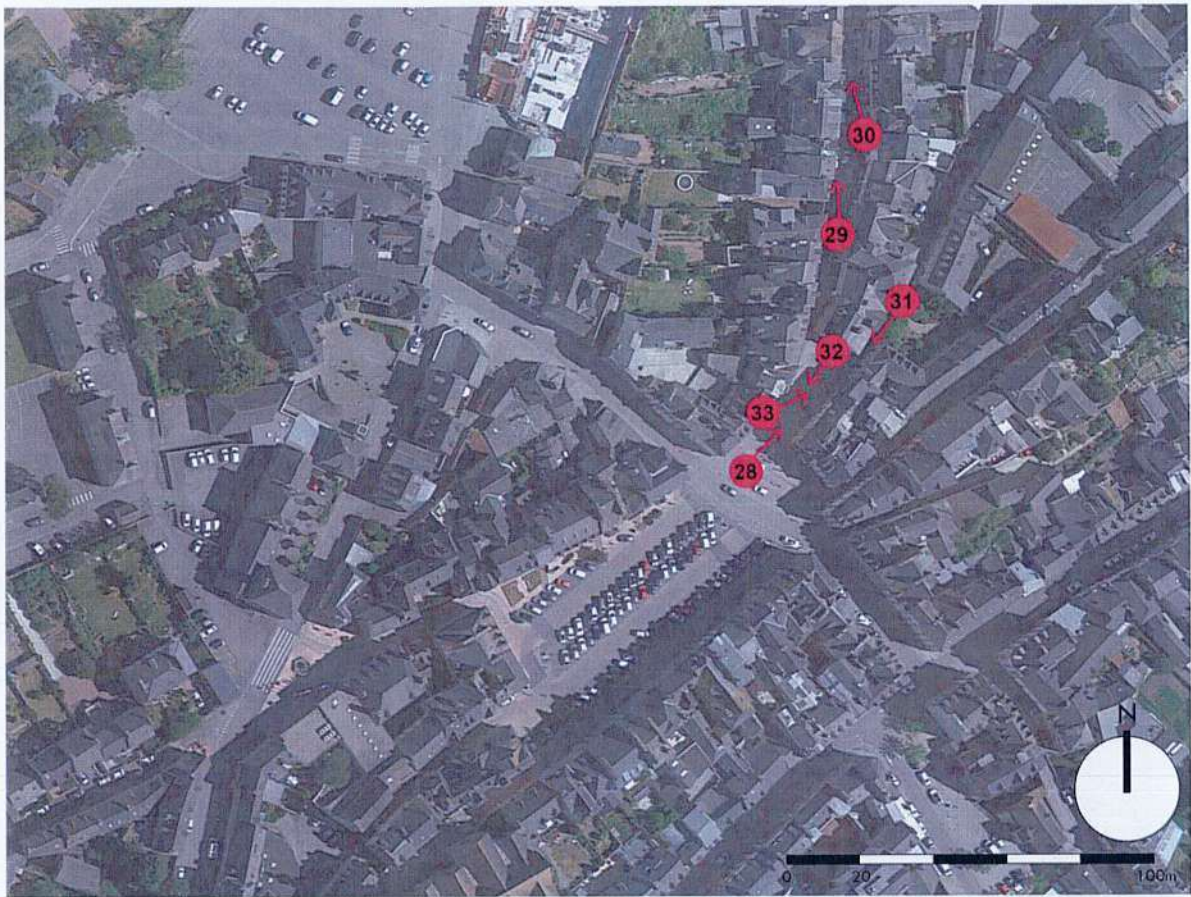


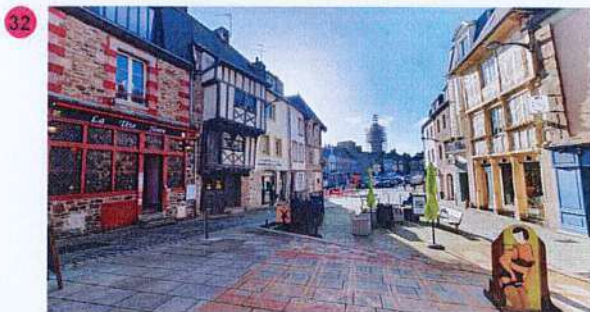
26



27







- **L'église Saint-Jean**

L'église Saint-Jean se situe à la rencontre du parvis de Saint-Jean et de la rue Saint-Jean. Elle s'installe dans un tissu urbain dense. Contrairement à de nombreux édifices religieux, ces abords n'ont pas connu de « curetage » ou de démolition importantes.

La géométrie des voies, leur étroitesse et leur sinuosité, ainsi que les fronts bâtis continus, entraînent des vues courtes et très limitées sur l'église. Le bas-côté Nord a été bâti à l'alignement sur la voie nommée parvis Saint-Jean. La façade occidentale et le clocher dans toute sa hauteur, s'observent depuis le croisement de la rue Saint-Jean et de la rue du Lion d'Or, la topographie permet une perspective qualitative sur l'édifice.

Au sud, une terrasse et un petit jardin de curé ont été aménagés. Ce lieu bénéficie d'une large ouverture visuelle sur les faubourgs historique de Lamballe. L'église Saint-Jean peut également s'observer depuis la rue Charles Cartel à l'occasion de percées dans le front bâti et depuis le lointain, son clocher dépassant le vélum des constructions alentours.



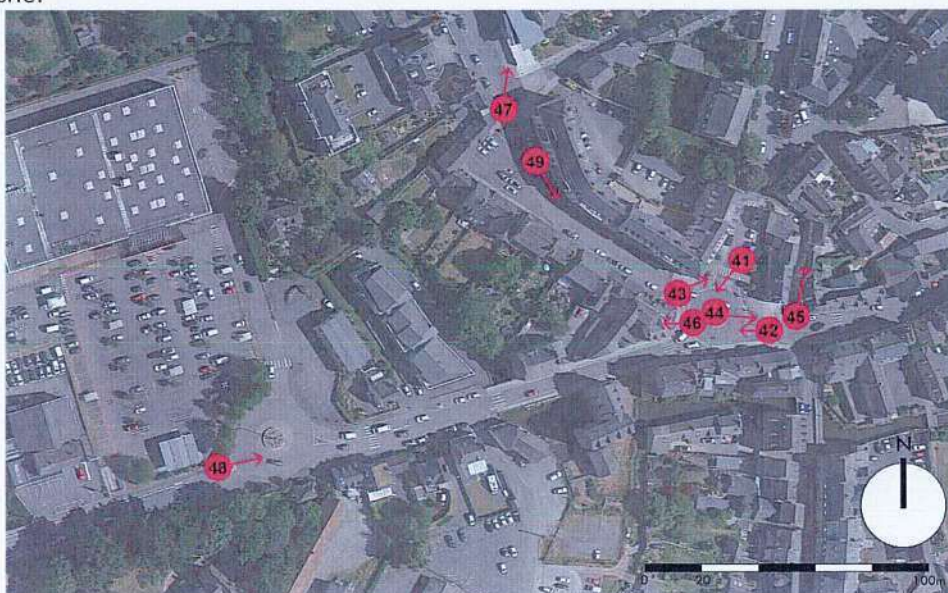


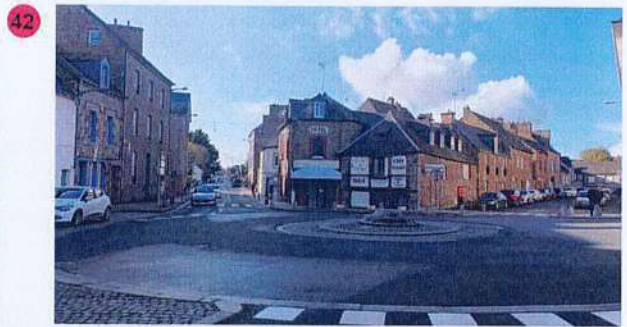
- **Maison rue du docteur Lavergne**

La maison, s'installe à l'entrée de la ville historique. Elle se place ainsi à l'articulation entre deux types de tissus : celui de la ville médiévale aux parcelles étroites et aux voies sinueuses et celui des extensions de la fin du XIXe siècle sous forme de lotissement, aux parcelles massées, régulières et aux voies larges et droites.

La façade principale de la maison ouvre sur un rond-point, ainsi bien que les constructions mitoyennes et proches présentent des qualités patrimoniales, elle s'inscrit dans un contexte urbain où l'usage automobile prédomine.

Dans les abords proches du monument, on note également, la présence d'une résidence de logement collectif à l'écriture moderne, de la bibliothèque à l'architecture contemporaine et d'un supermarché.

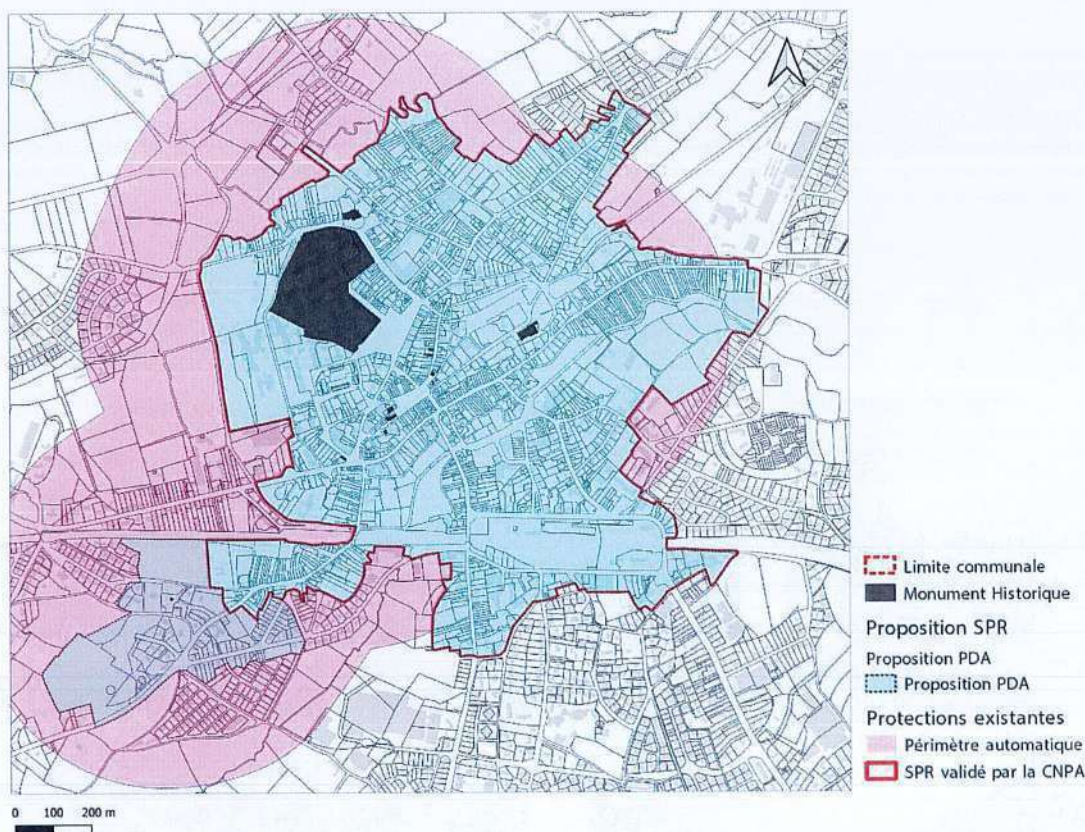




V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe, approuvée par arrêté du Préfet de région en date du 30 janvier 2002, avait suspendu les périmètres automatiques des Monuments Historiques du centre de Lamballe.

Ainsi jusqu'en 2016, les régimes des abords ne s'appliquaient que dans les limites de la ZPPAUP. Depuis la loi LCAP, en date du 8 juillet 2016, les périmètres automatiques des abords sont réapparus. Ainsi, aujourd'hui les périmètres automatiques débordent des limites du SPR, ils portent au nord jusqu'à la départementale, à l'Ouest il couvre un très large tronçon de la rue du Docteur Lavergne, au sud les faubourgs Saint-Lazare et de Mouexigné et à l'Est jusqu'à la rue du Maréchal Foch.

2. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte le périmètre du SPR
- > Prendre en compte la topographie des lieux et les vues sur les différents Monuments Historiques
- > Préserver les tissus les plus anciens
- > Valoriser les monuments dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif de leurs abords directs

3. Proposition de périmètre délimité des abords

• Philosophie générale

Pour définir le périmètre délimité des abords autour des monuments historiques du centre-ville de Lamballe, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée :

- La mise en valeur des monuments historiques, ses abords directs mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La cohérence des tissus, témoins de l'histoire de la ville,
- La prise en compte des autres protections et notamment la géométrie du site patrimonial remarquable proposée et validée en CNPA.

- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface est réduite par rapport au périmètre automatique.

Les limites se superposent avec celle du SPR présenté en CNPA.

Les limites sont ainsi fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

le tracé des cours d'eau canalisés ;

les ruptures visuelles et de tissus.

Ainsi l'ensemble de la ville médiévale et ses faubourgs historiques sont pris en compte.

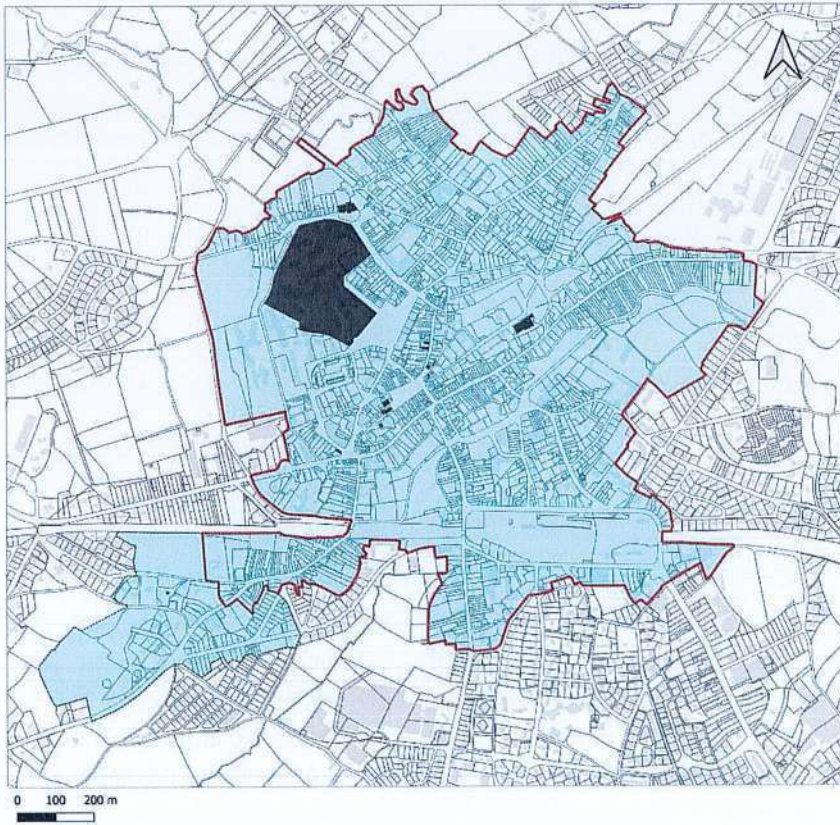
Au Nord, la limite du PDA est fixée au sud sur les extensions XIXe de la ville. Cette limite permet de prendre en compte l'ensemble du faubourg Saint-Martin et de son accompagnement paysager ainsi que la rue Général de Gaulle.





À l'Est, l'ensemble de la rue Paul Langevin est intégré. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Gouessant présente en effet une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine. Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du PDA est ainsi proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi de la géographie. Au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Au sud, les voies ferrées forment une rupture visuelle et géographique, aussi la limite du PDA, se superpose à celle du SPR. Le PDA prend en compte uniquement le front bâti qui longe les voies ferrées. Une exception à ce principe est faite pour un tronçon d'environ 300 mètres de la rue Mouexigné, axe d'accès historique de la commune au sud.

Au Sud Ouest, le PDA des monuments historiques du centre-ville se superpose avec celui du moulin Saint-Lazare.

Enfin à l'Ouest, la limite est fixée sur l'un des bras canalisés du Gouessant, intégrant le centre hospitalier de Lamballe. La limite du PDA est ainsi fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le lotissement de l'allée du Bocage.



-  Limite communale
-  Monument Historique
- Proposition SPR
- Proposition PDA
-  Proposition PDA
-  SPR validé par la CNPA

Surface du périmètre actuel : 2 028 591 m²
Surface du périmètre proposé : 1 338 497 m²



LAMBALLE-ARMOR, le 2/12/2024

Lamballe-Armor

en Penthièvre

Madame CORLAY Camille
2 rue de Bouin
22400 LAMBALLE-ARMOR

Direction des Services Technique
Urbanisme : 2024-25
Affaire suivie par : Katell NICOLAS / Séverine COLLET QUEMENER

Objet : Révision Du Plan Local d'Urbanisme et Instauration des Périmètres Délimités des Abords- Enquête publique unique

Madame,

En tant que propriétaire d'un monument historique, vous êtes concernés par l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords.

Par arrêté n°2024-802, le maire de la commune de Lamballe-Armor a prescrit l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'instauration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour une durée de 34 jours consécutifs, du mercredi 18 décembre 2024 à 9h00 au lundi 20 janvier 2025 à 17h00 inclus.

Par décision du 23 septembre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, Madame Martine VIART est désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet concerne notamment la création de 9 Périmètres Délimités des Abords.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont des périmètres de protection autour des monuments historiques adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers propres à chaque monument historique et venant se substituer aux périmètres de protection de 500 m actuels.

A cette occasion, vous êtes invités à faire parvenir vos observations éventuelles auprès de Mme VIART, commissaire enquêteur désigné.

Pour mémoire, pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique sera consultable par le public selon les conditions suivantes :

- En version numérique sur le site Internet du registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840>
- En version numérique sur le site internet de la ville de Lamballe-Armor (<https://www.lamballe-armor.bzh>)
- En version papier et en version numérique sur un poste informatique à disposition du public dans les lieux d'enquête définis ci-après, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit dans le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840> Ce registre mettra à la disposition du public l'intégralité des correspondances, observations et propositions reçues par voie numérique.
- Par courrier électronique à l'adresse mail : enquete-publique-5840@registre-dematerialise.fr Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5840>) et donc visibles par tous.

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil • BP90242 • 22 402 Lamballe-Armor Cedex
T 02 96 50 13 50 • contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh

- Par courrier à adresser à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, ville de Lamballe-Armor, service urbanisme, 5 rue Simone Veil 22400 Lamballe-Armor.
- Par écrit dans les registres papier des 2 lieux de permanences (hôtel de ville de Lamballe et annexe de mairie de Planguenoual) aux jours et aux horaires d'ouverture habituels.
- Par écrit et par oral auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences définis ci-après.

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public :

le mercredi 18 décembre de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le jeudi 19 décembre de 9h00 à 12h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 27 décembre de 14h00 à 17h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 3 janvier de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 13 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 20 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de ma considération distinguée.

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor

P.J : projet de périmètre Délimité des Abords



DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

CENTRE HISTORIQUE

JUIN 2023

SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et réglementaire.....	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords	3
2.	Procédure de création des PDA	3
3.	Précisions	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	5
	Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.....	6
1.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor	6
II.	Présentation générale de la commune	7
1.	Situation	7
1.	Histoire.....	7
2.	Site patrimonial remarquable	8
III.	Les Monuments Historiques.....	11
1.	Église Saint-Martin	11
2.	Haras national	12
3.	Église Notre-Dame	12
4.	Maison du XVIe siècle	13
5.	Maison	13
6.	Deux maisons	14
7.	Maison	14
8.	Maison dite du Bourreau (doublement protégé)	15
9.	Maison du XVIIe siècle	15
10.	Deux maisons.....	15
11.	Deux maisons.....	16
12.	Église Saint-Jean	16
13.	Maison	18
IV.	Présentation du secteur	19
1.	Histoire du secteur et analyse du développement urbain	19
2.	Morphologie du secteur	20
3.	Vues et environnement actuel des monuments historiques.....	20
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection	33
1.	Analyse du périmètre actuel.....	33
2.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA.....	34
3.	Proposition de périmètre délimité des abords.....	34

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

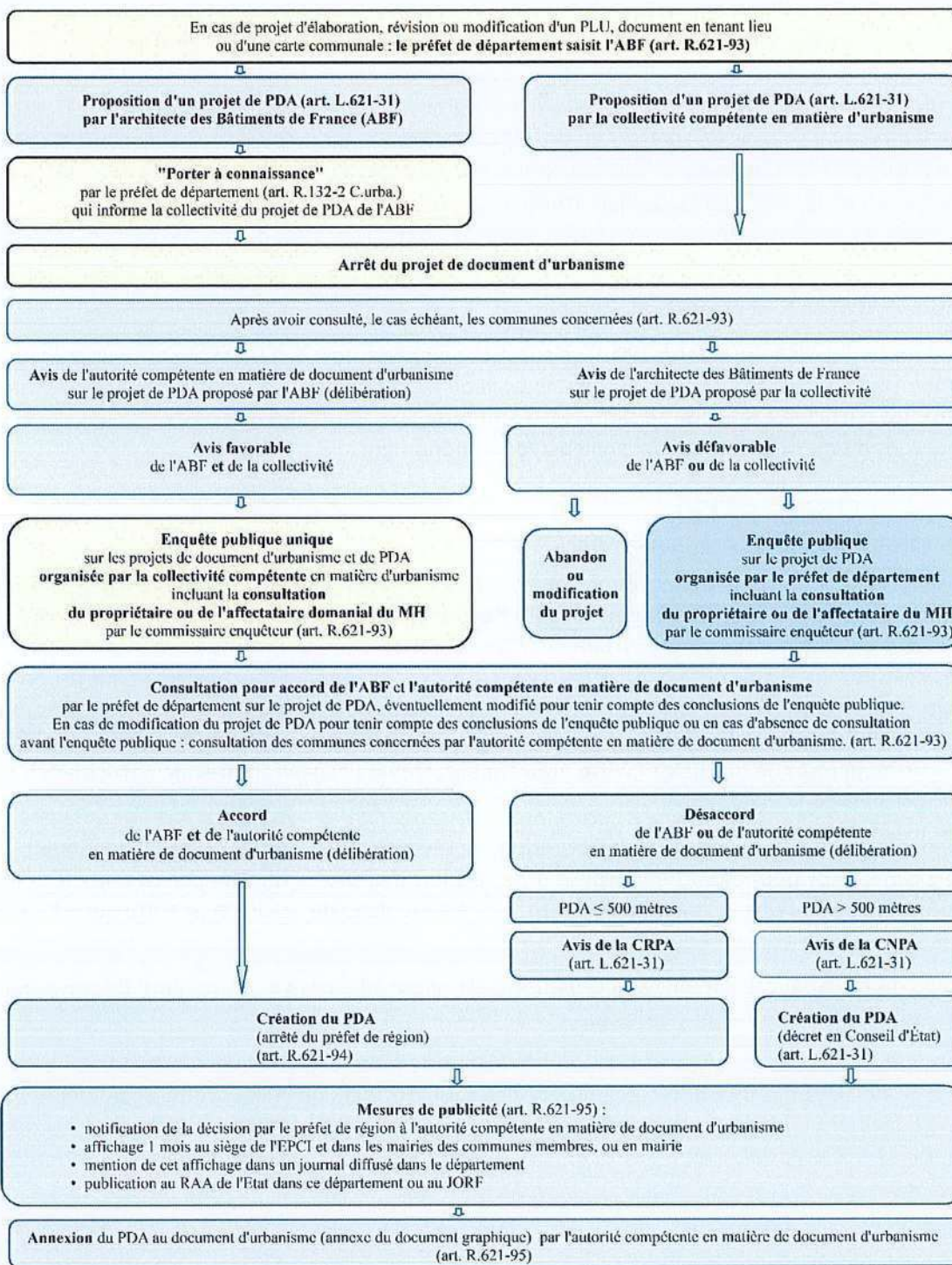
Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)
Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme
 (articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R132-2 du code de l'urbanisme)



Ministère de la culture / DgP / SP / SDN/HEP - Octobre 2019

3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt"

patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : *"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.*

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

1. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	13
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. Situation

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

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

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

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

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

1. Histoire

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condate (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été détruit en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent 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.

Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XIVE que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent.

Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercoeur, détruisent à nouveau Lamballe.

En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

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^e 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^e 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^e 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.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX^e 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 Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, 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.

2. Site patrimonial remarquable

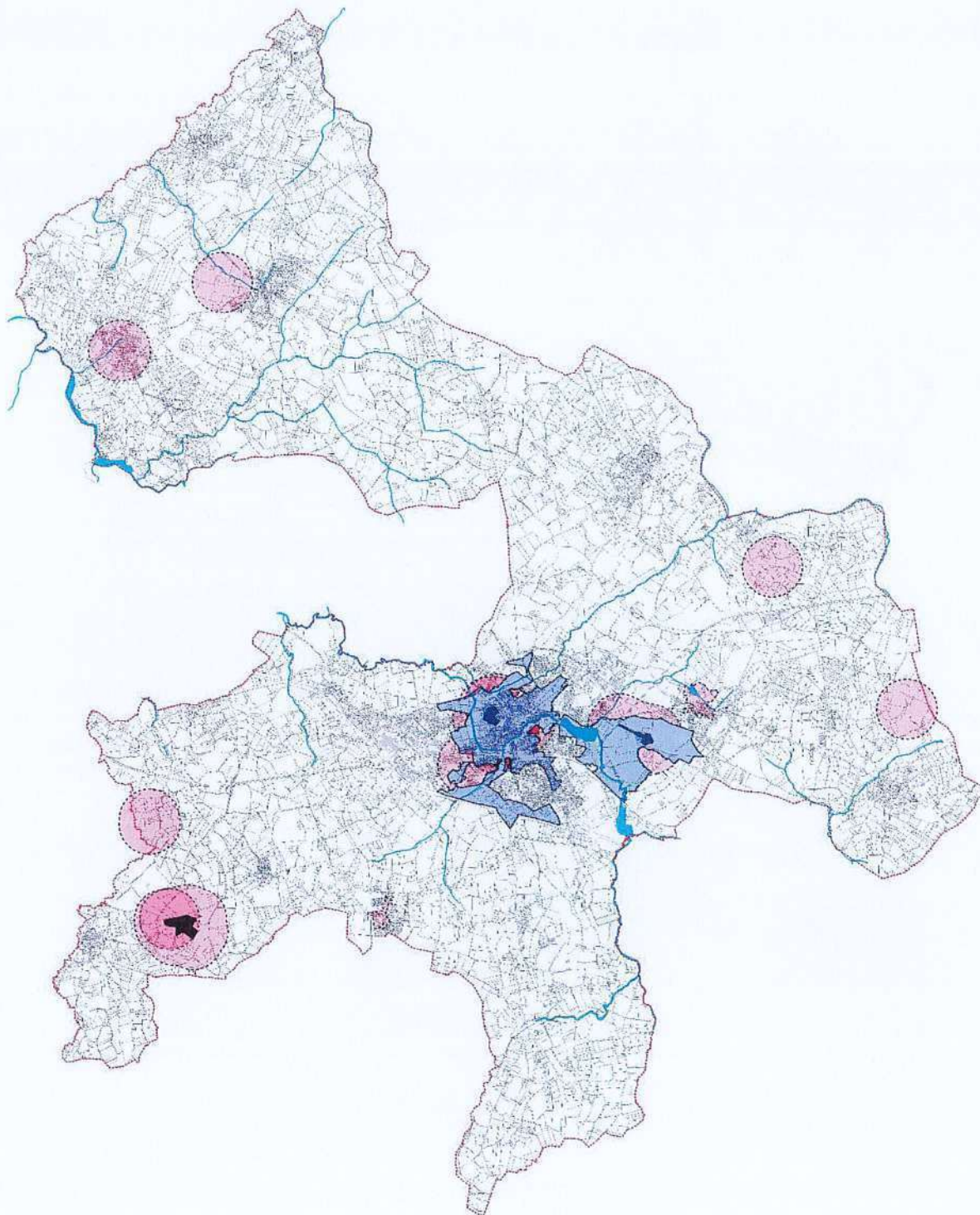
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

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 était 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).

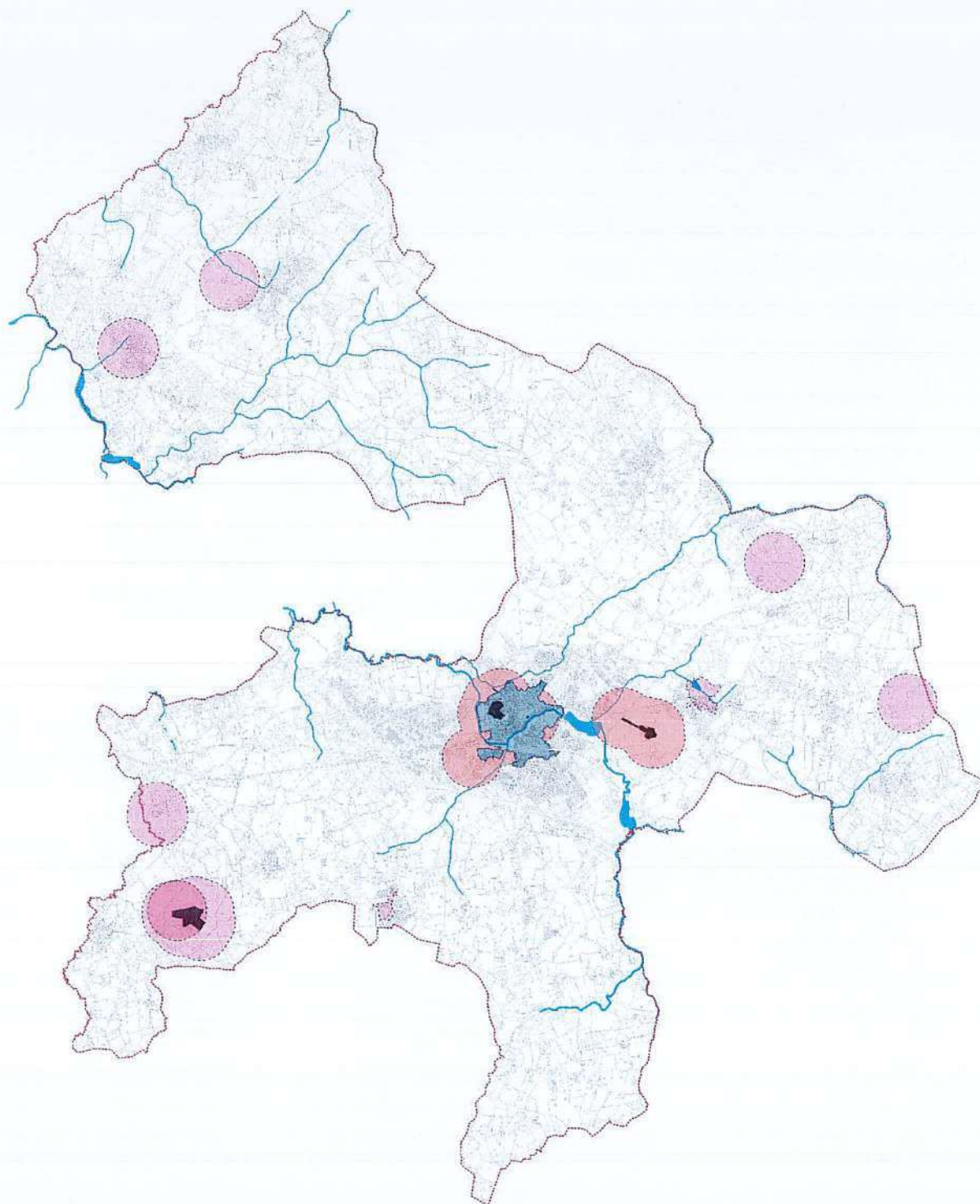
Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1^{er} décembre 2022.



0 2.5 5km

Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

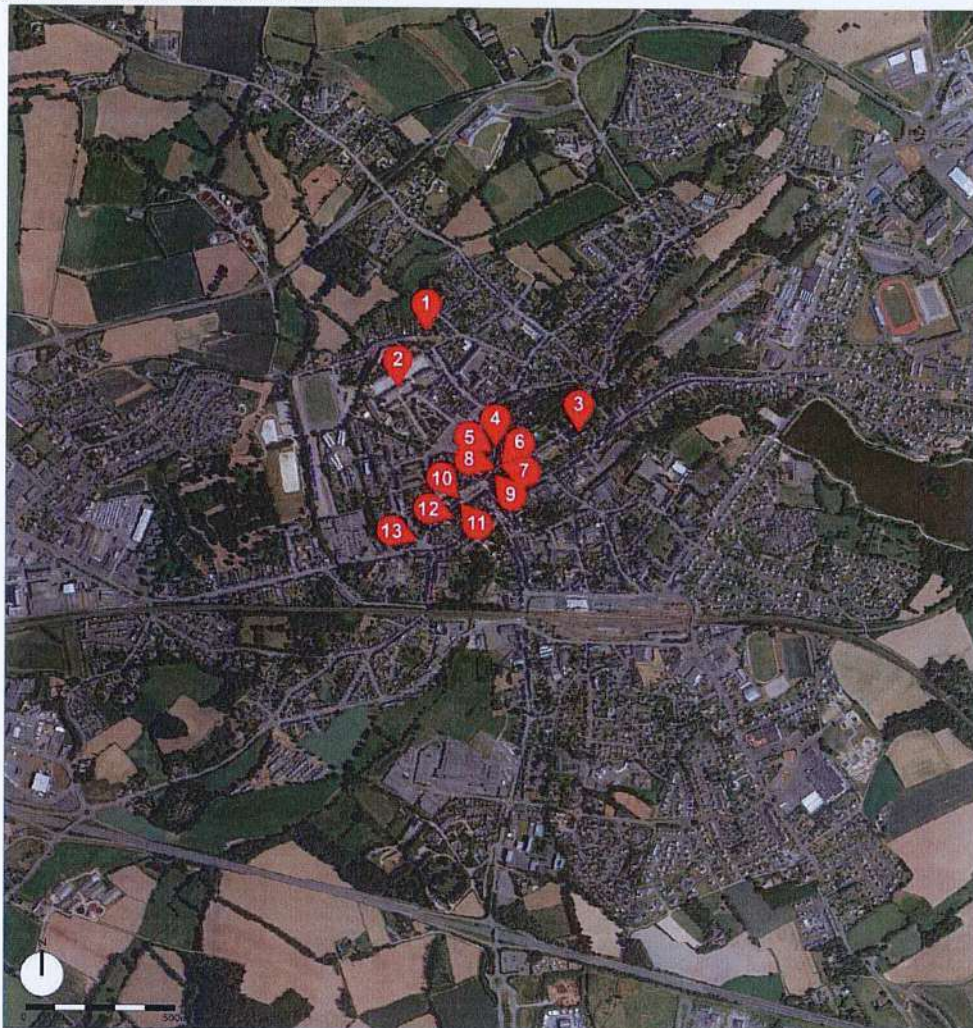


0 2.5 5km

Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

III. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée, archives de l'UDAP et des informations récoltées à l'occasion des visites de sites et recherches menées dans le cadre de la révision du SPR.



1. Église Saint-Martin



Localisation :

2 Bis Rue des Moulins, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AB 316

Date et niveau de protection :

16/09/1907

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église dans sa totalité

Auteur de l'édifice

Description

Le prieuré Saint-Martin fut fondé par le Comte Geoffroy Boterel en faveur de l'abbaye de Marmoutiers en 1084. Saint-Martin fut érigé en paroisse au XIII^e siècle et le prieuré devint alors prieuré-cure, il le restera jusqu'à la Révolution.

Un porche (XVI^e siècle) protège l'entrée sud de l'église, il est recouvert d'une charpente sur laquelle on peut lire "L'AN MIL CINQ CENT DIX NEUF JEAN LESNE ME FIT TOUT NEUF", des

sculptures ornent les pièces de charpente à l'entrée du porche. Il abrite une porte romane de plein cintre à chapiteaux sculptés.

L'église est flanquée d'un clocher de style renaissance sur lequel figure l'inscription : "Thomas Cornillet trésorier 1555".

La nef centrale est principalement romane et daterait de la fin du XIe siècle ou du XIIe siècle, tout comme la porte sud. Elle communique avec le bas-côté sud par quatre arcades plein-cintre (style roman) et une arcade en arc brisé (style gothique) ; avec le bas-côté nord, par deux arcades plein-cintre et une en arc brisé.

La partie supérieure de la nef est percée de petites fenêtres aveugles, témoignant de l'ancienne couverture à quatre pans, les bas-côtés étaient alors couverts de toitures indépendantes et les fenêtres, maintenant obturées. Le chœur et le transept datent du XVIe siècle et du XVIIIe siècle. Ils auraient été remaniés au XIIIe siècle puis au XVIe siècle.

L'ensemble de l'édifice a subi des modifications au XVIe siècle et XVIIIe siècle (reconstruction du chœur et du transept, construction de la tour renaissance) et a été totalement restauré en 1835.

2. Haras national



Localisation :

22 Boulevard des Haras, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

AK 572 et 573

Date et niveau de protection :

11/12/2015

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Le haras national, à savoir les façades et toitures de tous les bâtiments construits avant la Première Guerre mondiale (hormis leurs aménagements et équipements contemporains), l'écurie n° 10 en totalité, le parc pour son sol d'assiette, ses murs, clôtures et portails

Auteur de l'édifice

-

Description

L'histoire de ce haras initiée par la création, en 1783, d'un premier dépôt d'étalons royaux fut contrariée par les événements historiques, changements politiques et de politique en matière d'élevage qui suivirent cette date. Après deux fermetures entrecoupées d'une réouverture en 1825, c'est finalement en 1842 qu'il est définitivement rétabli, devenant le siège administratif de la circonscription du Nord-Bretagne. Son développement est alors encouragé par l'attention portée à l'amélioration des chevaux de travail. Une nouvelle race de chevaux : le Breton apparaît, dont Lamballe devient l'épicentre de la production. L'architecture de cet ensemble est à la fois sobre et monumentale alliant la noblesse des proportions à la simplicité fonctionnelle des volumes. Ce haras constitue un témoin remarquable de l'histoire de l'élevage équin en Bretagne depuis la fin du XVIIIe siècle.

3. Église Notre-Dame

Localisation :

Rue Notre-Dame, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 231

Date et niveau de protection :

02/08/1848

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église en totalité



Auteur de l'édifice

-

Description

La collégiale de Lamballe est une église fortifiée dont la construction débute à la fin XIe siècle ou au début du XIIe siècle et se termine au XVIe siècle (hors restauration du XIXe siècle). Les parties les plus anciennes sont le portail nord, le portail occidental, la nef centrale et le bras nord du transept (XIIe siècle et XIIIe siècle, architecture romane et début de l'architecture gothique). L'ensemble du chœur et le bras sud du transept sont du XIVe siècle (gothique rayonnant), le bas-côté sud de la nef a été reconstruit au XVe siècle dans le style du XIVe siècle. Les pignons des chapelles nord de la nef sont du XVIe siècle (gothique flamboyant). Le clocher daterait du XIVe siècle mais a été remanié au XVIe siècle, puis au XIXe siècle.

4. Maison du XVIe siècle



Localisation :

33 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 71

Date et niveau de protection :

22/03/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à pans de bois, installée à l'alignement sur rue s'élève sur trois niveaux. Couverte en ardoises, elle présente un pignon sur rue et une boutique en rez-de-chaussée. Le premier étage, en léger débord et sur console, possède une structure à pan de bois au motif de chevrons.

5. Maison

Localisation :

29 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 74

Date et niveau de protection :

11/06/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture



Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison de deux travées, élevée sur trois niveaux (dont un comble) présente en façade une structure à pans de bois à poteaux droits.

Elle date du XVIIe siècle. Une boutique a été aménagée au rez-de-chaussée.

6. Deux maisons



Localisation :

5 devenu 7 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

444, 445 ; 1997 AD 258 ; 1997 AD 259

Date et niveau de protection :

1926/06/19

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons mitoyennes présentent une structure à pan de bois de couleur rouge sang. Enduite en partie, les poteaux droits, sculptés, apparaissent en légère saillie. Élevées sur trois niveaux, elles datent du XVIIe siècle.

7. Maison



Localisation :

3 devenu 5 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

441 ; 1997 AD 259 ; 1997 AD 260

Date et niveau de protection :

19/06/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à deux étages (dont un de comble) en encorbellement repose sur des poteaux sculptés. Le pan de bois du premier étage présente un double motif : chevron en partie supérieure et croix en partie inférieure.

La façade sur rue présente un haut pignon et est percée par une large baie.

Les têtes des poteaux sont sculptées de petits chapiteaux à motifs végétaux.

8. Maison dite du Bourreau (doublement protégé)



Localisation :

Place du Martray, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 318

Date et niveau de protection :

Façade sur place (classement le 22/11/1909)

Façade sur la rue du Docteur Calmette et ensemble des toitures (classement le 01/06/1964)

Précision sur la protection de l'édifice

Façade sur la place ; façade sur la rue ; ensemble des toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

La maison dite « du Bourreau » date du XVI^e siècle. Elle est la propriété, en 1609, des familles Bourreau, puis Duval, Guérin, de Michel Gallet et de Pierre César de Keryvot.

Au XX^e siècle, cette maison a appartenu à des antiquaires, les frères Tardivel, André et Lionel. Elle n'était plus habitée et servait uniquement d'entrepôt pour le magasin, situé rue Calmette. La bâtisse, en très mauvais état, était menacée de démolition, alors que la façade, située place du Martray, avait été classée Monument historique, en 1909.

Au début des années 60, l'abbé Boulbain a l'idée de transformer la bâtisse en musée.

Le musée est inauguré en 1972.

Élevée sur un soubassement en moellons de granit, on accède à la maison par quelques marches.

Le niveau semi-enterré abrite une cave. La maison présente une grande largeur et des poteaux droits sculptés.

9. Maison du XVII^e siècle



Localisation :

6 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison a été construite au cours du XVII^e siècle. Élevée sur trois niveaux, elle présente une saillie très importante sur la rue en raison de deux encorbellements successifs.

Les deux étages et les combles ont gardé en façade leur pan de bois apparent, formé de poteaux droits et de croix de Saint-André. Notons que le mur sur rue est le gouttereau.

10. Deux maisons

inscription le 08/06/1964

Localisation :

6 et 8 rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :



1997 AD 263 ; 1997 AD 258

Date et niveau de protection :

08/06/1994

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

La première maison s'élève sur trois niveaux et un comble. Elle possède deux encorbellements successifs. Les deux étages, à pan de bois apparents, présentent un motif de losanges en partie basse et un motif de chevrons dans leur moitié supérieure.

La seconde maison possède également deux encorbellements successifs, son pan de bois est aujourd'hui couvert par un enduit, seules les consoles permettent de deviner le mode constructif.

11. Deux maisons



Localisation :

2 et 4 parvis Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

18/09/1964

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons s'installent à l'angle de la place du marché et du parvis Saint-Jean.

Elles présentent un premier niveau bâti en moellons de granit et une structure à pan de bois pour les étages supérieurs. On note que les murs pignons, épais et aveugles, ont été construits en moellons de granit.

12. Église Saint-Jean

Localisation :

Rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 482

Date et niveau de protection :

07/02/1925

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Clocher



Auteur de l'édifice

Description

L'église Saint-Jean (XV-XIX-XXe siècle) est fondée, semble-t-il, au XIVe siècle (entre 1341 et 1364). Elle est restaurée entre 1837 et 1840, les travaux portent sur un élargissement du transept et la reconstruction des bas-côtés. La sacristie date de 1843. La tour occidentale date du XVe siècle et du XVIIe siècle (pour la partie haute). Les grandes arcades datent de 1420-1432.

Le clocher a été commencé en 1638 et achevé en 1650, il remplace celui démolé par un orage en 1436. En 1902, l'église voit la réalisation d'un nouveau dôme et la réfection du clocher.

13. Maison



Localisation :

2 rue du Docteur Lavergne, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 364 ; 1997 AK 196

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

Description

Cette petite maison à pan de bois élevée sur deux niveaux, s'installe extra-muros de la ville médiévale non loin de la porte du boulevard et du pont de l'Hôtellerie.

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

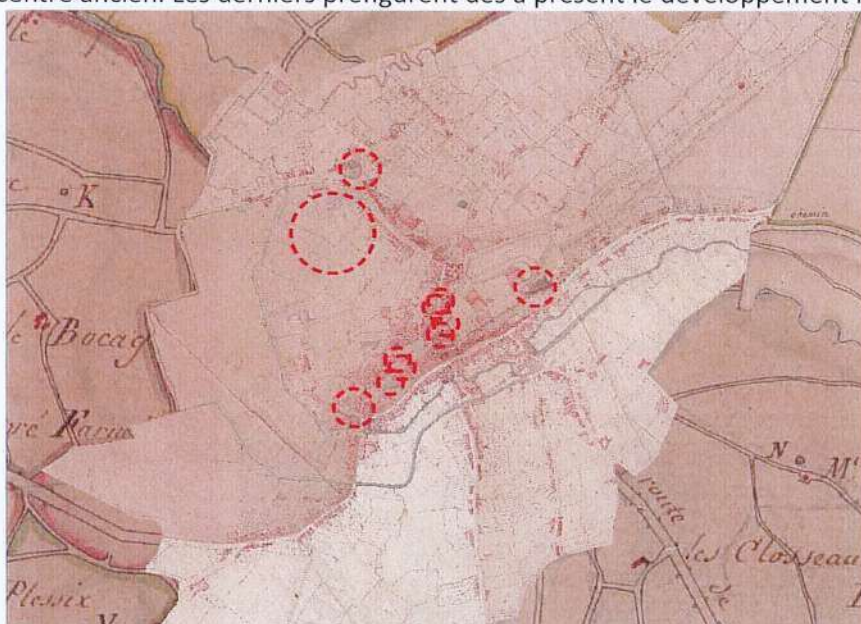
La commune ne dispose pas de documents graphiques permettant de cerner précisément les étapes de constitution de la ville au cours de son histoire.

Le document le plus ancien est le plan établi par l'ingénieur Auffray en 1788, postérieur aux travaux d'aménagement du champ de foire et du canal de dérivation du Gouessant.

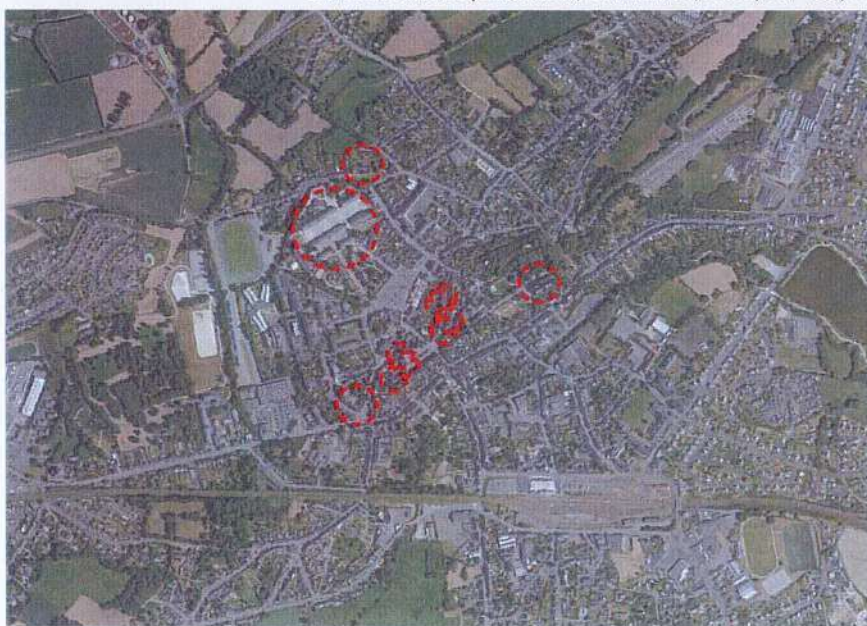
L'autre document important sera le premier cadastre dressé en 1837.

Le démantèlement du château et des remparts n'entraînera pas d'intervention sur les quartiers intramuros ; on note cependant au XIXe siècle la démolition de groupes de maisons situées autour de la Place du Marché, l'élargissement rue du Bario et celui de la Place du Beloir. Chacune de ces opérations de démolition s'orientait, semble-t-il, sur le souci d'ouvrir les espaces publics pour plus de commodité au centre-ville.

La destruction définitive de l'enceinte en 1926 insère de manière beaucoup plus lisible tous les faubourgs au centre ancien. Les derniers préfigurent dès à présent le développement futur de la ville.



Cadastre dit Napoléonien, Lamballe, 1831, 3 P 98, AD Côtes d'Armor



Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

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

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

Le Gouessant, canalisé à l'approche du cœur 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.

La comparaison entre le cadastre napoléonien et la photographie aérienne actuelle, montre par ailleurs que les constructions se sont multipliées : maisons de ville et pavillons de la fin du XIXe siècle, lotissements des années 30 mais aussi ensembles pavillonnaires contemporains.

Par ailleurs, la création de la ligne de chemin de fer et de la gare forment une large cicatrice dans le tissu, divisant les faubourgs de Mouexigné et de Saint-Lazare.

2. Morphologie du secteur

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

Un parcellaire étroit est d'origine médiévale, il est plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti.

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. Il s'agit principalement des parcelles des demeures bourgeoises et des hôtels urbains.

Les édifices dans le secteur s'inscrivent à l'alignement de la voie et forment un front bâti continu.

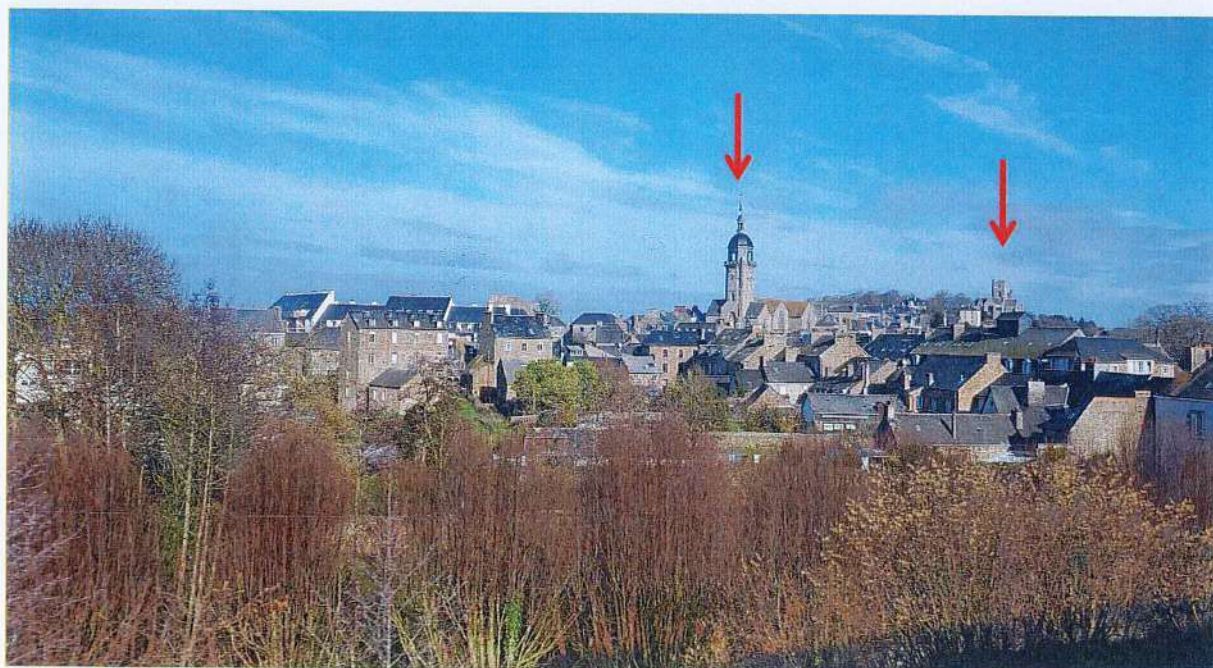
Ce tissu entraîne des vues et perspectives cadrées sur certains monuments mais limite également les vues lointaines sur les maisons à pans de bois protégées.

3. Vues et environnement actuel des monuments historiques

• Les monuments repères et vues lointaines

L'image de la ville de Lamballe se caractérise par son paysage naturel et sa géographie, mais également par ses constructions. Le paysage urbain est ainsi ponctué de bâtiments suffisamment singuliers pour former des « repères », ou apparaître, dans les mises en scène de l'espace public, à l'instar de certains monuments, symboles de Lamballe, et qui sont devenus au fil du temps des emblèmes territoriaux.

Dans le paysage lamballais, les édifices religieux se distinguent et constituent des bâtiments émergents très importants : la collégiale, le cocher de l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin. Des vues lointaines existent ainsi sur ces monuments.



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis les voies ferrées



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis la rue des Boucouets



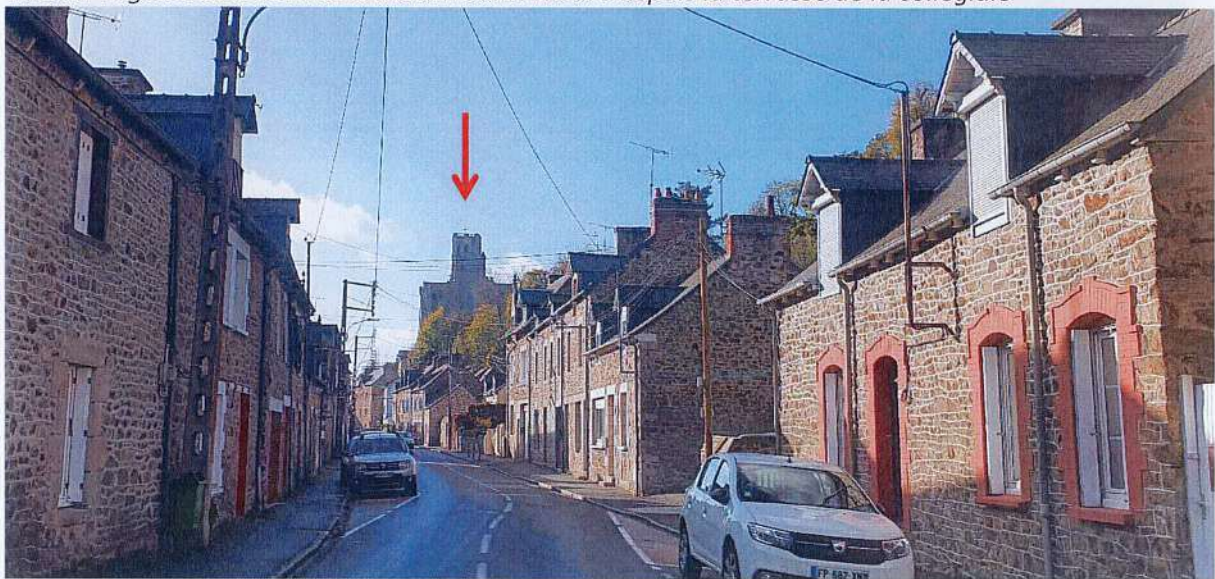
Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis le sud de Lamballe



Vue sur la collégiale depuis le lotissement autour du plan d'eau Gaudu



Vue sur l'église Saint-Jean et le moulin Saint-Lazare depuis la terrasse de la collégiale



Vue sur la collégiale depuis la rue Paul Langevin

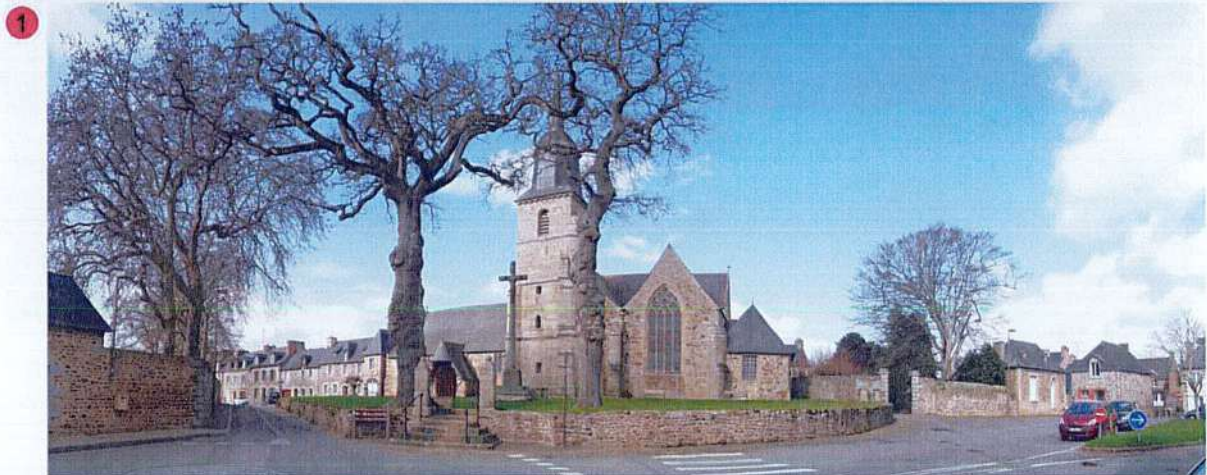
L'environnement de chacun des monuments historiques n'est pas unique. Aussi, il convient de décrire par secteurs géographiques successifs l'environnement paysager et bâti ainsi que les vues et perspectives existants sur chaque monument.

- **Autour de Saint-Martin**

La ville se développe relativement précocement au dehors des remparts et notamment au niveau du quartier qui s'est organisé autour de l'église paroissiale Saint-Martin. Cette dernière est directement reliée au bourg castral par un axe menant à la porte Saint-Martin. Cette voie, sur laquelle les édifices s'installent à l'alignement, offre une longue perspective sur le flanc sud de l'église et son clocher. C'est l'une des vues les plus remarquables dans Lamballe intramuros.

Les abords de l'église se caractérisent par un tissu faubourien formé de petites maisons de bourg, mitoyennes les unes avec les autres, mais aussi par un linéaire de maisons de ville élevées à la fin du XIXe siècle (rue des Moulins).

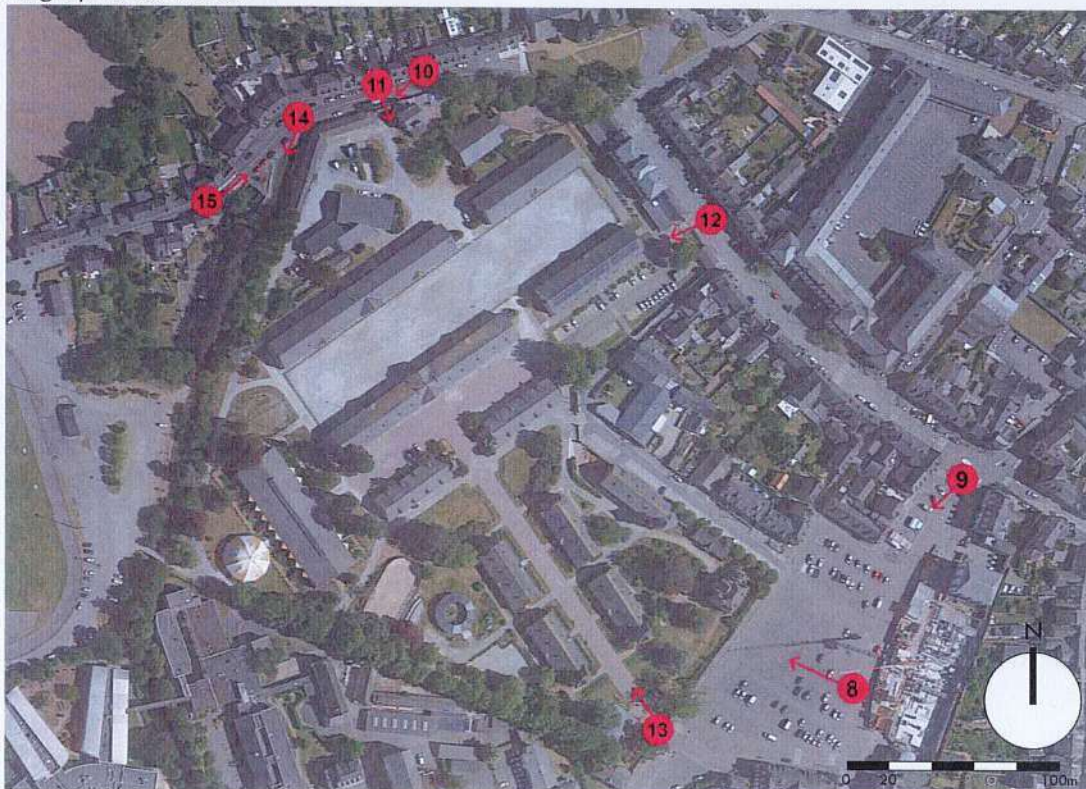
On note également dans le secteur la présence de deux grands équipements : le collège Gustave Tery ainsi que le haras national.





- **Le Haras National**

Le haras national est bâti sur une très large parcelle en bordure de l'un des bras du Gouessant. Il articule des tissus très hétérogène. À l'Est, on retrouve le faubourg Saint-Martin, un accès existe depuis la rue Saint-Martin. Au sud Est un très large portail ouvre sur la place du Champ de. Au sud-ouest, le haras demeure peu visible depuis les extensions du centre historique bâti dans le courant du XIXe siècle et le centre hospitalier. À l'Ouest, le Gouessant forme une limite naturelle avec les équipements sportifs et les lotissements contemporains. Au Nord, le haras est ceint d'un très haut mur ne permettant pas de vues depuis les tissus pavillonnaires et la rue des Moulins. Le gabarit réduit des constructions du haras ne permet pas d'identifier de vues lointaines sur l'ensemble. Par ailleurs, les murs de clôture ferment très largement le haras de la ville. Seules les ouvertures vers la place du champ de Foire et la rue Saint-Martin peuvent être identifiées comme des perspectives remarquables sur le monument. C'est le plan de masse de l'équipement qui permet la scénographie des lieux.



8



9



10



11



12



13



14



15



- **La collégiale**

La collégiale s'installe sur le point le plus haut de Lamballe, elle domine ainsi l'éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la forteresse médiévale. Cette position géographique permet de bénéficier de nombreuses vues lointaines sur la collégiale qui dès lors apparaît comme l'un des monuments repères du paysage lamballais.

L'histoire de la collégiale Notre-Dame et du secteur est étroitement liée à celle du château, principale forteresse du Comté de Penthièvre. Le château de Lamballe endommagé à plusieurs

reprises à la suite de guerres et batailles, est de nouveau détruit en 1626 et ne sera jamais reconstruit. Dès lors, le sommet de l'éperon rocheux reste dominé par la collégiale entourée d'un vaste espace libre.

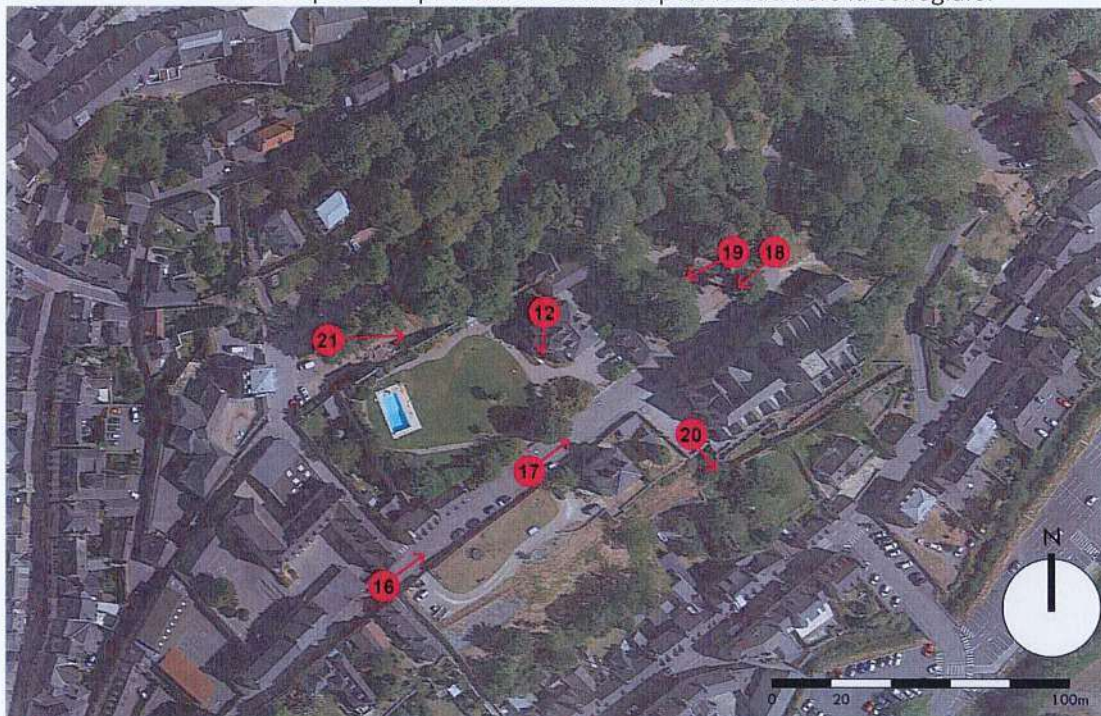
Le paysage qui borde la collégiale est témoin de cette histoire mouvementée.

La collégiale se dresse au droit de l'éperon rocheux, depuis son flanc sud on observe de très larges contreforts et la subsistance de ses fortifications.

Son parvis ouvre sur une petite terrasse qui permet de bénéficier d'une ouverture à 180° sur le paysage lamballais.

La collégiale est longée au Nord par une voie assez large sur laquelle s'installent équipements et maisons bourgeoises.

Enfin à l'emplacement initial du château, un square a été aménagé au XIXe siècle. Il est marqué par un couvert arboré très important qui limite les vues depuis le sud vers la collégiale.



20



21



- **Autour de la place du Marché**

Le bourg actif et historique de Lamballe s'organise autour des places du Martray et du marché. Le réseau viaire, formé par des voies étroites et sinueuses, s'organise en effet en étoile centré sur ces deux places.

Ces deux places forment encore aujourd'hui le cœur de Lamballe. Ces deux places ne forment qu'un vaste espace public visuellement, elles restent cependant traversées par la rue Bario, jusqu'au début du XXe siècle elles étaient séparées par un îlot de maisons.

Autour de ces deux places, les constructions s'installent sur des parcelles longues et étroites, à l'alignement sur rue. Ainsi le paysage urbain est marqué par un rythme assez régulier de petites maisons de deux à trois étages.

Les maisons à pan de bois du secteur, protégées, s'installent dans ces séquences. Ainsi les vues sur ces monuments sont limitées en raison de la géométrie, la largeur des voies et du gabarit des constructions. Seules la maison dite du Bourreau et la maison adressée sur le parvis Saint-Jean bénéficient de perspectives plus longues sur leurs façades en raison du recul apporté par la place du marché et du Martray.



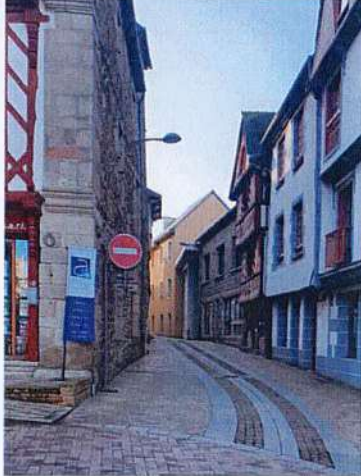
22



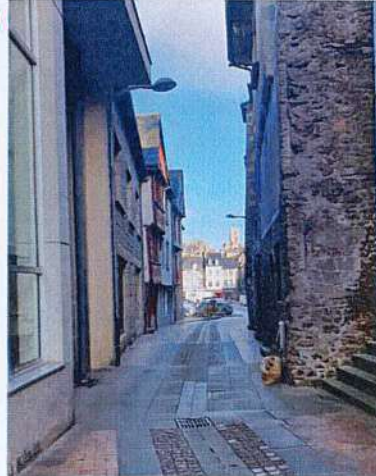
23



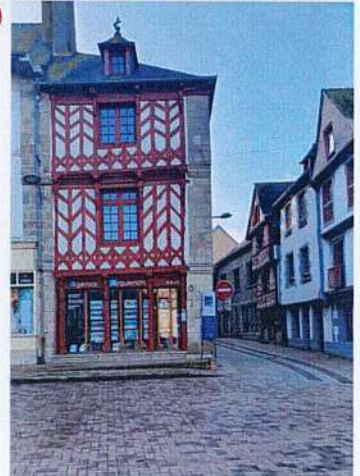
24



25



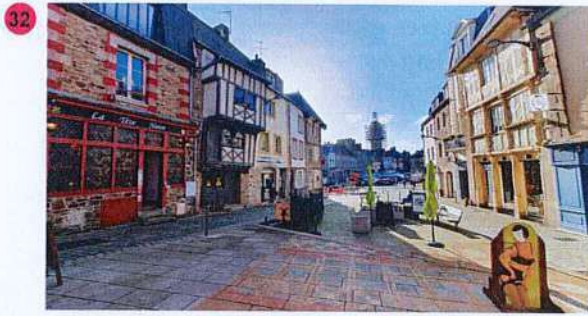
26



27







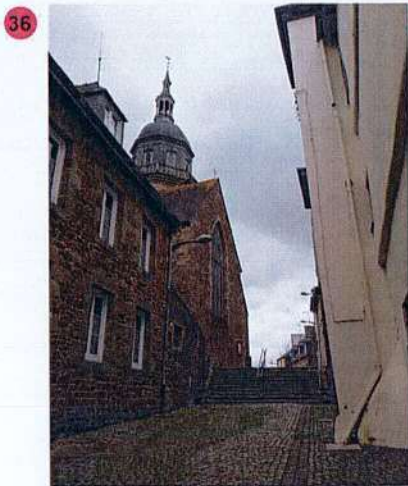
- **L'église Saint-Jean**

L'église Saint-Jean se situe à la rencontre du parvis de Saint-Jean et de la rue Saint-Jean. Elle s'installe dans un tissu urbain dense. Contrairement à de nombreux édifices religieux, ces abords n'ont pas connu de « curetage » ou de démolition importantes.

La géométrie des voies, leur étroitesse et leur sinuosité, ainsi que les fronts bâtis continus, entraînent des vues courtes et très limitées sur l'église. Le bas-côté Nord a été bâti à l'alignement sur la voie nommée parvis Saint-Jean. La façade occidentale et le clocher dans toute sa hauteur, s'observent depuis le croisement de la rue Saint-Jean et de la rue du Lion d'Or, la topographie permet une perspective qualitative sur l'édifice.

Au sud, une terrasse et un petit jardin de curé ont été aménagés. Ce lieu bénéficie d'une large ouverture visuelle sur les faubourgs historique de Lamballe. L'église Saint-Jean peut également s'observer depuis la rue Charles Cartel à l'occasion de percées dans le front bâti et depuis le lointain, son clocher dépassant le vélum des constructions alentours.



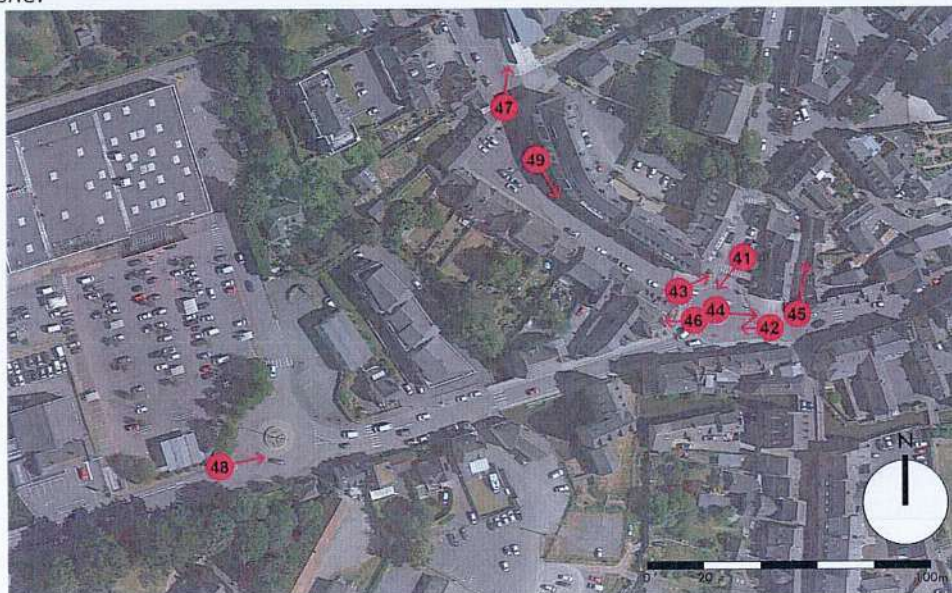


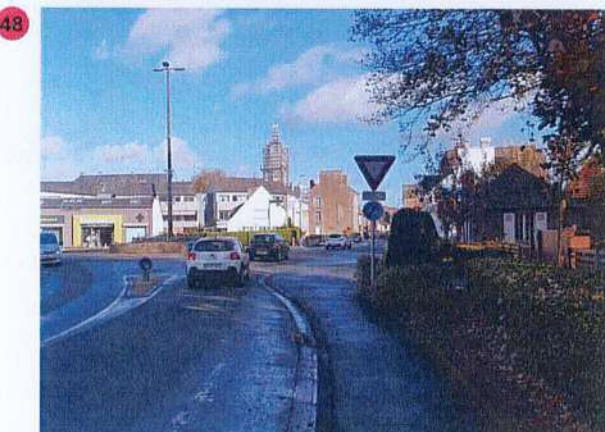
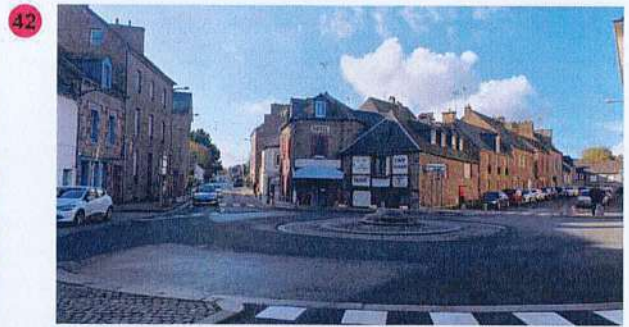
- **Maison rue du docteur Lavergne**

La maison, s'installe à l'entrée de la ville historique. Elle se place ainsi à l'articulation entre deux types de tissus : celui de la ville médiévale aux parcelles étroites et aux voies sinueuses et celui des extensions de la fin du XIXe siècle sous forme de lotissement, aux parcelles massées, régulières et aux voies larges et droites.

La façade principale de la maison ouvre sur un rond-point, ainsi bien que les constructions mitoyennes et proches présentent des qualités patrimoniales, elle s'inscrit dans un contexte urbain où l'usage automobile prédomine.

Dans les abords proches du monument, on note également, la présence d'une résidence de logement collectif à l'écriture moderne, de la bibliothèque à l'architecture contemporaine et d'un supermarché.

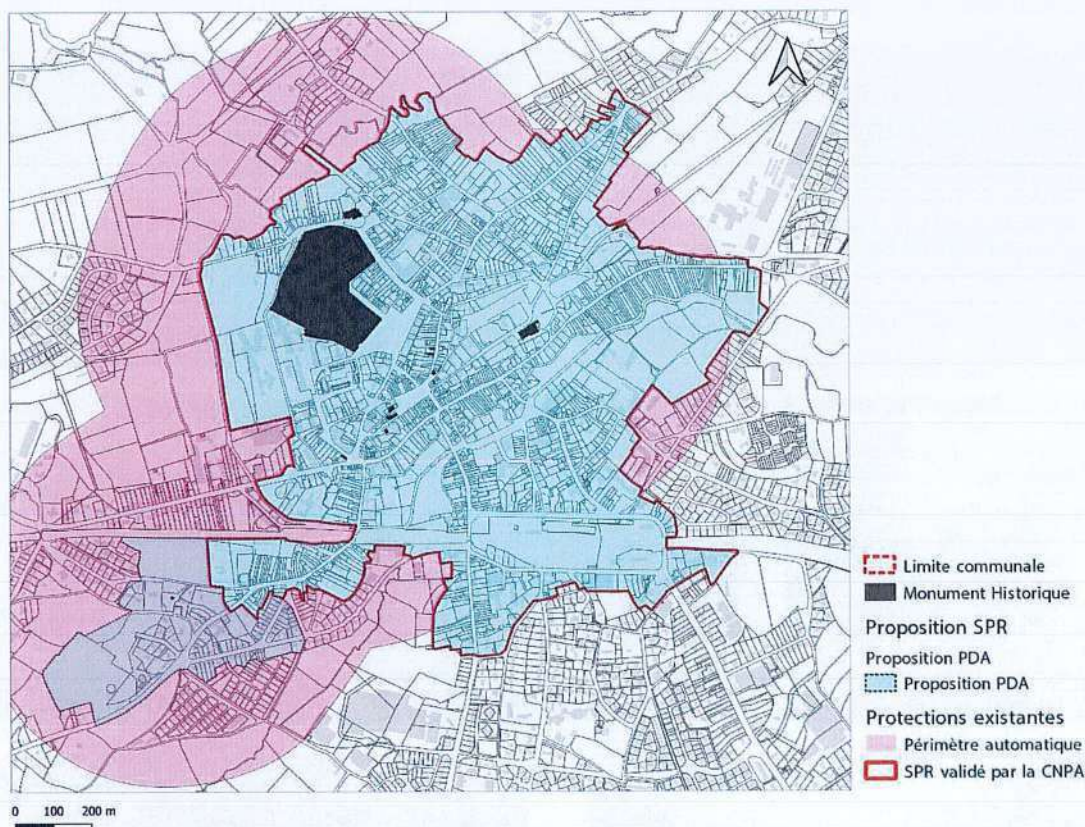




V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe, approuvée par arrêté du Préfet de région en date du 30 janvier 2002, avait suspendu les périmètres automatiques des Monuments Historiques du centre de Lamballe.

Ainsi jusqu'en 2016, les régimes des abords ne s'appliquaient que dans les limites de la ZPPAUP. Depuis la loi LCAP, en date du 8 juillet 2016, les périmètres automatiques des abords sont réapparus. Ainsi, aujourd'hui les périmètres automatiques débordent des limites du SPR, ils portent au nord jusqu'à la départementale, à l'Ouest il couvre un très large tronçon de la rue du Docteur Lavergne, au sud les faubourgs Saint-Lazare et de Mouexigné et à l'Est jusqu'à la rue du Maréchal Foch.

2. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte le périmètre du SPR
- > Prendre en compte la topographie des lieux et les vues sur les différents Monuments Historiques
- > Préserver les tissus les plus anciens
- > Valoriser les monuments dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif de leurs abords directs

3. Proposition de périmètre délimité des abords

• Philosophie générale

Pour définir le périmètre délimité des abords autour des monuments historiques du centre-ville de Lamballe, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée :

- La mise en valeur des monuments historiques, ses abords directs mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La cohérence des tissus, témoins de l'histoire de la ville,
- La prise en compte des autres protections et notamment la géométrie du site patrimonial remarquable proposée et validée en CNPA.

- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface est réduite par rapport au périmètre automatique.

Les limites se superposent avec celle du SPR présenté en CNPA.

Les limites sont ainsi fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

le tracé des cours d'eau canalisés ;

les ruptures visuelles et de tissus.

Ainsi l'ensemble de la ville médiévale et ses faubourgs historiques sont pris en compte.

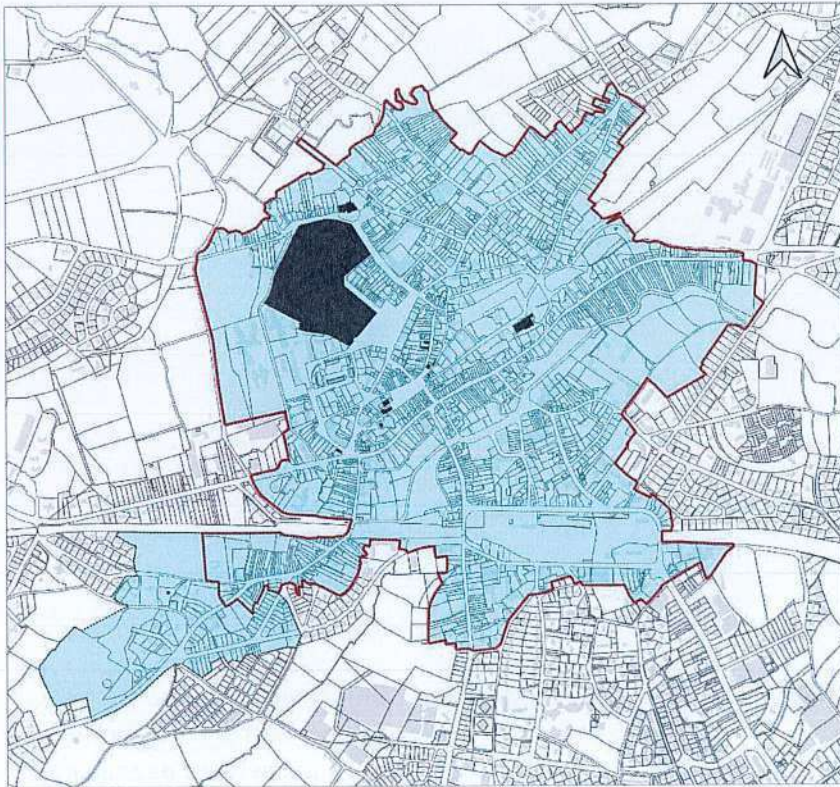
Au Nord, la limite du PDA est fixée au sud sur les extensions XIXe de la ville. Cette limite permet de prendre en compte l'ensemble du faubourg Saint-Martin et de son accompagnement paysager ainsi que la rue Général de Gaulle.

À l'Est, l'ensemble de la rue Paul Langevin est intégré. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Gouessant présente en effet une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine. Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du PDA est ainsi proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi de la géographie. Au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Au sud, les voies ferrées forment une rupture visuelle et géographique, aussi la limite du PDA, se superpose à celle du SPR. Le PDA prend en compte uniquement le front bâti qui longe les voies ferrées. Une exception à ce principe est faite pour un tronçon d'environ 300 mètres de la rue Mouexigné, axe d'accès historique de la commune au sud.

Au Sud Ouest, le PDA des monuments historiques du centre-ville se superpose avec celui du moulin Saint-Lazare.

Enfin à l'Ouest, la limite est fixée sur l'un des bras canalisés du Gouessant, intégrant le centre hospitalier de Lamballe. La limite du PDA est ainsi fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le lotissement de l'allée du Bocage.



- Limite communale
- Monument Historique
- Proposition SPR
- Proposition PDA
- Proposition PDA
- SPR validé par la CNPA

0 100 200 m

Surface du périmètre actuel : 2 028 591 m²
Surface du périmètre proposé : 1 338 497 m²



Lamballe-Armor

en Penthièvre

LAMBALLE-ARMOR, le 2/12/2024

SCI L'EUGENIE JEANNETTE
11 pge Saint Guillaume
22000 SAINT-BRIEUC

Direction des Services Technique
Urbanisme : 2024-25
Affaire suivie par : Katell NICOLAS / Séverine COLLET QUEMENER

Objet : Révision Du Plan Local d'Urbanisme et Instauration des Périmètres Délimités des Abords- Enquête publique unique

Madame et Monsieur,

En tant que propriétaire d'un monument historique, vous êtes concernés par l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords.

Par arrêté n°2024-802, le maire de la commune de Lamballe-Armor a prescrit l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'instauration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour une durée de 34 jours consécutifs, du mercredi 18 décembre 2024 à 9h00 au lundi 20 janvier 2025 à 17h00 inclus.

Par décision du 23 septembre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, Madame Martine VIART est désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet concerne notamment la création de 9 Périmètres Délimités des Abords.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont des périmètres de protection autour des monuments historiques adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers propres à chaque monument historique et venant se substituer aux périmètres de protection de 500 m actuels.

A cette occasion, vous êtes invités à faire parvenir vos observations éventuelles auprès de Mme VIART, commissaire enquêteur désigné.

Pour mémoire, pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique sera consultable par le public selon les conditions suivantes :

- En version numérique sur le site Internet du registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840>
- En version numérique sur le site internet de la ville de Lamballe-Armor (<https://www.lamballe-armor.bzh>)
- En version papier et en version numérique sur un poste informatique à disposition du public dans les lieux d'enquête définis ci-après, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit dans le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840> Ce registre mettra à la disposition du public l'intégralité des correspondances, observations et propositions reçues par voie numérique.
- Par courrier électronique à l'adresse mail : enquete-publique-5840@registre-dematerialise.fr Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5840>) et donc visibles par tous.

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil ■ BP90242 ■ 22 402 Lamballe-Armor Cedex
T 02 96 50 13 50 ■ contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh

- Par courrier à adresser à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, ville de Lamballe-Armor, service urbanisme, 5 rue Simone Veil 22400 Lamballe-Armor.
- Par écrit dans les registres papier des 2 lieux de permanences (hôtel de ville de Lamballe et annexe de mairie de Planguenoual) aux jours et aux horaires d'ouverture habituels.
- Par écrit et par oral auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences définis ci-après.

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public :

le mercredi 18 décembre de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le jeudi 19 décembre de 9h00 à 12h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 27 décembre de 14h00 à 17h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 3 janvier de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

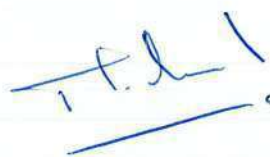
le lundi 13 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 20 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

Je vous prie de croire, Madame et Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor

P.J : projet de périmètre Délimité des Abords



DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

CENTRE HISTORIQUE

JUIN 2023

SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et réglementaire.....	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords	3
2.	Procédure de création des PDA	3
3.	Précisions	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	5
	Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.	6
1.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor	6
II.	Présentation générale de la commune	7
1.	Situation	7
1.	Histoire	7
2.	Site patrimonial remarquable	8
III.	Les Monuments Historiques.....	11
1.	Église Saint-Martin	11
2.	Haras national	12
3.	Église Notre-Dame	12
4.	Maison du XVIe siècle	13
5.	Maison	13
6.	Deux maisons	14
7.	Maison	14
8.	Maison dite du Bourreau (doublement protégé)	15
9.	Maison du XVIIe siècle	15
10.	Deux maisons.....	15
11.	Deux maisons.....	16
12.	Église Saint-Jean	16
13.	Maison	18
IV.	Présentation du secteur	19
1.	Histoire du secteur et analyse du développement urbain	19
2.	Morphologie du secteur	20
3.	Vues et environnement actuel des monuments historiques.....	20
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection	33
1.	Analyse du périmètre actuel.....	33
2.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA	34
3.	Proposition de périmètre délimité des abords.....	34

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

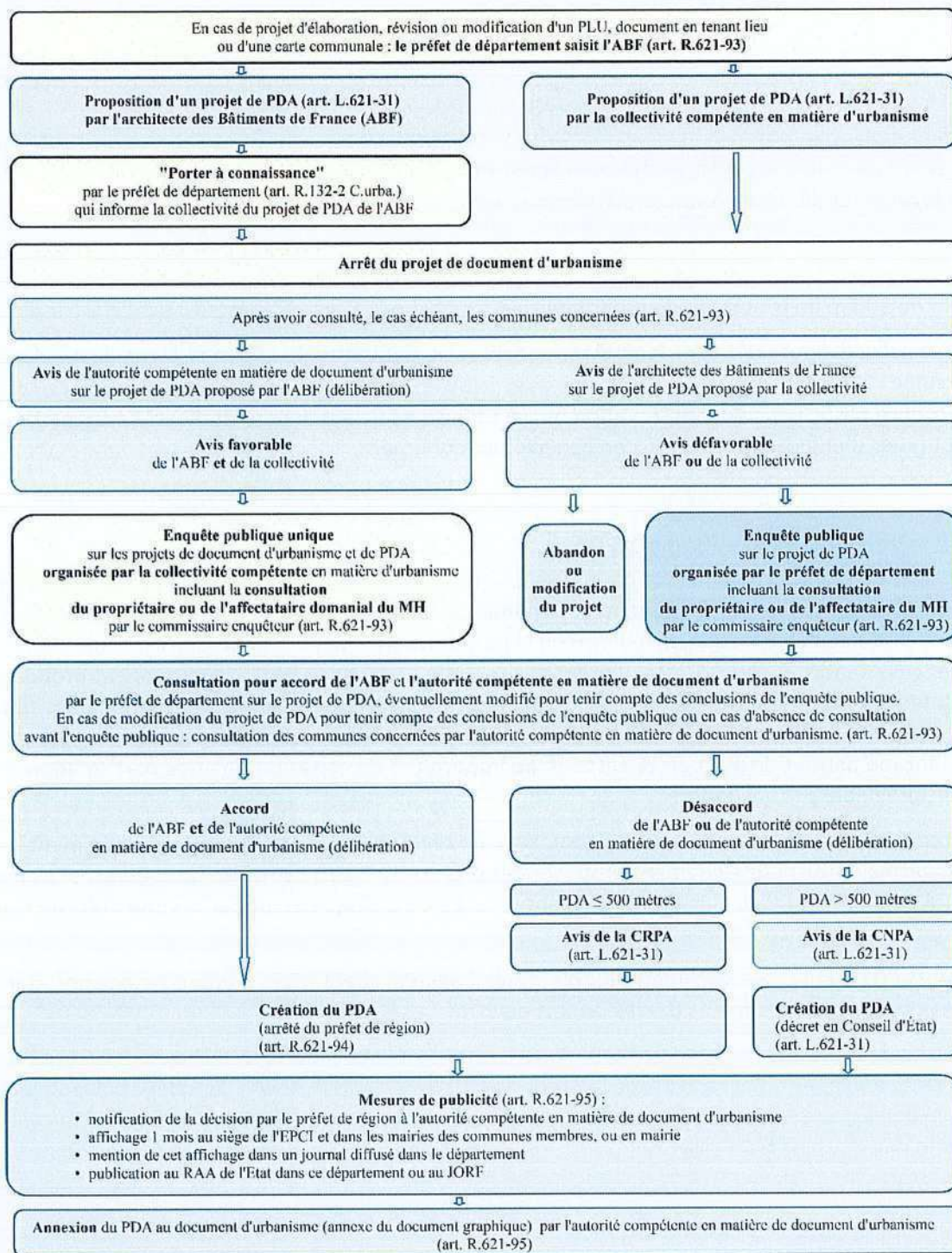
Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme
(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R132-2 du code de l'urbanisme)



Ministère de la culture / DGP / SP / SDN/HEP - Octobre 2019

3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt

patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : *"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.*

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

1. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	13
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. Situation

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

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

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

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

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

1. Histoire

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condate (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été dévasté en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent 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.

Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XVe que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent.

Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercoeur, détruisent à nouveau Lamballe.

En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

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^e 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^e 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^e 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.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX^e 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 Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, 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.

2. Site patrimonial remarquable

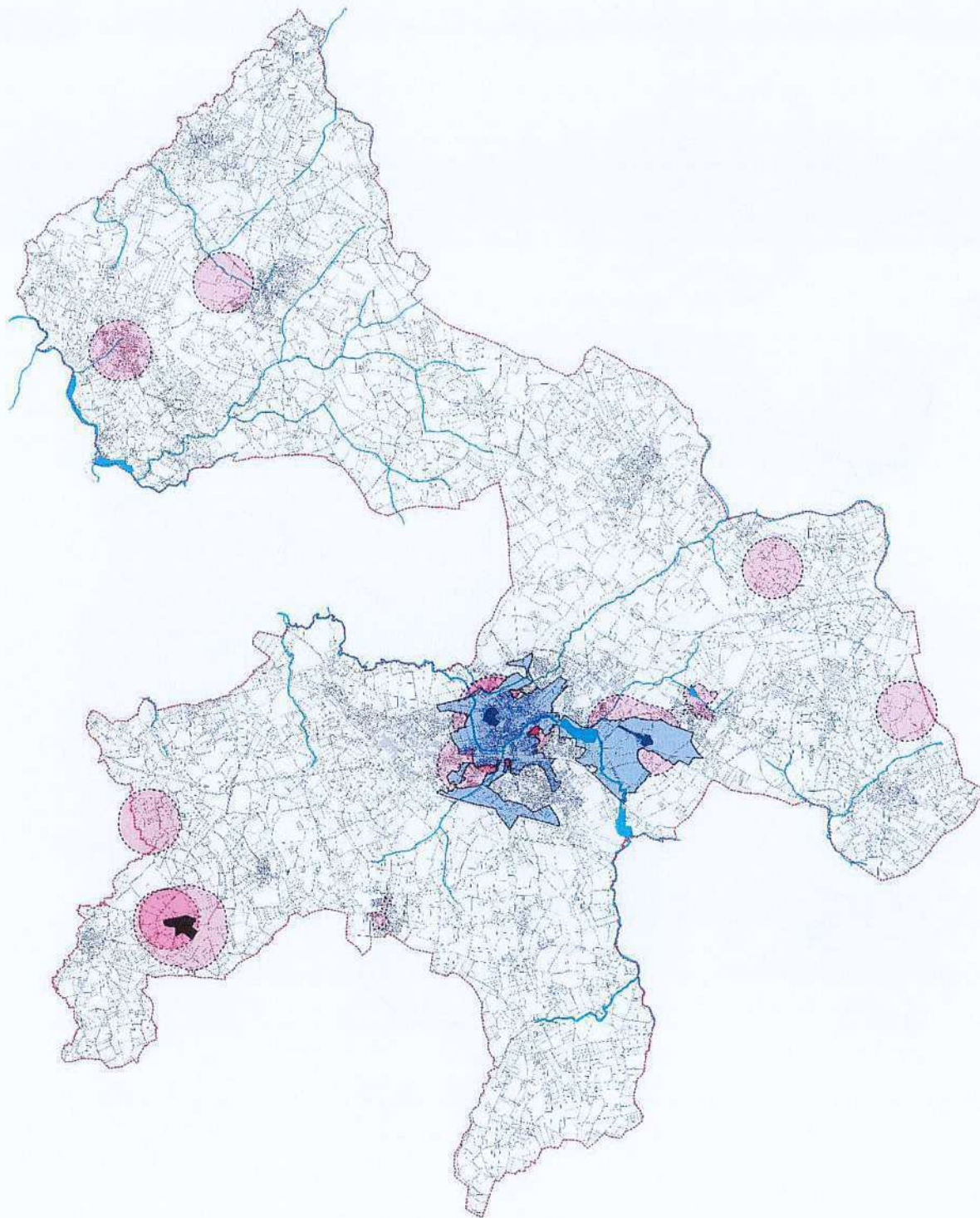
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

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 était 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).

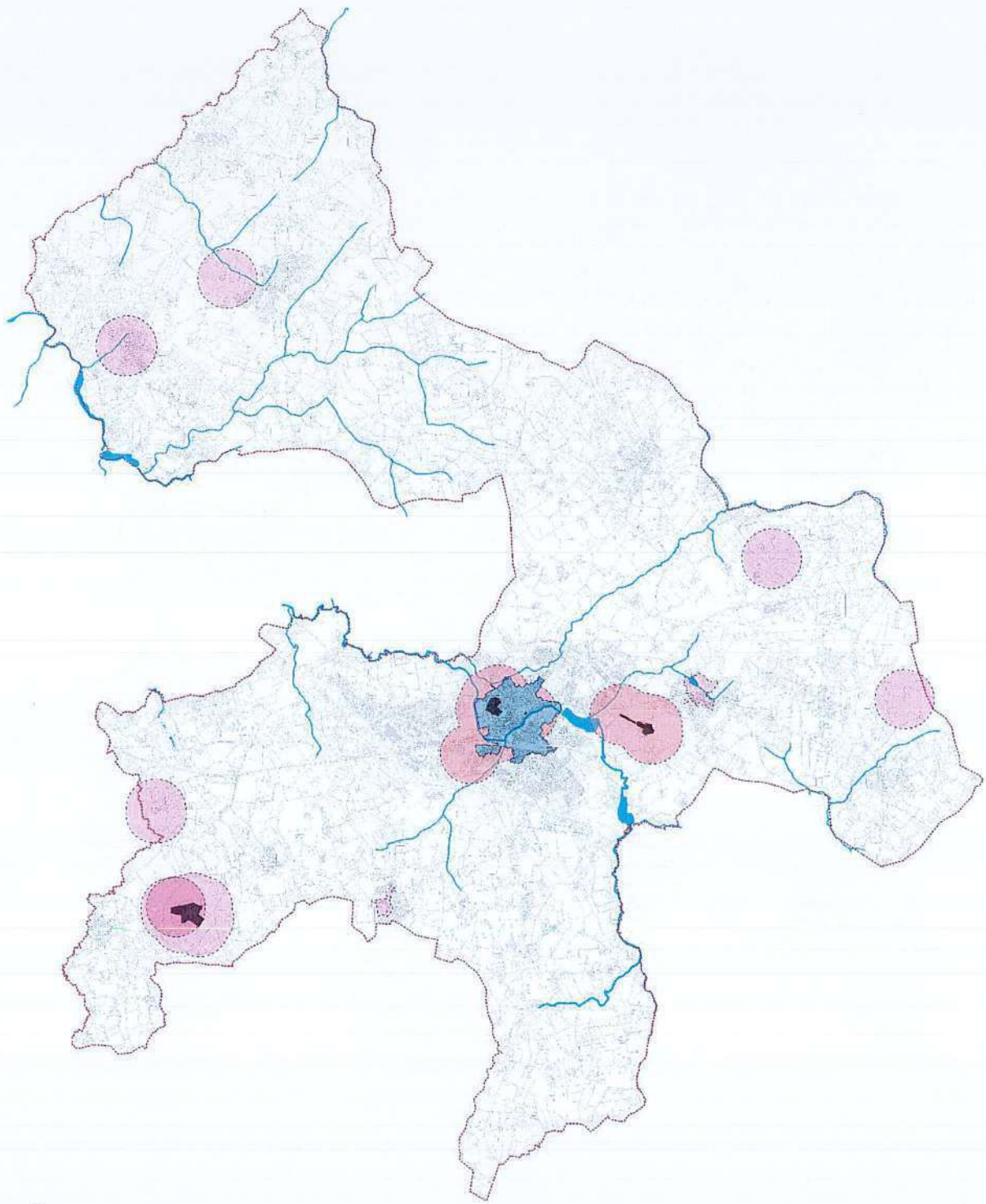
Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1^{er} décembre 2022.



0 2,5 5km

Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor



0 2.5 5km

Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

III. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée, archives de l'UDAP et des informations récoltées à l'occasion des visites de sites et recherches menées dans le cadre de la révision du SPR.



1. Église Saint-Martin



Localisation :

2 Bis Rue des Moulins, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AB 316

Date et niveau de protection :

16/09/1907

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église dans sa totalité

Auteur de l'édifice

-

Description

Le prieuré Saint-Martin fut fondé par le Comte Geffroy Boterel en faveur de l'abbaye de Marmoutiers en 1084. Saint-Martin fut érigé en paroisse au XIII^e siècle et le prieuré devint alors prieuré-cure, il le restera jusqu'à la Révolution.

Un porche (XVI^e siècle) protège l'entrée sud de l'église, il est recouvert d'une charpente sur laquelle on peut lire "L'AN MIL CINQ CENT DIX NEUF JEAN LESNE ME FIT TOUT NEUF", des

sculptures ornent les pièces de charpente à l'entrée du porche. Il abrite une porte romane de plein cintre à chapiteaux sculptés.

L'église est flanquée d'un clocher de style renaissance sur lequel figure l'inscription : "Thomas Cornillet trésorier 1555".

La nef centrale est principalement romane et daterait de la fin du XIe siècle ou du XIIe siècle, tout comme la porte sud. Elle communique avec le bas-côté sud par quatre arcades plein-cintre (style roman) et une arcade en arc brisé (style gothique) ; avec le bas-côté nord, par deux arcades plein-cintre et une en arc brisé.

La partie supérieure de la nef est percée de petites fenêtres aveugles, témoignant de l'ancienne couverture à quatre pans, les bas-côtés étaient alors couverts de toitures indépendantes et les fenêtres, maintenant obturées. Le chœur et le transept datent du XVIe siècle et du XVIIIe siècle. Ils auraient été remaniés au XIIIe siècle puis au XVIe siècle.

L'ensemble de l'édifice a subi des modifications au XVIe siècle et XVIIIe siècle (reconstruction du chœur et du transept, construction de la tour renaissance) et a été totalement restauré en 1835.

2. Haras national



Localisation :

22 Boulevard des Haras, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

AK 572 et 573

Date et niveau de protection :

11/12/2015

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Le haras national, à savoir les façades et toitures de tous les bâtiments construits avant la Première Guerre mondiale (hormis leurs aménagements et équipements contemporains), l'écurie n° 10 en totalité, le parc pour son sol d'assiette, ses murs, clôtures et portails

Auteur de l'édifice

-

Description

L'histoire de ce haras initiée par la création, en 1783, d'un premier dépôt d'étalons royaux fut contrariée par les événements historiques, changements politiques et de politique en matière d'élevage qui suivirent cette date. Après deux fermetures entrecoupées d'une réouverture en 1825, c'est finalement en 1842 qu'il est définitivement rétabli, devenant le siège administratif de la circonscription du Nord-Bretagne. Son développement est alors encouragé par l'attention portée à l'amélioration des chevaux de travail. Une nouvelle race de chevaux : le Breton apparaît, dont Lamballe devient l'épicentre de la production. L'architecture de cet ensemble est à la fois sobre et monumentale alliant la noblesse des proportions à la simplicité fonctionnelle des volumes. Ce haras constitue un témoin remarquable de l'histoire de l'élevage équin en Bretagne depuis la fin du XVIIIe siècle.

3. Église Notre-Dame

Localisation :

Rue Notre-Dame, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 231

Date et niveau de protection :

02/08/1848

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église en totalité



Auteur de l'édifice

-

Description

La collégiale de Lamballe est une église fortifiée dont la construction débute à la fin XI^e siècle ou au début du XII^e siècle et se termine au XVI^e siècle (hors restauration du XIX^e siècle). Les parties les plus anciennes sont le portail nord, le portail occidental, la nef centrale et le bras nord du transept (XII^e siècle et XIII^e siècle, architecture romane et début de l'architecture gothique). L'ensemble du chœur et le bras sud du transept sont du XIV^e siècle (gothique rayonnant), le bas-côté sud de la nef a été reconstruit au XV^e siècle dans le style du XIV^e siècle. Les pignons des chapelles nord de la nef sont du XVI^e siècle (gothique flamboyant). Le clocher daterait du XIV^e siècle mais a été remanié au XVI^e siècle, puis au XIX^e siècle.

4. Maison du XVI^e siècle



Localisation :

33 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 71

Date et niveau de protection :

22/03/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à pans de bois, installée à l'alignement sur rue s'élève sur trois niveaux. Couverte en ardoises, elle présente un pignon sur rue et une boutique en rez-de-chaussée. Le premier étage, en léger débord et sur console, possède une structure à pan de bois au motif de chevrons.

5. Maison

Localisation :

29 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 74

Date et niveau de protection :

11/06/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture



Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison de deux travées, élevée sur trois niveaux (dont un comble) présente en façade une structure à pans de bois à poteaux droits.

Elle date du XVIIe siècle. Une boutique a été aménagée au rez-de-chaussée.

6. Deux maisons



Localisation :

5 devenu 7 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

444, 445 ; 1997 AD 258 ; 1997 AD 259

Date et niveau de protection :

1926/06/19

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons mitoyennes présentent une structure à pan de bois de couleur rouge sang. Enduite en partie, les poteaux droits, sculptés, apparaissent en légère saillie. Élevées sur trois niveaux, elles datent du XVIIe siècle.

7. Maison



Localisation :

3 devenu 5 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

441 ; 1997 AD 259 ; 1997 AD 260

Date et niveau de protection :

19/06/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à deux étages (dont un de comble) en encorbellement repose sur des poteaux sculptés. Le pan de bois du premier étage présente un double motif : chevron en partie supérieure et croix en partie inférieure.

La façade sur rue présente un haut pignon et est percée par une large baie.

Les têtes des poteaux sont sculptées de petits chapiteaux à motifs végétaux.

8. Maison dite du Bourreau (doublement protégé)



Localisation :

Place du Martray, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 318

Date et niveau de protection :

Façade sur place (classement le 22/11/1909)

Façade sur la rue du Docteur Calmette et ensemble des toitures (classement le 01/06/1964)

Précision sur la protection de l'édifice

Façade sur la place ; façade sur la rue ; ensemble des toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

La maison dite « du Bourreau » date du XVI^e siècle. Elle est la propriété, en 1609, des familles Bourreau, puis Duval, Guérin, de Michel Gallet et de Pierre César de Keryvot.

Au XX^e siècle, cette maison a appartenu à des antiquaires, les frères Tardivel, André et Lionel. Elle n'était plus habitée et servait uniquement d'entrepôt pour le magasin, situé rue Calmette. La bâtisse, en très mauvais état, était menacée de démolition, alors que la façade, située place du Martray, avait été classée Monument historique, en 1909.

Au début des années 60, l'abbé Boulbain a l'idée de transformer la bâtisse en musée.

Le musée est inauguré en 1972.

Élevée sur un soubassement en moellons de granit, on accède à la maison par quelques marches.

Le niveau semi-enterré abrite une cave. La maison présente une grande largeur et des poteaux droits sculptés.

9. Maison du XVII^e siècle



Localisation :

6 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison a été construite au cours du XVII^e siècle. Élevée sur trois niveaux, elle présente une saillie très importante sur la rue en raison de deux encorbellements successifs.

Les deux étages et les combles ont gardé en façade leur pan de bois apparent, formé de poteaux droits et de croix de Saint-André. Notons que le mur sur rue est le gouttereau.

10. Deux maisons

inscription le 08/06/1964

Localisation :

6 et 8 rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :



1997 AD 263 ; 1997 AD 258

Date et niveau de protection :

08/06/1994

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

La première maison s'élève sur trois niveaux et un comble. Elle possède deux encorbellements successifs. Les deux étages, à pan de bois apparents, présentent un motif de losanges en partie basse et un motif de chevrons dans leur moitié supérieure.

La seconde maison possède également deux encorbellements successifs, son pan de bois est aujourd'hui couvert par un enduit, seules les consoles permettent de deviner le mode constructif.

11. Deux maisons



Localisation :

2 et 4 parvis Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

18/09/1964

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons s'installent à l'angle de la place du marché et du parvis Saint-Jean.

Elles présentent un premier niveau bâti en moellons de granit et une structure à pan de bois pour les étages supérieurs. On note que les murs pignons, épais et aveugles, ont été construits en moellons de granit.

12. Église Saint-Jean

Localisation :

Rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 482

Date et niveau de protection :

07/02/1925

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Clocher



Auteur de l'édifice

Description

L'église Saint-Jean (XV-XIX-XXe siècle) est fondée, semble-t-il, au XIVe siècle (entre 1341 et 1364). Elle est restaurée entre 1837 et 1840, les travaux portent sur un élargissement du transept et la reconstruction des bas-côtés. La sacristie date de 1843. La tour occidentale date du XVe siècle et du XVIIe siècle (pour la partie haute). Les grandes arcades datent de 1420-1432.

Le clocher a été commencé en 1638 et achevé en 1650, il remplace celui démoli par un orage en 1436. En 1902, l'église voit la réalisation d'un nouveau dôme et la réfection du clocher.

13. Maison



Description

Cette petite maison à pan de bois élevée sur deux niveaux, s'installe extra-muros de la ville médiévale non loin de la porte du boulevard et du pont de l'Hôtellerie.

Localisation :

2 rue du Docteur Lavergne, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 364 ; 1997 AK 196

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

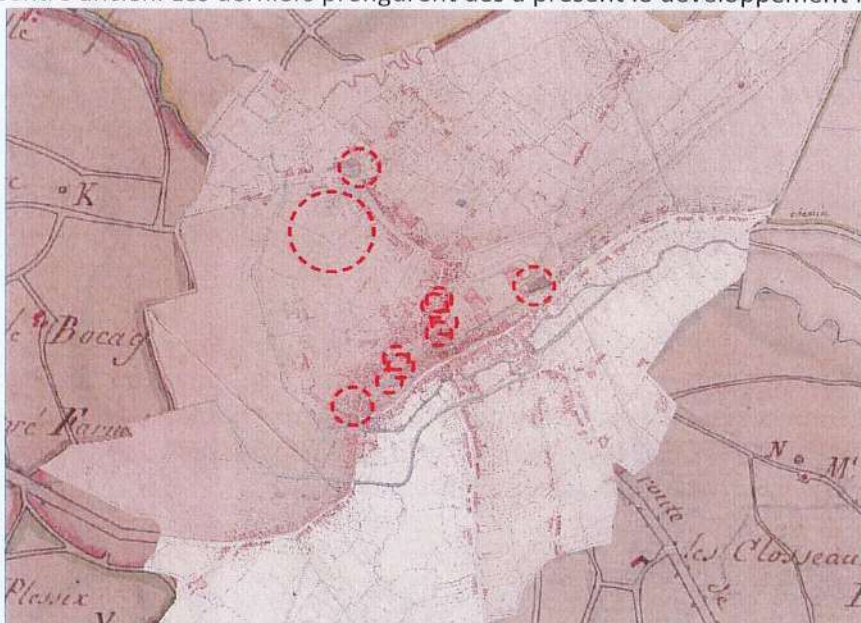
La commune ne dispose pas de documents graphiques permettant de cerner précisément les étapes de constitution de la ville au cours de son histoire.

Le document le plus ancien est le plan établi par l'ingénieur Auffray en 1788, postérieur aux travaux d'aménagement du champ de foire et du canal de dérivation du Gouessant.

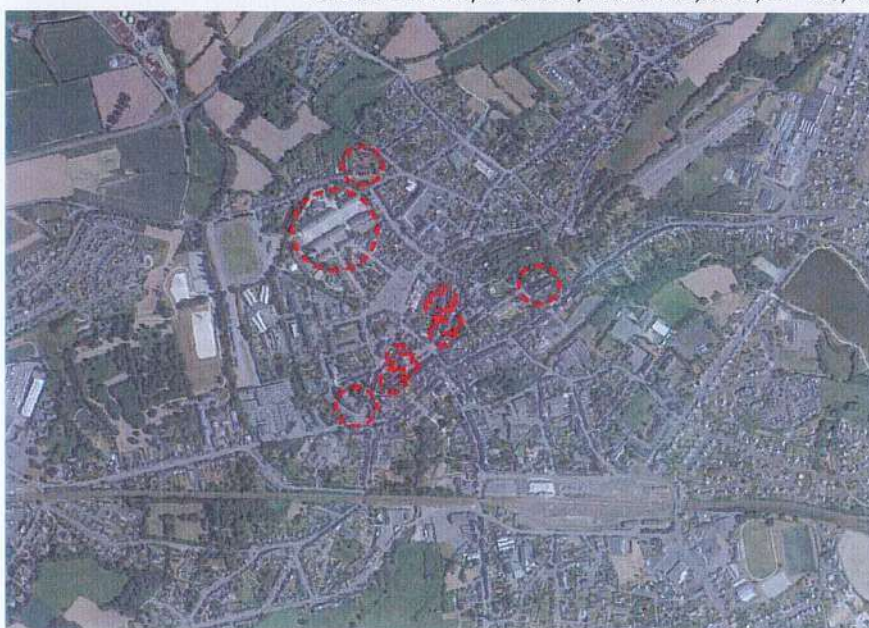
L'autre document important sera le premier cadastre dressé en 1837.

Le démantèlement du château et des remparts n'entraînera pas d'intervention sur les quartiers intramuros ; on note cependant au XIXe siècle la démolition de groupes de maisons situées autour de la Place du Marché, l'élargissement rue du Bario et celui de la Place du Beloir. Chacune de ces opérations de démolition s'orientait, semble-t-il, sur le souci d'ouvrir les espaces publics pour plus de commodité au centre-ville.

La destruction définitive de l'enceinte en 1926 insère de manière beaucoup plus lisible tous les faubourgs au centre ancien. Les derniers préfigurent dès à présent le développement futur de la ville.



Cadastre dit Napoléonien, Lamballe ,1831, 3 P 98 , AD Côtes d'Armor



Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

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

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

Le Gouessant, canalisé à l'approche du cœur 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.

La comparaison entre le cadastre napoléonien et la photographie aérienne actuelle, montre par ailleurs que les constructions se sont multipliées : maisons de ville et pavillons de la fin du XIXe siècle, lotissements des années 30 mais aussi ensembles pavillonnaires contemporains.

Par ailleurs, la création de la ligne de chemin de fer et de la gare forment une large cicatrice dans le tissu, divisant les faubourgs de Mouexigné et de Saint-Lazare.

2. Morphologie du secteur

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

Un parcellaire étroit est d'origine médiévale, il est plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti.

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. Il s'agit principalement des parcelles des demeures bourgeoises et des hôtels urbains.

Les édifices dans le secteur s'inscrivent à l'alignement de la voie et forment un front bâti continu.

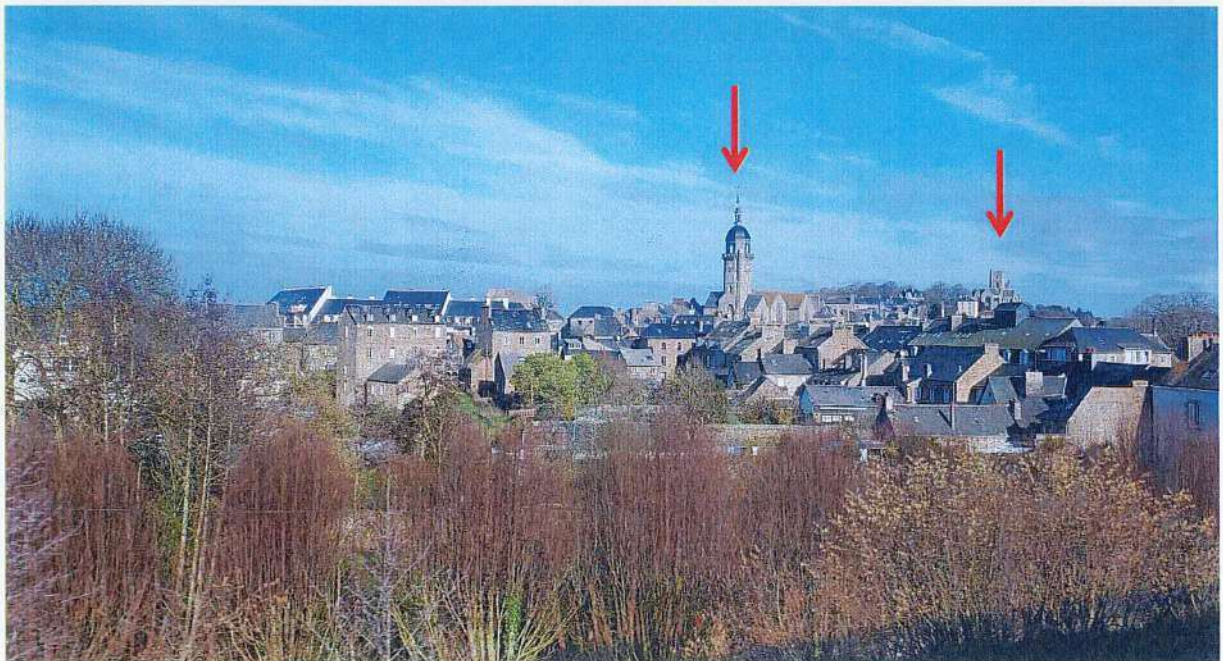
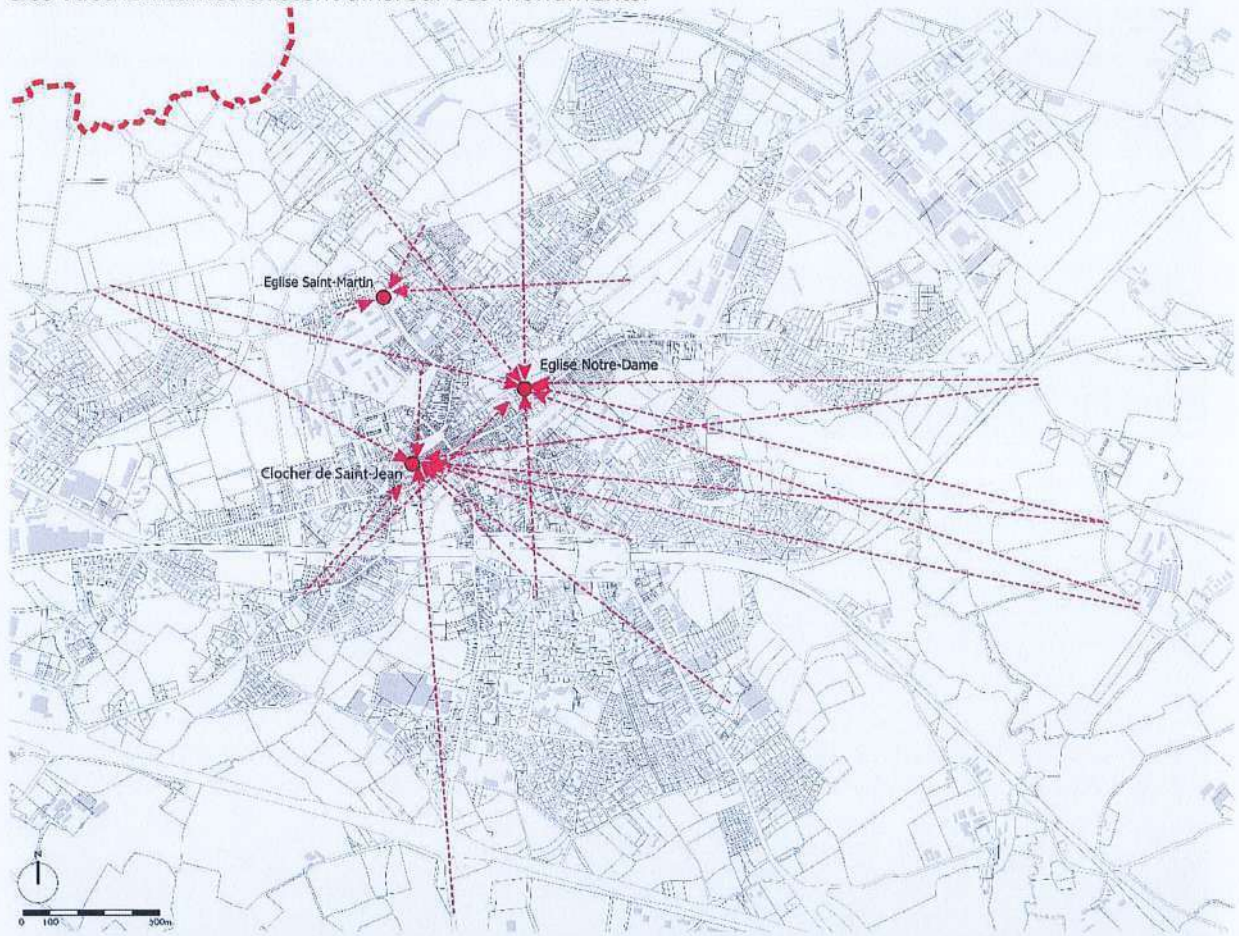
Ce tissu entraîne des vues et perspectives cadrées sur certains monuments mais limite également les vues lointaines sur les maisons à pans de bois protégées.

3. Vues et environnement actuel des monuments historiques

• Les monuments repères et vues lointaines

L'image de la ville de Lamballe se caractérise par son paysage naturel et sa géographie, mais également par ses constructions. Le paysage urbain est ainsi ponctué de bâtiments suffisamment singuliers pour former des « repères », ou apparaître, dans les mises en scène de l'espace public, à l'instar de certains monuments, symboles de Lamballe, et qui sont devenus au fil du temps des emblèmes territoriaux.

Dans le paysage lamballais, les édifices religieux se distinguent et constituent des bâtiments émergents très importants : la collégiale, le cocher de l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin. Des vues lointaines existent ainsi sur ces monuments.



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis les voies ferrées



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis la rue des Boucouets



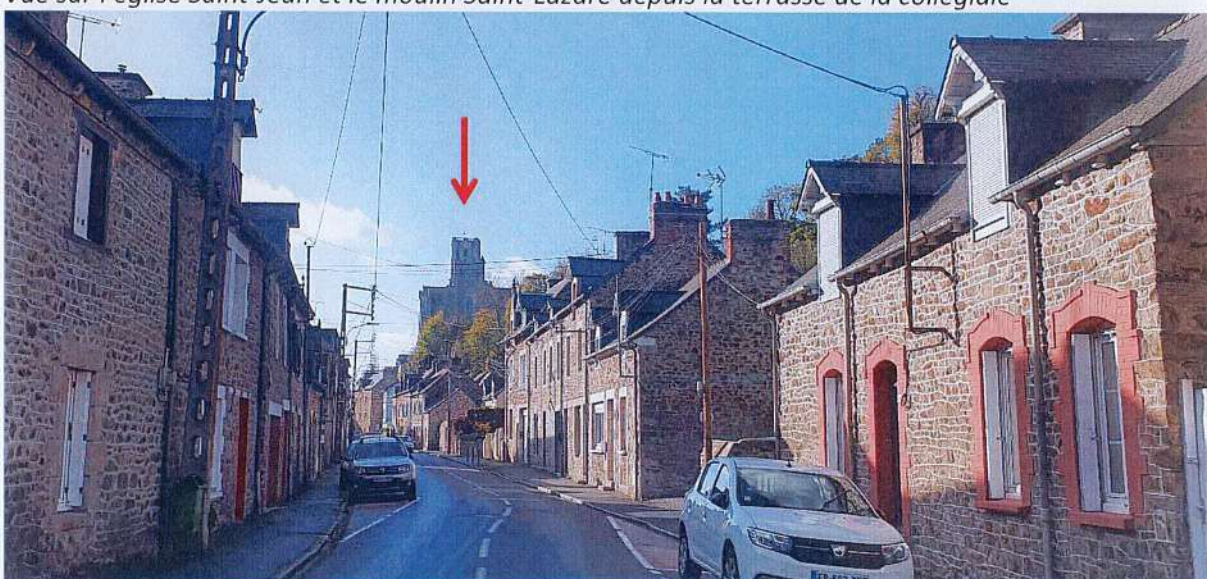
Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis le sud de Lamballe



Vue sur la collégiale depuis le lotissement autour du plan d'eau Gaudu



Vue sur l'église Saint-Jean et le moulin Saint-Lazare depuis la terrasse de la collégiale



Vue sur la collégiale depuis la rue Paul Langevin

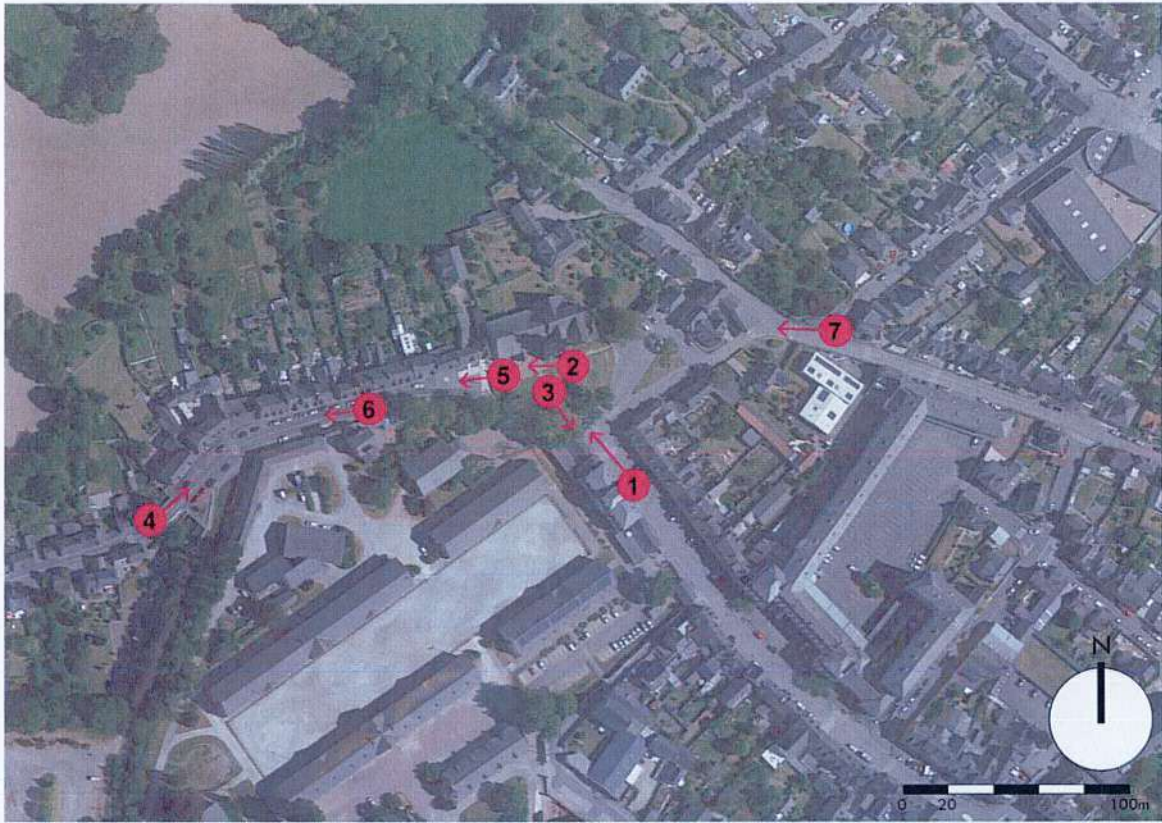
L'environnement de chacun des monuments historiques n'est pas unique. Aussi, il convient de décrire par secteurs géographiques successifs l'environnement paysager et bâti ainsi que les vues et perspectives existants sur chaque monument.

- **Autour de Saint-Martin**

La ville se développe relativement précocement au dehors des remparts et notamment au niveau du quartier qui s'est organisé autour de l'église paroissiale Saint-Martin. Cette dernière est directement reliée au bourg castral par un axe menant à la porte Saint-Martin. Cette voie, sur laquelle les édifices s'installent à l'alignement, offre une longue perspective sur le flanc sud de l'église et son clocher. C'est l'une des vues les plus remarquables dans Lamballe intramuros.

Les abords de l'église se caractérisent par un tissu faubourien formé de petites maisons de bourg, mitoyennes les unes avec les autres, mais aussi par un linéaire de maisons de ville élevées à la fin du XIXe siècle (rue des Moulins).

On note également dans le secteur la présence de deux grands équipements : le collège Gustave Tery ainsi que le haras national.



4



5



6



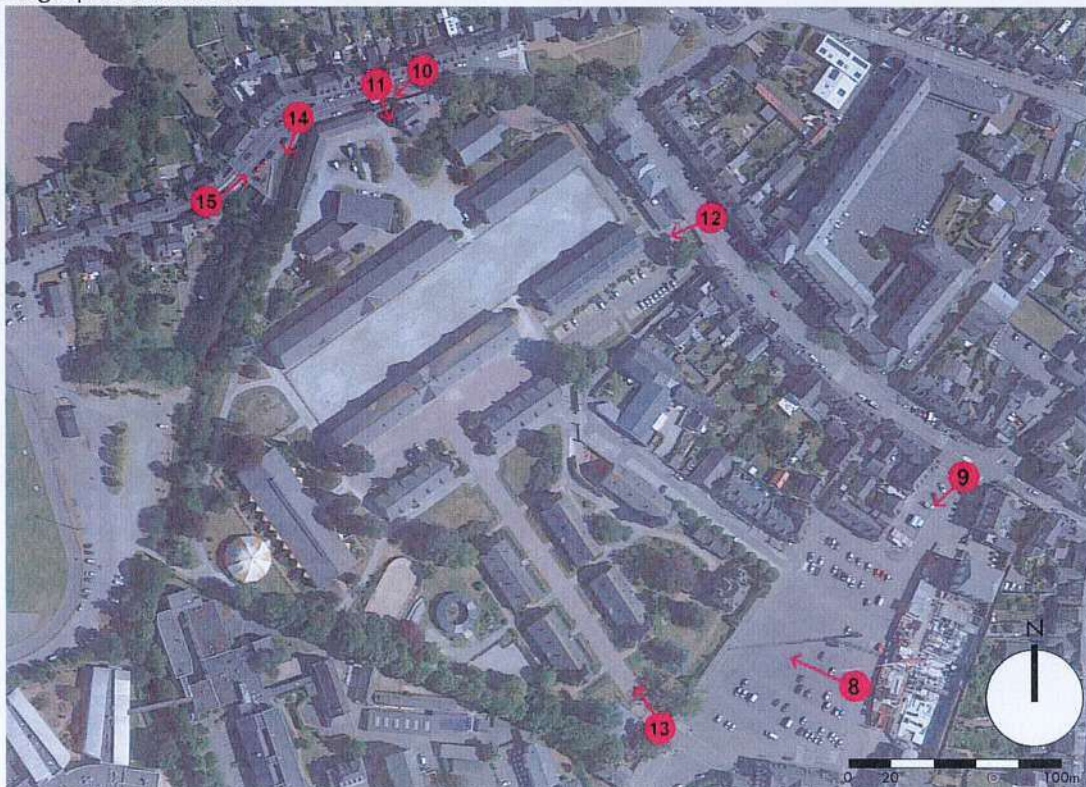
7



- **Le Haras National**

Le haras national est bâti sur une très large parcelle en bordure de l'un des bras du Guessant. Il articule des tissus très hétérogène. À l'Est, on retrouve le faubourg Saint-Martin, un accès existe depuis la rue Saint-Martin. Au sud Est un très large portail ouvre sur la place du Champ de. Au sud-ouest, le haras demeure peu visible depuis les extensions du centre historique bâti dans le courant du XIXe siècle et le centre hospitalier. À l'Ouest, le Guessant forme une limite naturelle avec les équipements sportifs et les lotissements contemporains. Au Nord, le haras est ceint d'un très haut mur ne permettant pas de vues depuis les tissus pavillonnaires et la rue des Moulins.

Le gabarit réduit des constructions du haras ne permet pas d'identifier de vues lointaines sur l'ensemble. Par ailleurs, les murs de clôture ferment très largement le haras de la ville. Seules les ouvertures vers la place du champ de Foire et la rue Saint-Martin peuvent être identifiées comme des perspectives remarquables sur le monument. C'est le plan de masse de l'équipement qui permet la scénographie des lieux.



8



9



10



11



12



13



14



15



- **La collégiale**

La collégiale s'installe sur le point le plus haut de Lamballe, elle domine ainsi l'éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la forteresse médiévale. Cette position géographique permet de bénéficier de nombreuses vues lointaines sur la collégiale qui dès lors apparaît comme l'un des monuments repères du paysage lamballais.

L'histoire de la collégiale Notre-Dame et du secteur est étroitement liée à celle du château, principale forteresse du Comté de Penthièvre. Le château de Lamballe endommagé à plusieurs

reprises à la suite de guerres et batailles, est de nouveau détruit en 1626 et ne sera jamais reconstruit. Dès lors, le sommet de l'éperon rocheux reste dominé par la collégiale entourée d'un vaste espace libre.

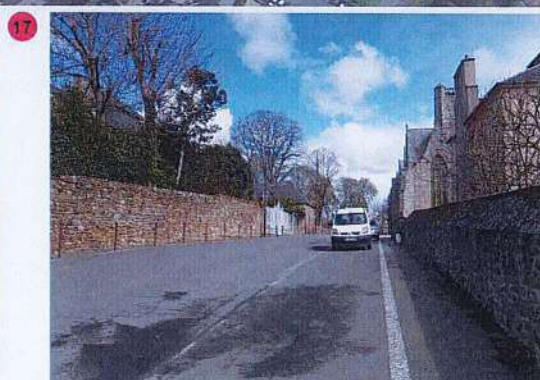
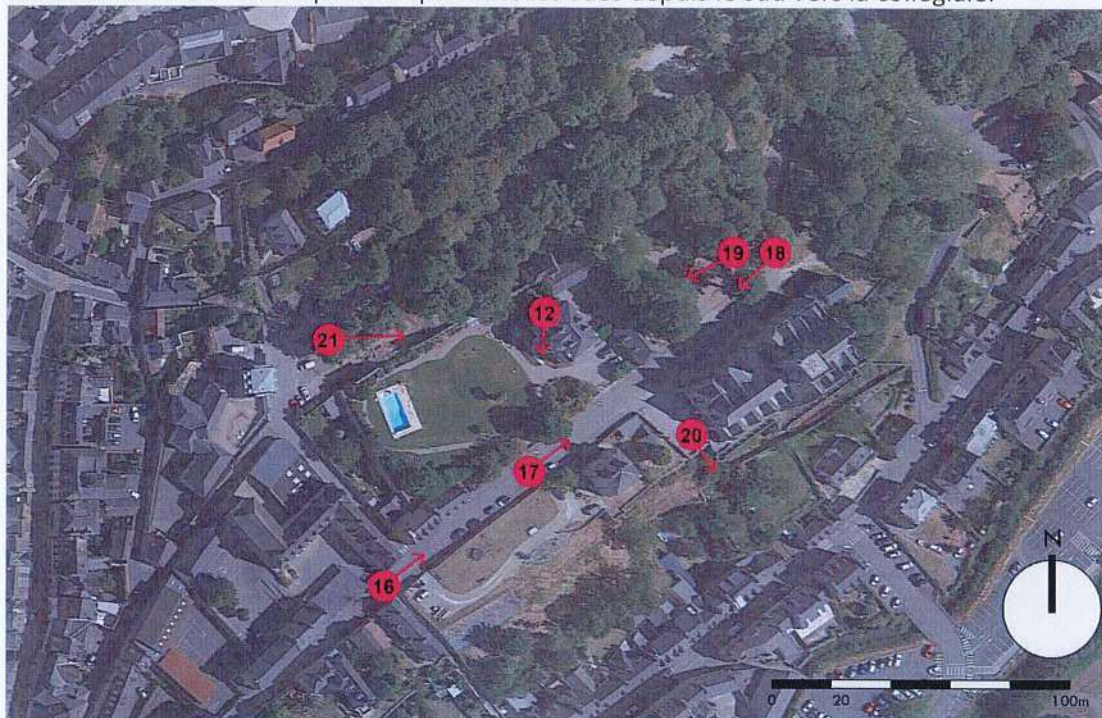
Le paysage qui borde la collégiale est témoin de cette histoire mouvementée.

La collégiale se dresse au droit de l'éperon rocheux, depuis son flanc sud on observe de très larges contreforts et la subsistance de ses fortifications.

Son parvis ouvre sur une petite terrasse qui permet de bénéficier d'une ouverture à 180° sur le paysage lamballais.

La collégiale est longée au Nord par une voie assez large sur laquelle s'installent équipements et maisons bourgeoises.

Enfin à l'emplacement initial du château, un square a été aménagé au XIXe siècle. Il est marqué par un couvert arboré très important qui limite les vues depuis le sud vers la collégiale.





- **Autour de la place du Marché**

Le bourg actif et historique de Lamballe s'organise autour des places du Martray et du marché. Le réseau viaire, formé par des voies étroites et sinueuses, s'organise en effet en étoile centré sur ces deux places.

Ces deux places forment encore aujourd'hui le cœur de Lamballe. Ces deux places ne forment qu'un vaste espace public visuellement, elles restent cependant traversées par la rue Bario, jusqu'au début du XXe siècle elles étaient séparées par un îlot de maisons.

Autour de ces deux places, les constructions s'installent sur des parcelles longues et étroites, à l'alignement sur rue. Ainsi le paysage urbain est marqué par un rythme assez régulier de petites maisons de deux à trois étages.

Les maisons à pan de bois du secteur, protégées, s'installent dans ces séquences. Ainsi les vues sur ces monuments sont limitées en raison de la géométrie, la largeur des voies et du gabarit des constructions. Seules la maison dite du Bourreau et la maison adressée sur le parvis Saint-Jean bénéficient de perspectives plus longues sur leurs façades en raison du recul apporté par la place du marché et du Martray.



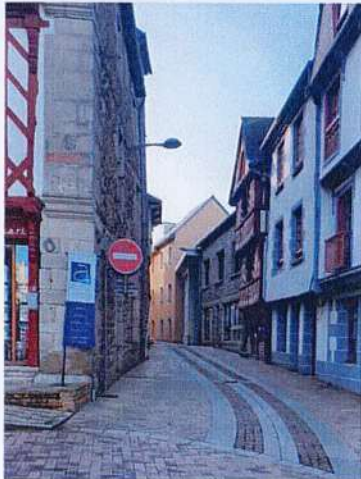
22



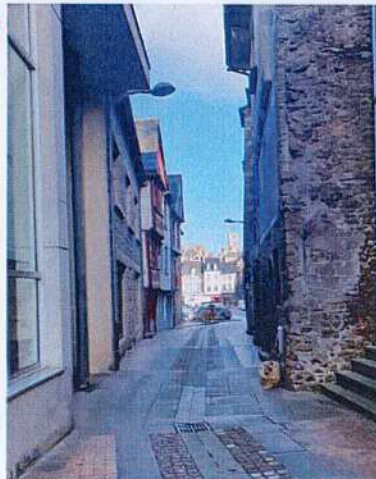
23



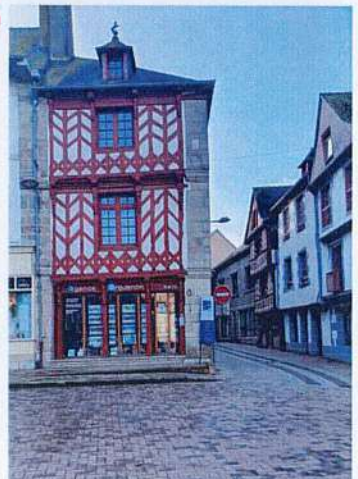
24



25



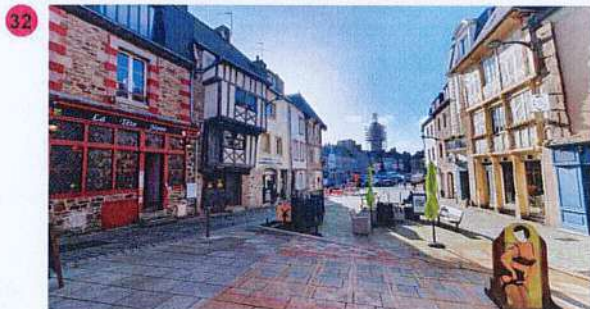
26



27





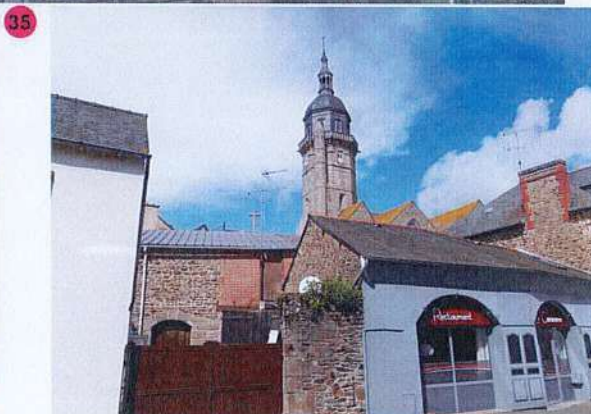


- **L'église Saint-Jean**

L'église Saint-Jean se situe à la rencontre du parvis de Saint-Jean et de la rue Saint-Jean. Elle s'installe dans un tissu urbain dense. Contrairement à de nombreux édifices religieux, ces abords n'ont pas connu de « curetage » ou de démolition importantes.

La géométrie des voies, leur étroitesse et leur sinuosité, ainsi que les fronts bâtis continus, entraînent des vues courtes et très limitées sur l'église. Le bas-côté Nord a été bâti à l'alignement sur la voie nommée parvis Saint-Jean. La façade occidentale et le clocher dans toute sa hauteur, s'observent depuis le croisement de la rue Saint-Jean et de la rue du Lion d'Or, la topographie permet une perspective qualitative sur l'édifice.

Au sud, une terrasse et un petit jardin de curé ont été aménagés. Ce lieu bénéficie d'une large ouverture visuelle sur les faubourgs historique de Lamballe. L'église Saint-Jean peut également s'observer depuis la rue Charles Cartel à l'occasion de percées dans le front bâti et depuis le lointain, son clocher dépassant le vélum des constructions alentours.



36



37



38



39



40

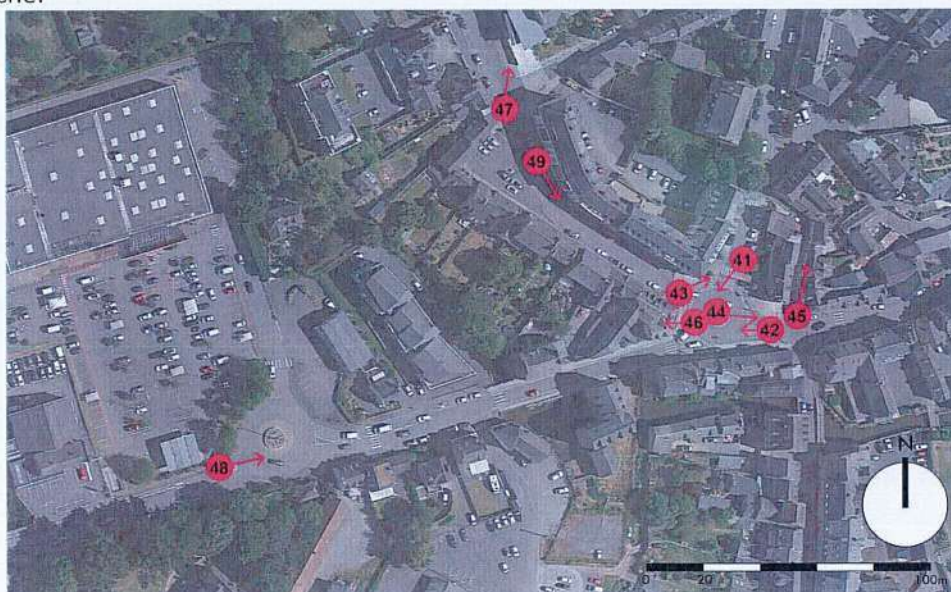


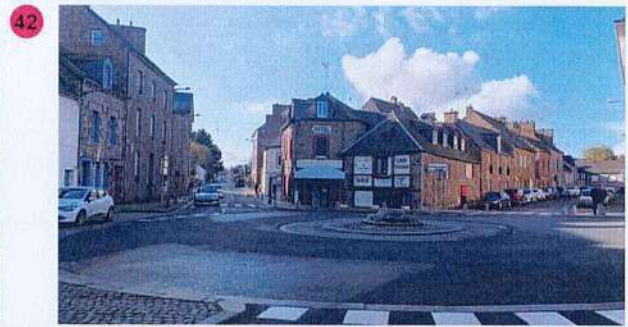
- **Maison rue du docteur Lavergne**

La maison, s'installe à l'entrée de la ville historique. Elle se place ainsi à l'articulation entre deux types de tissus : celui de la ville médiévale aux parcelles étroites et aux voies sinueuses et celui des extensions de la fin du XIXe siècle sous forme de lotissement, aux parcelles massées, régulières et aux voies larges et droites.

La façade principale de la maison ouvre sur un rond-point, ainsi bien que les constructions mitoyennes et proches présentent des qualités patrimoniales, elle s'inscrit dans un contexte urbain où l'usage automobile prédomine.

Dans les abords proches du monument, on note également, la présence d'une résidence de logement collectif à l'écriture moderne, de la bibliothèque à l'architecture contemporaine et d'un supermarché.

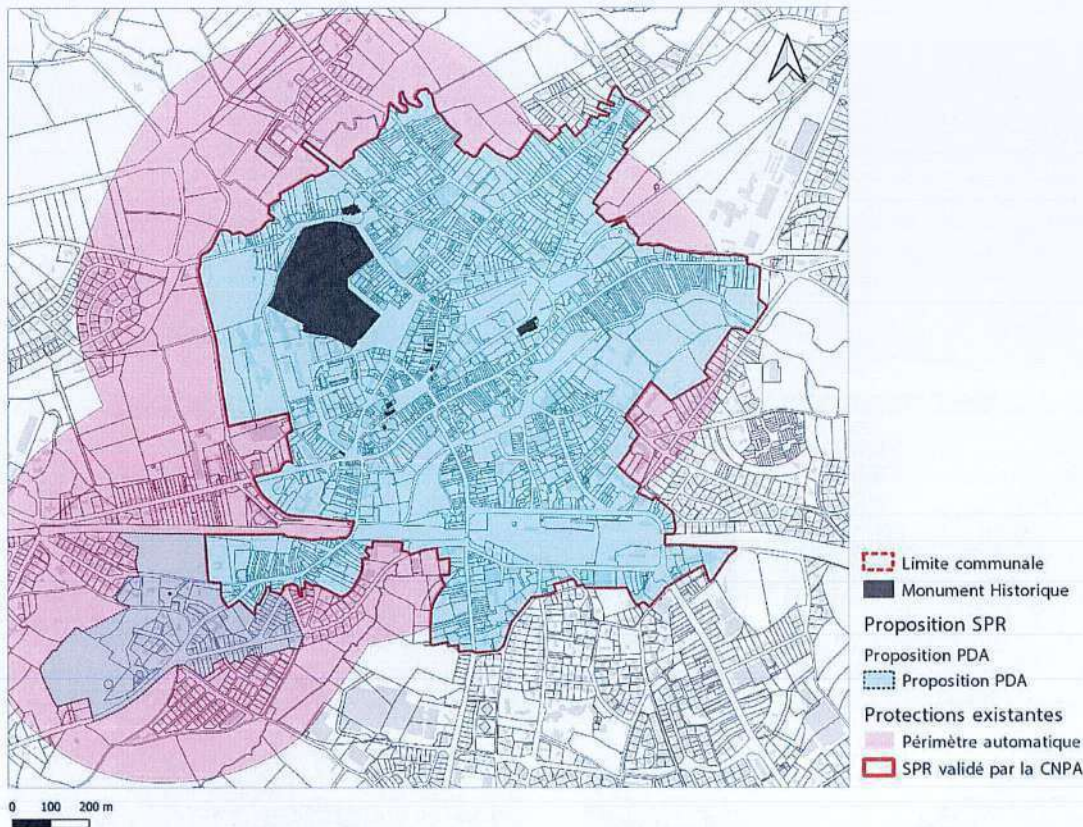




V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe, approuvée par arrêté du Préfet de région en date du 30 janvier 2002, avait suspendu les périmètres automatiques des Monuments Historiques du centre de Lamballe.

Ainsi jusqu'en 2016, les régimes des abords ne s'appliquaient que dans les limites de la ZPPAUP. Depuis la loi LCAP, en date du 8 juillet 2016, les périmètres automatiques des abords sont réapparus. Ainsi, aujourd'hui les périmètres automatiques débordent des limites du SPR, ils portent au nord jusqu'à la départementale, à l'Ouest il couvre un très large tronçon de la rue du Docteur Lavergne, au sud les faubourgs Saint-Lazare et de Mouexigné et à l'Est jusqu'à la rue du Maréchal Foch.

2. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte le périmètre du SPR
- > Prendre en compte la topographie des lieux et les vues sur les différents Monuments Historiques
- > Préserver les tissus les plus anciens
- > Valoriser les monuments dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif de leurs abords directs

3. Proposition de périmètre délimité des abords

• Philosophie générale

Pour définir le périmètre délimité des abords autour des monuments historiques du centre-ville de Lamballe, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée :

- La mise en valeur des monuments historiques, ses abords directs mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La cohérence des tissus, témoins de l'histoire de la ville,
- La prise en compte des autres protections et notamment la géométrie du site patrimonial remarquable proposée et validée en CNPA.

- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface est réduite par rapport au périmètre automatique.

Les limites se superposent avec celle du SPR présenté en CNPA.

Les limites sont ainsi fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

le tracé des cours d'eau canalisés ;

les ruptures visuelles et de tissus.

Ainsi l'ensemble de la ville médiévale et ses faubourgs historiques sont pris en compte.

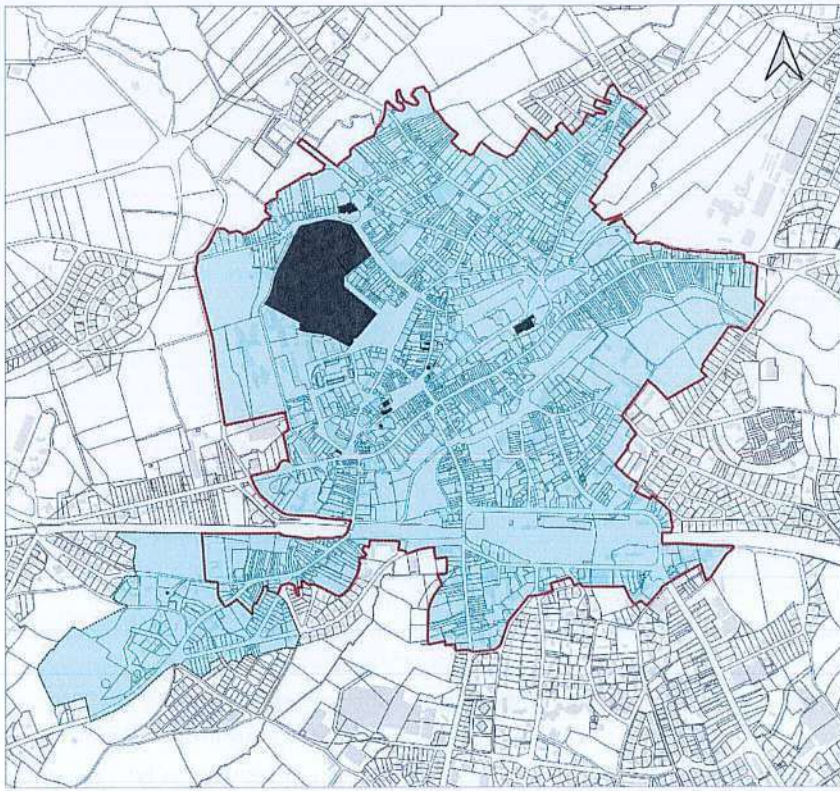
Au Nord, la limite du PDA est fixée au sud sur les extensions XIXe de la ville. Cette limite permet de prendre en compte l'ensemble du faubourg Saint-Martin et de son accompagnement paysager ainsi que la rue Général de Gaulle.

À l'Est, l'ensemble de la rue Paul Langevin est intégré. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Gouessant présente en effet une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine. Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du PDA est ainsi proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi de la géographie. Au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Au sud, les voies ferrées forment une rupture visuelle et géographique, aussi la limite du PDA, se superpose à celle du SPR. Le PDA prend en compte uniquement le front bâti qui longe les voies ferrées. Une exception à ce principe est faite pour un tronçon d'environ 300 mètres de la rue Mouexigné, axe d'accès historique de la commune au sud.

Au Sud Ouest, le PDA des monuments historiques du centre-ville se superpose avec celui du moulin Saint-Lazare.

Enfin à l'Ouest, la limite est fixée sur l'un des bras canalisés du Gouessant, intégrant le centre hospitalier de Lamballe. La limite du PDA est ainsi fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le lotissement de l'allée du Bocage.



Surface du périmètre actuel : 2 028 591 m²
Surface du périmètre proposé : 1 338 497 m²



Lamballe-Armor

en Penthièvre

LAMBALLE-ARMOR, le 2/12/2024

Madame PRIGENT Marie
6 rue Saint Jean
22400 LAMBALLE-ARMOR

Direction des Services Technique
Urbanisme : 2024-25
Affaire suivie par : Katell NICOLAS / Séverine COLLET QUEMENER

Objet : Révision Du Plan Local d'Urbanisme et Instauration des Périmètres Délimités des Abords- Enquête publique unique

Madame,

En tant que propriétaire d'un monument historique, vous êtes concernés par l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords.

Par arrêté n°2024-802, le maire de la commune de Lamballe-Armor a prescrit l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'instauration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour une durée de 34 jours consécutifs, du mercredi 18 décembre 2024 à 9h00 au lundi 20 janvier 2025 à 17h00 inclus.

Par décision du 23 septembre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, Madame Martine VIART est désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet concerne notamment la création de 9 Périmètres Délimités des Abords.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont des périmètres de protection autour des monuments historiques adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers propres à chaque monument historique et venant se substituer aux périmètres de protection de 500 m actuels.

A cette occasion, vous êtes invités à faire parvenir vos observations éventuelles auprès de Mme VIART, commissaire enquêteur désigné.

Pour mémoire, pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique sera consultable par le public selon les conditions suivantes :

- En version numérique sur le site Internet du registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840>
- En version numérique sur le site internet de la ville de Lamballe-Armor (<https://www.lamballe-armor.bzh>)
- En version papier et en version numérique sur un poste informatique à disposition du public dans les lieux d'enquête définis ci-après, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit dans le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840> Ce registre mettra à la disposition du public l'intégralité des correspondances, observations et propositions reçues par voie numérique.
- Par courrier électronique à l'adresse mail : enquete-publique-5840@registre-dematerialise.fr Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5840>) et donc visibles par tous.

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil • BP90242 • 22 402 Lamballe-Armor Cedex
T 02 96 50 13 50 • contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh

- Par courrier à adresser à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, ville de Lamballe-Armor, service urbanisme, 5 rue Simone Veil 22400 Lamballe-Armor.
- Par écrit dans les registres papier des 2 lieux de permanences (hôtel de ville de Lamballe et annexe de mairie de Planguenoual) aux jours et aux horaires d'ouverture habituels.
- Par écrit et par oral auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences définis ci-après.
-

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public :

le mercredi 18 décembre de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le jeudi 19 décembre de 9h00 à 12h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 27 décembre de 14h00 à 17h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 3 janvier de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 13 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 20 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de ma considération distinguée.

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor

P.J : projet de périmètre Délimité des Abords



DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

CENTRE HISTORIQUE

JUIN 2023

SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et réglementaire.....	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords	3
2.	Procédure de création des PDA	3
3.	Précisions	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	5
	Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.....	6
1.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor	6
II.	Présentation générale de la commune	7
1.	Situation	7
1.	Histoire.....	7
2.	Site patrimonial remarquable	8
III.	Les Monuments Historiques.....	11
1.	Église Saint-Martin	11
2.	Haras national	12
3.	Église Notre-Dame	12
4.	Maison du XVIe siècle	13
5.	Maison	13
6.	Deux maisons	14
7.	Maison	14
8.	Maison dite du Bourreau (doublement protégé)	15
9.	Maison du XVIIe siècle	15
10.	Deux maisons.....	15
11.	Deux maisons.....	16
12.	Église Saint-Jean	16
13.	Maison	18
IV.	Présentation du secteur	19
1.	Histoire du secteur et analyse du développement urbain	19
2.	Morphologie du secteur	20
3.	Vues et environnement actuel des monuments historiques.....	20
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection	33
1.	Analyse du périmètre actuel	33
2.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA.....	34
3.	Proposition de périmètre délimité des abords.....	34

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

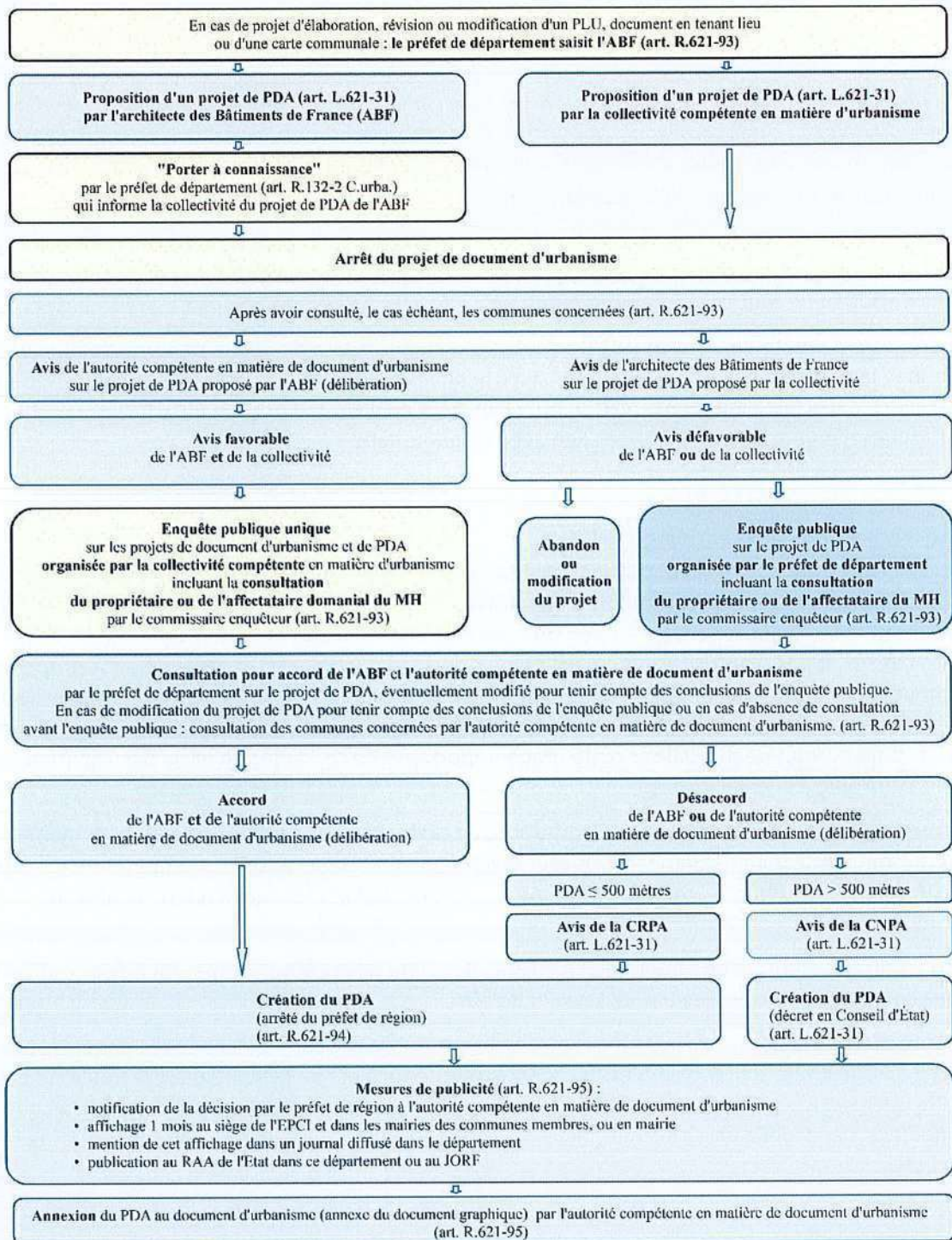
Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme
(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R132-2 du code de l'urbanisme)



Ministère de la culture / DCP / SP / SDMH/EP - Octobre 2019

3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt

patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : *"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.*

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

1. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	13
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. Situation

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

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

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

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

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

1. Histoire

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condate (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été détruit en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent 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.

Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XIVE que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent.

Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercoeur, détruisent à nouveau Lamballe.

En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

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^e 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^e 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^e 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.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX^e 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 Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, 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.

2. Site patrimonial remarquable

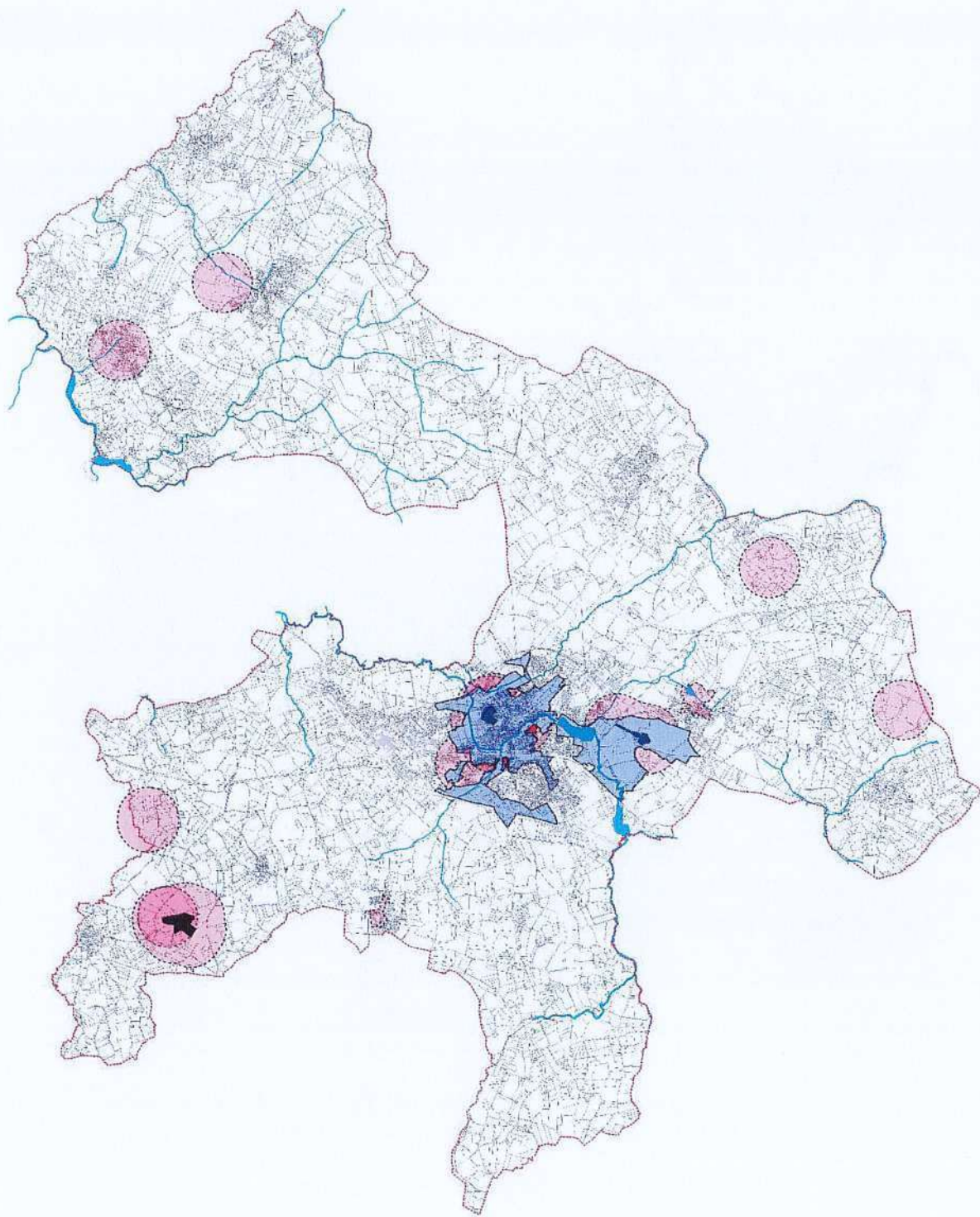
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

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 était 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).

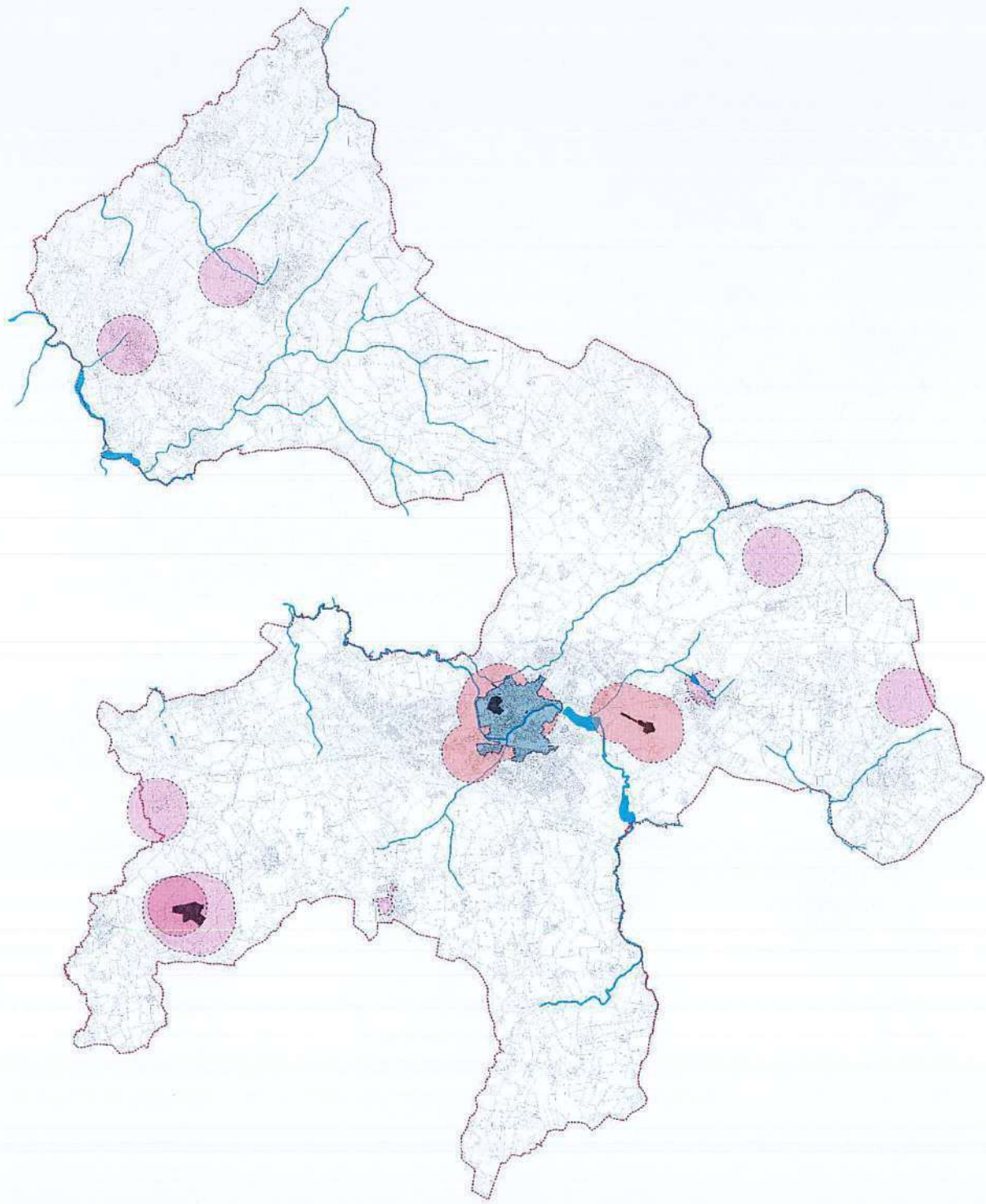
Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1^{er} décembre 2022.



0 2.5 3km

Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor



0 2.5 5km

Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

III. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée, archives de l'UDAP et des informations récoltées à l'occasion des visites de sites et recherches menées dans le cadre de la révision du SPR.



1. Église Saint-Martin



Localisation :

2 Bis Rue des Moulins, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AB 316

Date et niveau de protection :

16/09/1907

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église dans sa totalité

Auteur de l'édifice

Description

Le prieuré Saint-Martin fut fondé par le Comte Geoffroy Boterel en faveur de l'abbaye de Marmoutiers en 1084. Saint-Martin fut érigé en paroisse au XIII^e siècle et le prieuré devint alors prieuré-cure, il le restera jusqu'à la Révolution.

Un porche (XVI^e siècle) protège l'entrée sud de l'église, il est recouvert d'une charpente sur laquelle on peut lire "L'AN MIL CINQ CENT DIX NEUF JEAN LESNE ME FIT TOUT NEUF", des

sculptures ornent les pièces de charpente à l'entrée du porche. Il abrite une porte romane de plein cintre à chapiteaux sculptés.

L'église est flanquée d'un clocher de style renaissance sur lequel figure l'inscription : "Thomas Cornillet trésorier 1555".

La nef centrale est principalement romane et daterait de la fin du XIe siècle ou du XIIe siècle, tout comme la porte sud. Elle communique avec le bas-côté sud par quatre arcades plein-cintre (style roman) et une arcade en arc brisé (style gothique) ; avec le bas-côté nord, par deux arcades plein-cintre et une en arc brisé.

La partie supérieure de la nef est percée de petites fenêtres aveugles, témoignant de l'ancienne couverture à quatre pans, les bas-côtés étaient alors couverts de toitures indépendantes et les fenêtres, maintenant obturées. Le chœur et le transept datent du XVIe siècle et du XVIIIe siècle. Ils auraient été remaniés au XIIIe siècle puis au XVIe siècle.

L'ensemble de l'édifice a subi des modifications aux XVIe siècle et XVIIIe siècle (reconstruction du chœur et du transept, construction de la tour renaissance) et a été totalement restauré en 1835.

2. Haras national



Localisation :

22 Boulevard des Haras, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

AK 572 et 573

Date et niveau de protection :

11/12/2015

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Le haras national, à savoir les façades et toitures de tous les bâtiments construits avant la Première Guerre mondiale (hormis leurs aménagements et équipements contemporains), l'écurie n° 10 en totalité, le parc pour son sol d'assiette, ses murs, clôtures et portails

Auteur de l'édifice

-

Description

L'histoire de ce haras initiée par la création, en 1783, d'un premier dépôt d'étalons royaux fut contrariée par les événements historiques, changements politiques et de politique en matière d'élevage qui suivirent cette date. Après deux fermetures entrecoupées d'une réouverture en 1825, c'est finalement en 1842 qu'il est définitivement rétabli, devenant le siège administratif de la circonscription du Nord-Bretagne. Son développement est alors encouragé par l'attention portée à l'amélioration des chevaux de travail. Une nouvelle race de chevaux : le Breton apparaît, dont Lamballe devient l'épicentre de la production. L'architecture de cet ensemble est à la fois sobre et monumentale alliant la noblesse des proportions à la simplicité fonctionnelle des volumes. Ce haras constitue un témoin remarquable de l'histoire de l'élevage équin en Bretagne depuis la fin du XVIIIe siècle.

3. Église Notre-Dame

Localisation :

Rue Notre-Dame, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 231

Date et niveau de protection :

02/08/1848

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église en totalité



Auteur de l'édifice

-

Description

La collégiale de Lamballe est une église fortifiée dont la construction débute à la fin XIe siècle ou au début du XIIe siècle et se termine au XVIe siècle (hors restauration du XIXe siècle). Les parties les plus anciennes sont le portail nord, le portail occidental, la nef centrale et le bras nord du transept (XIIe siècle et XIIIe siècle, architecture romane et début de l'architecture gothique). L'ensemble du chœur et le bras sud du transept sont du XIVe siècle (gothique rayonnant), le bas-côté sud de la nef a été reconstruit au XVe siècle dans le style du XIVe siècle. Les pignons des chapelles nord de la nef sont du XVIe siècle (gothique flamboyant). Le clocher daterait du XIVe siècle mais a été remanié au XVIe siècle, puis au XIXe siècle.

4. Maison du XVIe siècle



Localisation :

33 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 71

Date et niveau de protection :

22/03/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à pans de bois, installée à l'alignement sur rue s'élève sur trois niveaux. Couverte en ardoises, elle présente un pignon sur rue et une boutique en rez-de-chaussée. Le premier étage, en léger débord et sur console, possède une structure à pan de bois au motif de chevrons.

5. Maison

Localisation :

29 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 74

Date et niveau de protection :

11/06/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture



Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison de deux travées, élevée sur trois niveaux (dont un comble) présente en façade une structure à pans de bois à poteaux droits.
Elle date du XVIIe siècle. Une boutique a été aménagée au rez-de-chaussée.

6. Deux maisons



Localisation :

5 devenu 7 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

444, 445 ; 1997 AD 258 ; 1997 AD 259

Date et niveau de protection :

1926/06/19

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons mitoyennes présentent une structure à pan de bois de couleur rouge sang. Enduite en partie, les poteaux droits, sculptés, apparaissent en légère saillie. Élevées sur trois niveaux, elles datent du XVIIe siècle.

7. Maison



Localisation :

3 devenu 5 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

441 ; 1997 AD 259 ; 1997 AD 260

Date et niveau de protection :

19/06/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à deux étages (dont un de comble) en encorbellement repose sur des poteaux sculptés. Le pan de bois du premier étage présente un double motif : chevron en partie supérieure et croix en partie inférieure.
La façade sur rue présente un haut pignon et est percée par une large baie.

Les têtes des poteaux sont sculptées de petits chapiteaux à motifs végétaux.

8. Maison dite du Bourreau (doublement protégé)



Localisation :

Place du Martray, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 318

Date et niveau de protection :

Façade sur place (classement le 22/11/1909)

Façade sur la rue du Docteur Calmette et ensemble des toitures (classement le 01/06/1964)

Précision sur la protection de l'édifice

Façade sur la place ; façade sur la rue ; ensemble des toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

La maison dite « du Bourreau » date du XVI^e siècle. Elle est la propriété, en 1609, des familles Bourceau, puis Duval, Guérin, de Michel Gallet et de Pierre César de Keryvot.

Au XX^e siècle, cette maison a appartenu à des antiquaires, les frères Tardivel, André et Lionel. Elle n'était plus habitée et servait uniquement d'entrepôt pour le magasin, situé rue Calmette. La bâtisse, en très mauvais état, était menacée de démolition, alors que la façade, située place du Martray, avait été classée Monument historique, en 1909.

Au début des années 60, l'abbé Boulbain a l'idée de transformer la bâtisse en musée.

Le musée est inauguré en 1972.

Élevée sur un soubassement en moellons de granit, on accède à la maison par quelques marches.

Le niveau semi-enterré abrite une cave. La maison présente une grande largeur et des poteaux droits sculptés.

9. Maison du XVII^e siècle



Localisation :

6 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison a été construite au cours du XVII^e siècle. Élevée sur trois niveaux, elle présente une saillie très importante sur la rue en raison de deux encorbellements successifs.

Les deux étages et les combles ont gardé en façade leur pan de bois apparent, formé de poteaux droits et de croix de Saint-André. Notons que le mur sur rue est le gouttereau.

10. Deux maisons

inscription le 08/06/1964

Localisation :

6 et 8 rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :



1997 AD 263 ; 1997 AD 258

Date et niveau de protection :

08/06/1994

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

La première maison s'élève sur trois niveaux et un comble. Elle possède deux encorbellements successifs. Les deux étages, à pan de bois apparents, présentent un motif de losanges en partie basse et un motif de chevrons dans leur moitié supérieure.

La seconde maison possède également deux encorbellements successifs, son pan de bois est aujourd'hui couvert par un enduit, seules les consoles permettent de deviner le mode constructif.

11. Deux maisons



Localisation :

2 et 4 parvis Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

18/09/1964

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons s'installent à l'angle de la place du marché et du parvis Saint-Jean.

Elles présentent un premier niveau bâti en moellons de granit et une structure à pan de bois pour les étages supérieurs. On note que les murs pignons, épais et aveugles, ont été construits en moellons de granit.

12. Église Saint-Jean

Localisation :

Rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 482

Date et niveau de protection :

07/02/1925

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Clocher



Auteur de l'édifice

Description

L'église Saint-Jean (XV-XIX-XXe siècle) est fondée, semble-t-il, au XIVe siècle (entre 1341 et 1364). Elle est restaurée entre 1837 et 1840, les travaux portent sur un élargissement du transept et la reconstruction des bas-côtés. La sacristie date de 1843. La tour occidentale date du XVe siècle et du XVIIe siècle (pour la partie haute). Les grandes arcades datent de 1420-1432.

Le clocher a été commencé en 1638 et achevé en 1650, il remplace celui démolé par un orage en 1436. En 1902, l'église voit la réalisation d'un nouveau dôme et la réfection du clocher.

13. Maison



Description

Cette petite maison à pan de bois élevée sur deux niveaux, s'installe extra-muros de la ville médiévale non loin de la porte du boulevard et du pont de l'Hôtellerie.

Localisation :

2 rue du Docteur Lavergne, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 364 ; 1997 AK 196

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

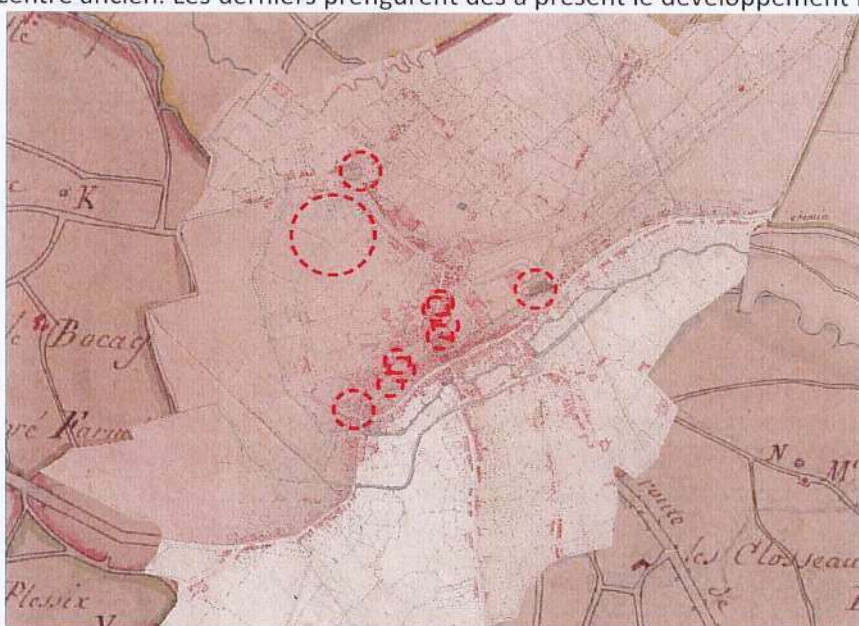
La commune ne dispose pas de documents graphiques permettant de cerner précisément les étapes de constitution de la ville au cours de son histoire.

Le document le plus ancien est le plan établi par l'ingénieur Auffray en 1788, postérieur aux travaux d'aménagement du champ de foire et du canal de dérivation du Gouessant.

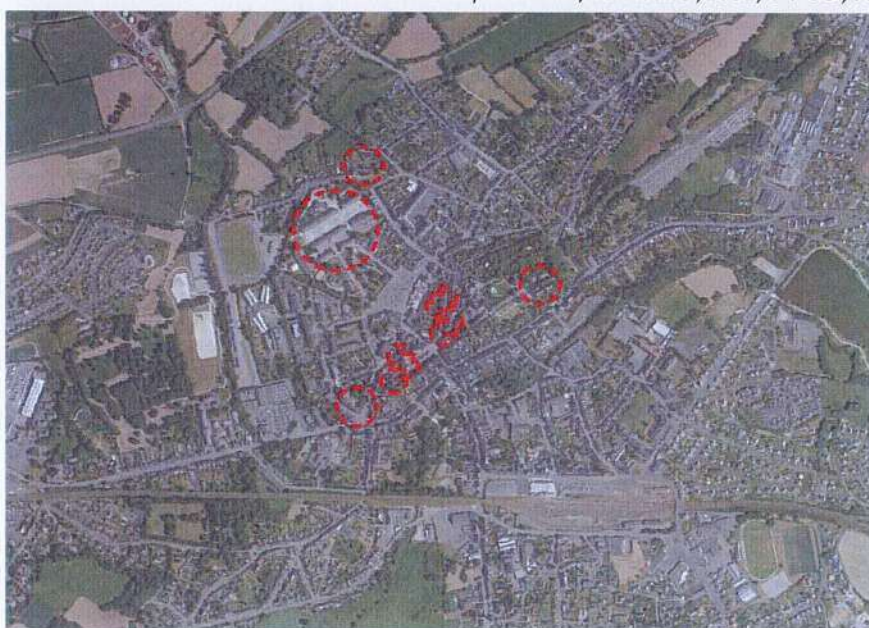
L'autre document important sera le premier cadastre dressé en 1837.

Le démantèlement du château et des remparts n'entraînera pas d'intervention sur les quartiers intramuros ; on note cependant au XIXe siècle la démolition de groupes de maisons situées autour de la Place du Marché, l'élargissement rue du Bario et celui de la Place du Beloir. Chacune de ces opérations de démolition s'orientait, semble-t-il, sur le souci d'ouvrir les espaces publics pour plus de commodité au centre-ville.

La destruction définitive de l'enceinte en 1926 insère de manière beaucoup plus lisible tous les faubourgs au centre ancien. Les derniers préfigurent dès à présent le développement futur de la ville.



Cadastre dit Napoléonien, Lamballe, 1831, 3 P 98, AD Côtes d'Armor



Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

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

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

Le Gouessant, canalisé à l'approche du cœur 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.

La comparaison entre le cadastre napoléonien et la photographie aérienne actuelle, montre par ailleurs que les constructions se sont multipliées : maisons de ville et pavillons de la fin du XIXe siècle, lotissements des années 30 mais aussi ensembles pavillonnaires contemporains.

Par ailleurs, la création de la ligne de chemin de fer et de la gare forment une large cicatrice dans le tissu, divisant les faubourgs de Mouexigné et de Saint-Lazare.

2. Morphologie du secteur

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

Un parcellaire étroit est d'origine médiévale, il est plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti.

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. Il s'agit principalement des parcelles des demeures bourgeoises et des hôtels urbains.

Les édifices dans le secteur s'inscrivent à l'alignement de la voie et forment un front bâti continu.

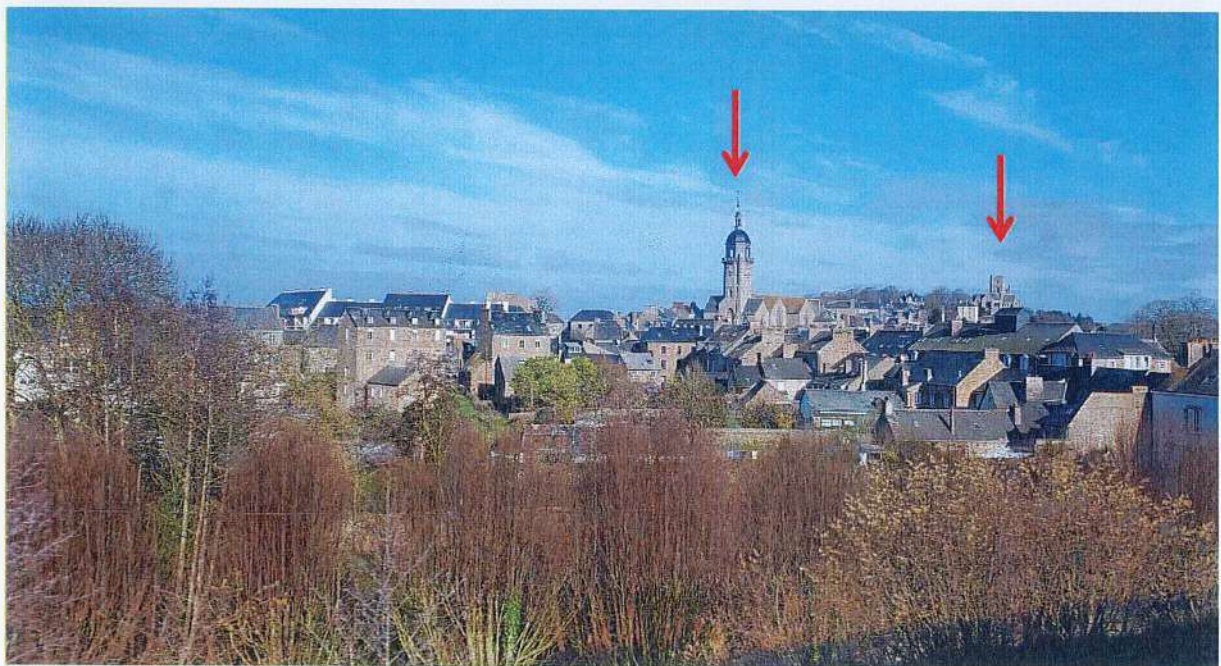
Ce tissu entraîne des vues et perspectives cadrées sur certains monuments mais limite également les vues lointaines sur les maisons à pans de bois protégées.

3. Vues et environnement actuel des monuments historiques

• Les monuments repères et vues lointaines

L'image de la ville de Lamballe se caractérise par son paysage naturel et sa géographie, mais également par ses constructions. Le paysage urbain est ainsi ponctué de bâtiments suffisamment singuliers pour former des « repères », ou apparaître, dans les mises en scène de l'espace public, à l'instar de certains monuments, symboles de Lamballe, et qui sont devenus au fil du temps des emblèmes territoriaux.

Dans le paysage lamballais, les édifices religieux se distinguent et constituent des bâtiments émergents très importants : la collégiale, le cocher de l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin. Des vues lointaines existent ainsi sur ces monuments.



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis les voies ferrées



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis la rue des Boucouets



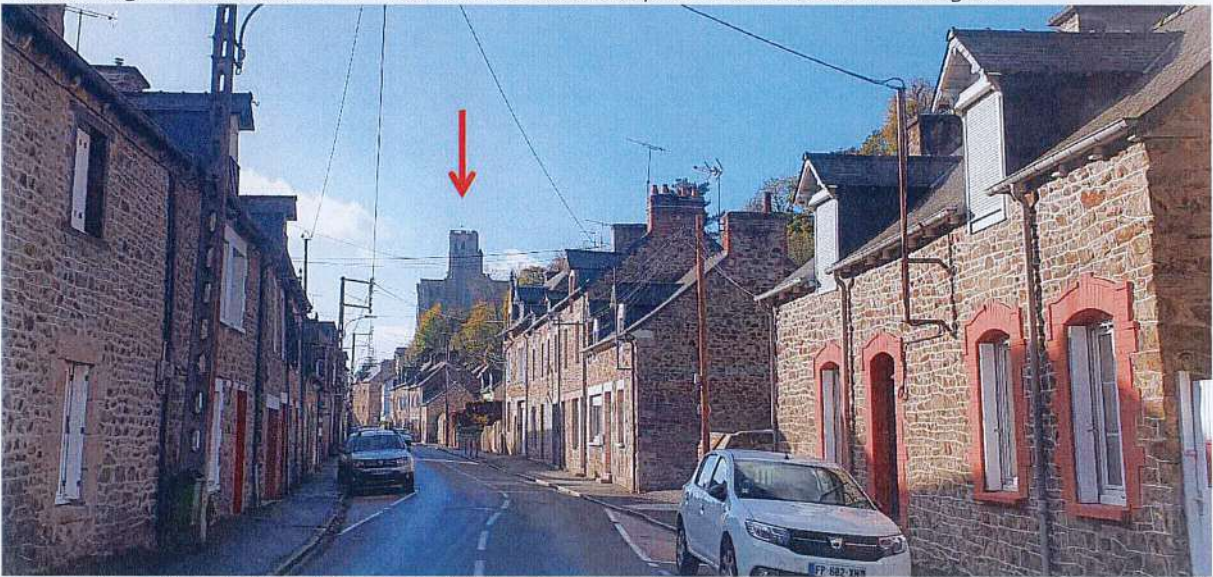
Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis le sud de Lamballe



Vue sur la collégiale depuis le lotissement autour du plan d'eau Gaudu



Vue sur l'église Saint-Jean et le moulin Saint-Lazare depuis la terrasse de la collégiale



Vue sur la collégiale depuis la rue Paul Langevin

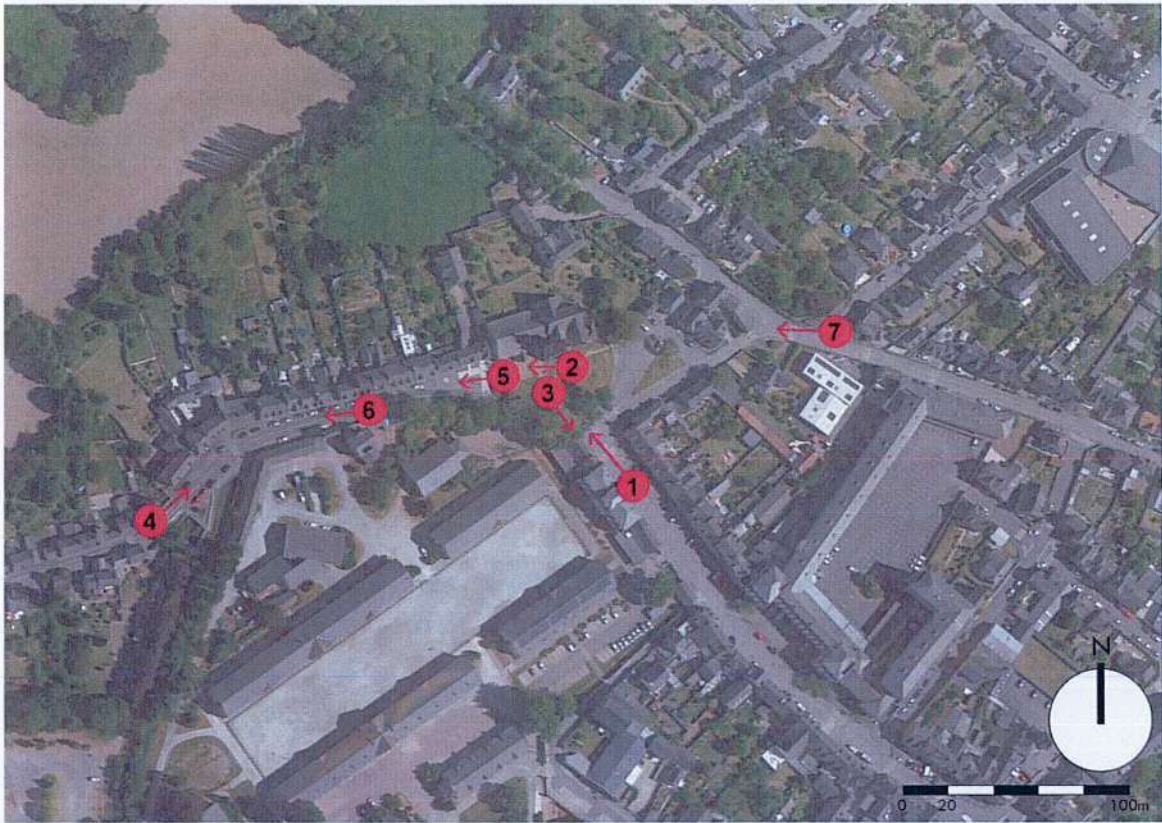
L'environnement de chacun des monuments historiques n'est pas unique. Aussi, il convient de décrire par secteurs géographiques successifs l'environnement paysager et bâti ainsi que les vues et perspectives existants sur chaque monument.

- **Autour de Saint-Martin**

La ville se développe relativement précocement au dehors des remparts et notamment au niveau du quartier qui s'est organisé autour de l'église paroissiale Saint-Martin. Cette dernière est directement reliée au bourg castral par un axe menant à la porte Saint-Martin. Cette voie, sur laquelle les édifices s'installent à l'alignement, offre une longue perspective sur le flanc sud de l'église et son clocher. C'est l'une des vues les plus remarquables dans Lamballe intramuros.

Les abords de l'église se caractérisent par un tissu faubourien formé de petites maisons de bourg, mitoyennes les unes avec les autres, mais aussi par un linéaire de maisons de ville élevées à la fin du XIXe siècle (rue des Moulins).

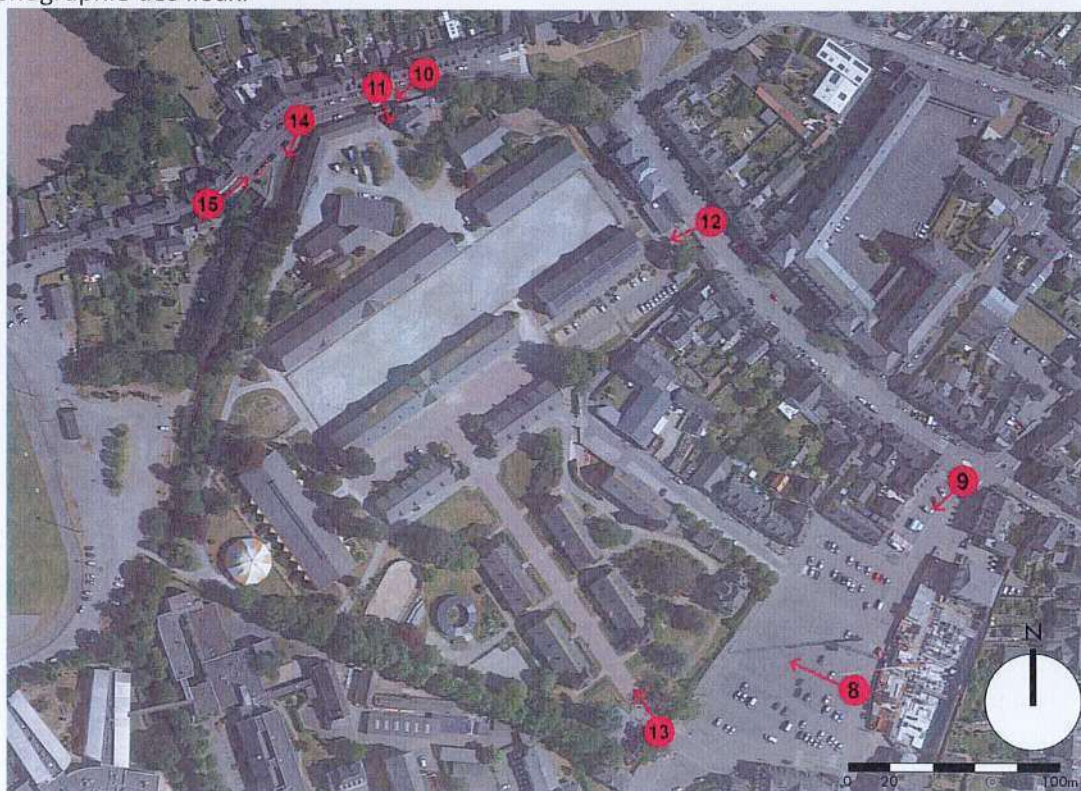
On note également dans le secteur la présence de deux grands équipements : le collège Gustave Tery ainsi que le haras national.





- **Le Haras National**

Le haras national est bâti sur une très large parcelle en bordure de l'un des bras du Gouessant. Il articule des tissus très hétérogène. À l'Est, on retrouve le faubourg Saint-Martin, un accès existe depuis la rue Saint-Martin. Au sud Est un très large portail ouvre sur la place du Champ de. Au sud-ouest, le haras demeure peu visible depuis les extensions du centre historique bâti dans le courant du XIXe siècle et le centre hospitalier. À l'Ouest, le Gouessant forme une limite naturelle avec les équipements sportifs et les lotissements contemporains. Au Nord, le haras est ceint d'un très haut mur ne permettant pas de vues depuis les tissus pavillonnaires et la rue des Moulins. Le gabarit réduit des constructions du haras ne permet pas d'identifier de vues lointaines sur l'ensemble. Par ailleurs, les murs de clôture ferment très largement le haras de la ville. Seules les ouvertures vers la place du champ de Foire et la rue Saint-Martin peuvent être identifiées comme des perspectives remarquables sur le monument. C'est le plan de masse de l'équipement qui permet la scénographie des lieux.



8



9



10



11



12



13



14



15



- **La collégiale**

La collégiale s'installe sur le point le plus haut de Lamballe, elle domine ainsi l'éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la forteresse médiévale. Cette position géographique permet de bénéficier de nombreuses vues lointaines sur la collégiale qui dès lors apparaît comme l'un des monuments repères du paysage lamballais.

L'histoire de la collégiale Notre-Dame et du secteur est étroitement liée à celle du château, principale forteresse du Comté de Penthievre. Le château de Lamballe endommagé à plusieurs

reprises à la suite de guerres et batailles, est de nouveau détruit en 1626 et ne sera jamais reconstruit. Dès lors, le sommet de l'éperon rocheux reste dominé par la collégiale entourée d'un vaste espace libre.

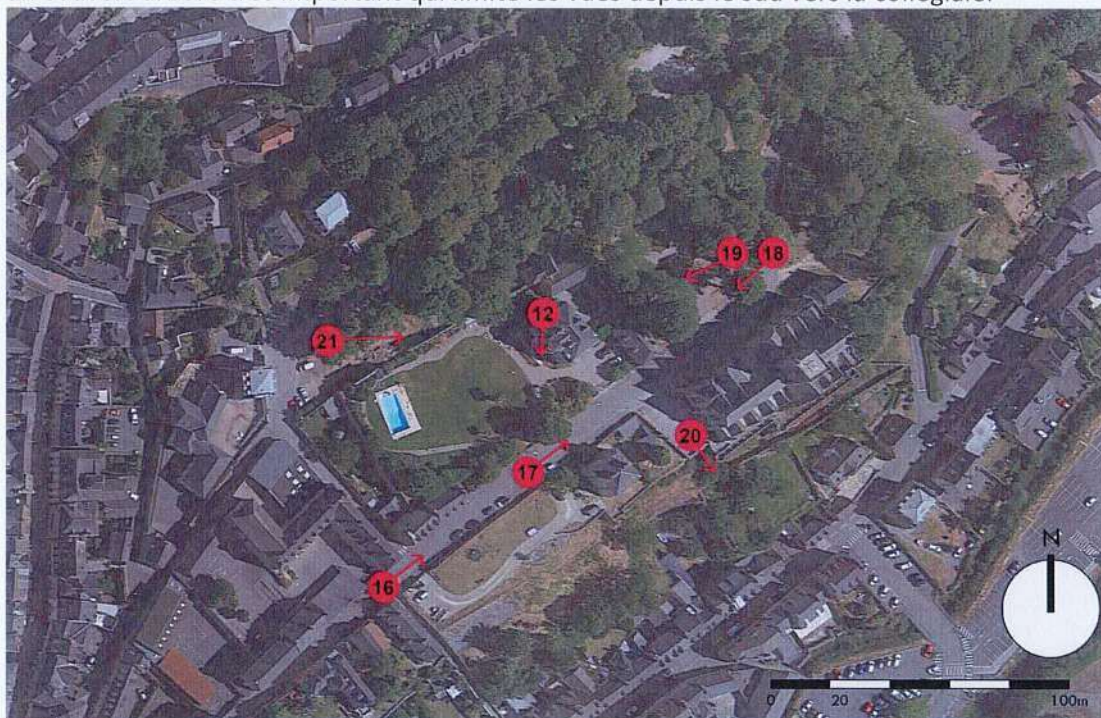
Le paysage qui borde la collégiale est témoin de cette histoire mouvementée.

La collégiale se dresse au droit de l'éperon rocheux, depuis son flanc sud on observe de très larges contreforts et la subsistance de ses fortifications.

Son parvis ouvre sur une petite terrasse qui permet de bénéficier d'une ouverture à 180° sur le paysage lamballais.

La collégiale est longée au Nord par une voie assez large sur laquelle s'installent équipements et maisons bourgeoises.

Enfin à l'emplacement initial du château, un square a été aménagé au XIXe siècle. Il est marqué par un couvert arboré très important qui limite les vues depuis le sud vers la collégiale.



20



21



- **Autour de la place du Marché**

Le bourg actif et historique de Lamballe s'organise autour des places du Martray et du marché. Le réseau viaire, formé par des voies étroites et sinueuses, s'organise en effet en étoile centré sur ces deux places.

Ces deux places forment encore aujourd'hui le cœur de Lamballe. Ces deux places ne forment qu'un vaste espace public visuellement, elles restent cependant traversées par la rue Bario, jusqu'au début du XXe siècle elles étaient séparées par un îlot de maisons.

Autour de ces deux places, les constructions s'installent sur des parcelles longues et étroites, à l'alignement sur rue. Ainsi le paysage urbain est marqué par un rythme assez régulier de petites maisons de deux à trois étages.

Les maisons à pan de bois du secteur, protégées, s'installent dans ces séquences. Ainsi les vues sur ces monuments sont limitées en raison de la géométrie, la largeur des voies et du gabarit des constructions. Seules la maison dite du Bourreau et la maison adressée sur le parvis Saint-Jean bénéficient de perspectives plus longues sur leurs façades en raison du recul apporté par la place du marché et du Martray.



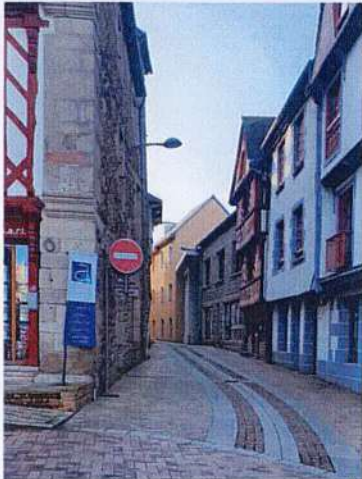
22



23



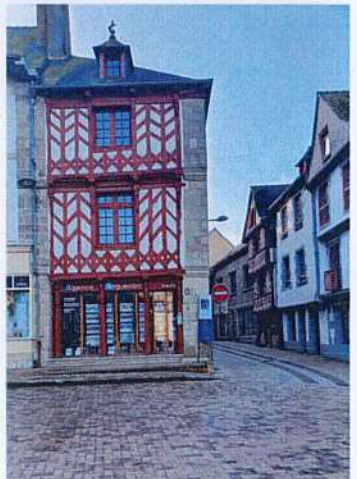
24



25

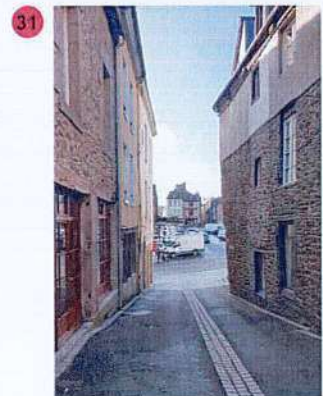
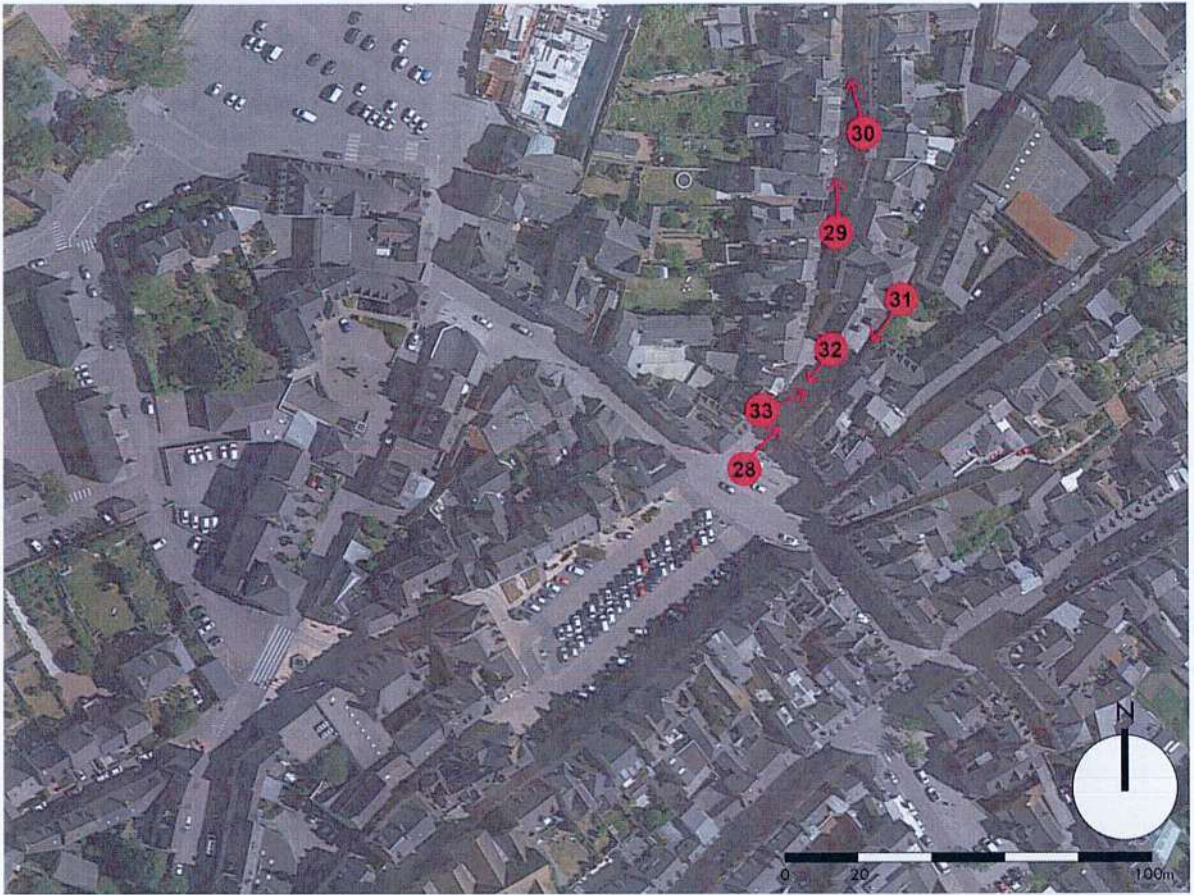


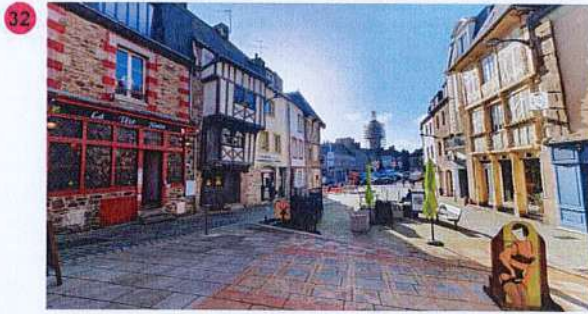
26



27







- **L'église Saint-Jean**

L'église Saint-Jean se situe à la rencontre du parvis de Saint-Jean et de la rue Saint-Jean. Elle s'installe dans un tissu urbain dense. Contrairement à de nombreux édifices religieux, ces abords n'ont pas connu de « curetage » ou de démolition importantes.

La géométrie des voies, leur étroitesse et leur sinuosité, ainsi que les fronts bâtis continus, entraînent des vues courtes et très limitées sur l'église. Le bas-côté Nord a été bâti à l'alignement sur la voie nommée parvis Saint-Jean. La façade occidentale et le clocher dans toute sa hauteur, s'observent depuis le croisement de la rue Saint-Jean et de la rue du Lion d'Or, la topographie permet une perspective qualitative sur l'édifice.

Au sud, une terrasse et un petit jardin de curé ont été aménagés. Ce lieu bénéficie d'une large ouverture visuelle sur les faubourgs historique de Lamballe. L'église Saint-Jean peut également s'observer depuis la rue Charles Cartel à l'occasion de percées dans le front bâti et depuis le lointain, son clocher dépassant le vélum des constructions alentours.



36



37



38



39



40

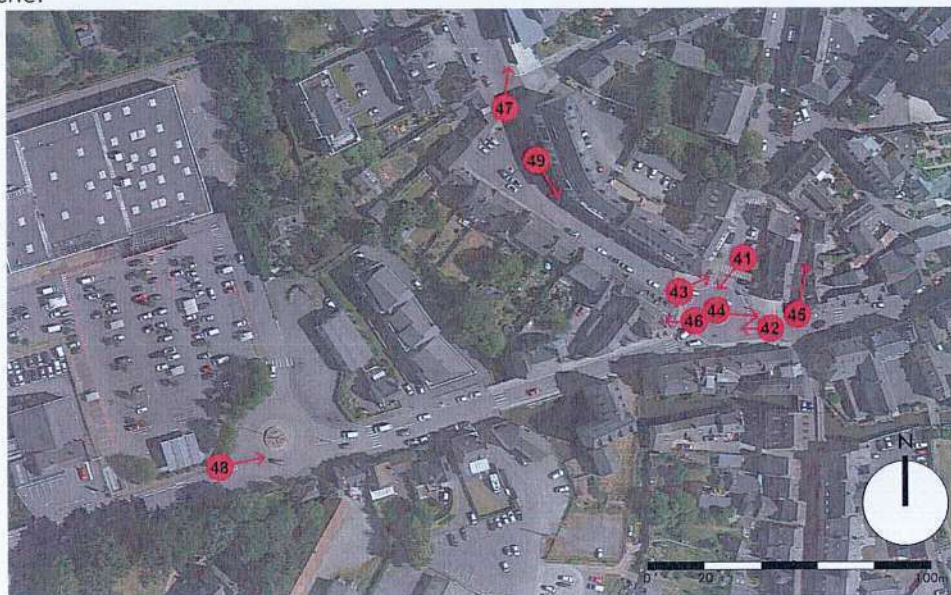


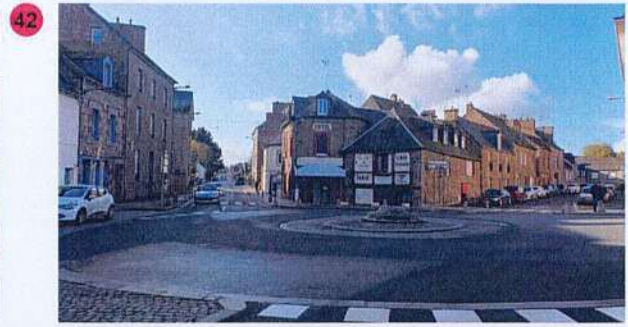
- **Maison rue du docteur Lavergne**

La maison, s'installe à l'entrée de la ville historique. Elle se place ainsi à l'articulation entre deux types de tissus : celui de la ville médiévale aux parcelles étroites et aux voies sinueuses et celui des extensions de la fin du XIXe siècle sous forme de lotissement, aux parcelles massées, régulières et aux voies larges et droites.

La façade principale de la maison ouvre sur un rond-point, ainsi bien que les constructions mitoyennes et proches présentent des qualités patrimoniales, elle s'inscrit dans un contexte urbain où l'usage automobile prédomine.

Dans les abords proches du monument, on note également, la présence d'une résidence de logement collectif à l'écriture moderne, de la bibliothèque à l'architecture contemporaine et d'un supermarché.

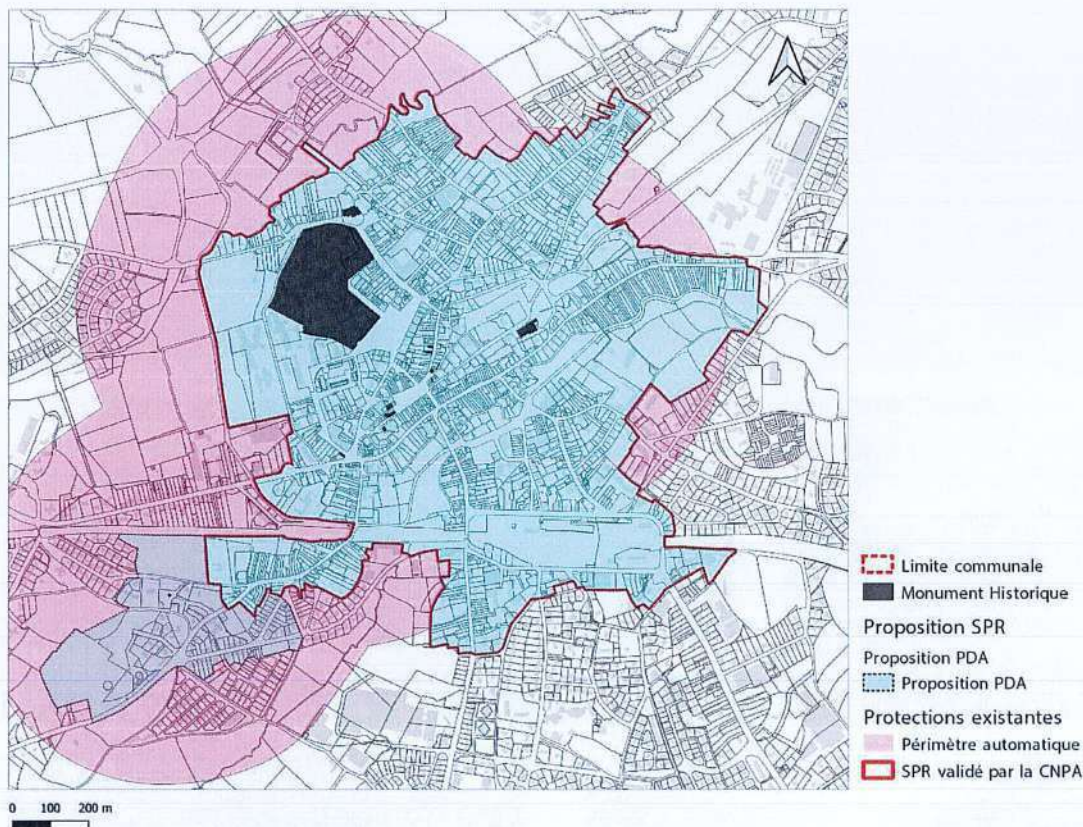




V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe, approuvée par arrêté du Préfet de région en date du 30 janvier 2002, avait suspendu les périmètres automatiques des Monuments Historiques du centre de Lamballe.

Ainsi jusqu'en 2016, les régimes des abords ne s'appliquaient que dans les limites de la ZPPAUP. Depuis la loi LCAP, en date du 8 juillet 2016, les périmètres automatiques des abords sont réapparus. Ainsi, aujourd'hui les périmètres automatiques débordent des limites du SPR, ils portent au nord jusqu'à la départementale, à l'Ouest il couvre un très large tronçon de la rue du Docteur Lavergne, au sud les faubourgs Saint-Lazare et de Mouexigné et à l'Est jusqu'à la rue du Maréchal Foch.

2. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte le périmètre du SPR
- > Prendre en compte la topographie des lieux et les vues sur les différents Monuments Historiques
- > Préserver les tissus les plus anciens
- > Valoriser les monuments dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif de leurs abords directs

3. Proposition de périmètre délimité des abords

• **Philosophie générale**

Pour définir le périmètre délimité des abords autour des monuments historiques du centre-ville de Lamballe, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée :

- La mise en valeur des monuments historiques, ses abords directs mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La cohérence des tissus, témoins de l'histoire de la ville,
- La prise en compte des autres protections et notamment la géométrie du site patrimonial remarquable proposée et validée en CNPA.

- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface est réduite par rapport au périmètre automatique.

Les limites se superposent avec celle du SPR présenté en CNPA.

Les limites sont ainsi fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

le tracé des cours d'eau canalisés ;

les ruptures visuelles et de tissus.

Ainsi l'ensemble de la ville médiévale et ses faubourgs historiques sont pris en compte.

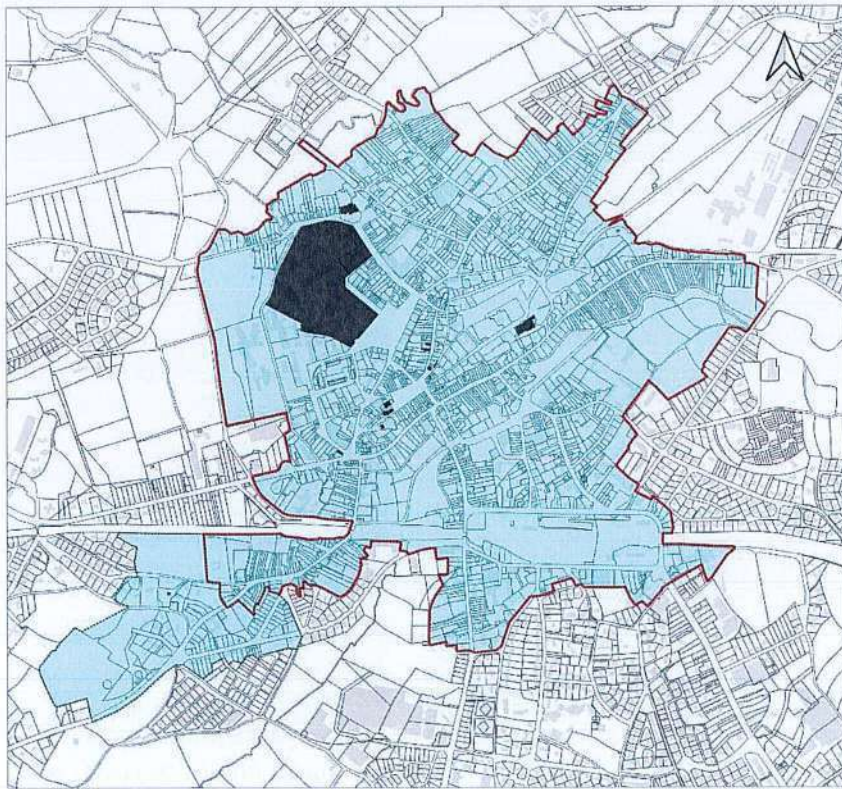
Au Nord, la limite du PDA est fixée au sud sur les extensions XIXe de la ville. Cette limite permet de prendre en compte l'ensemble du faubourg Saint-Martin et de son accompagnement paysager ainsi que la rue Général de Gaulle.





À l'Est, l'ensemble de la rue Paul Langevin est intégré. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Gouessant présente en effet une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine. Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du PDA est ainsi proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi de la géographie. Au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Au sud, les voies ferrées forment une rupture visuelle et géographique, aussi la limite du PDA, se superpose à celle du SPR. Le PDA prend en compte uniquement le front bâti qui longe les voies ferrées. Une exception à ce principe est faite pour un tronçon d'environ 300 mètres de la rue Mouexigné, axe d'accès historique de la commune au sud.

Au Sud Ouest, le PDA des monuments historiques du centre-ville se superpose avec celui du moulin Saint-Lazare.

Enfin à l'Ouest, la limite est fixée sur l'un des bras canalisés du Gouessant, intégrant le centre hospitalier de Lamballe. La limite du PDA est ainsi fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le lotissement de l'allée du Bocage.



-  Limite communale
-  Monument Historique
- Proposition SPR
- Proposition PDA
-  Proposition PDA
-  SPR validé par la CNPA

0 100 200 m

Surface du périmètre actuel : 2 028 591 m²
Surface du périmètre proposé : 1 338 497 m²



Lamballe-Armor

en Penthièvre

LAMBALLE-ARMOR, le 2/12/2024

Monsieur GUYOMARD Daniel
8 La ville Drun
22640 PLESTAN

Direction des Services Technique
Urbanisme : 2024-25
Affaire suivie par : Katell NICOLAS / Séverine COLLET QUEMENER

Objet : Révision Du Plan Local d'Urbanisme et Instauration des Périmètres Délimités des Abords- Enquête publique unique

Monsieur,

En tant que propriétaire d'un monument historique, vous êtes concernés par l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords.

Par arrêté n°2024-802, le maire de la commune de Lamballe-Armor a prescrit l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'instauration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour une durée de 34 jours consécutifs, du mercredi 18 décembre 2024 à 9h00 au lundi 20 janvier 2025 à 17h00 inclus.

Par décision du 23 septembre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, Madame Martine VIART est désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet concerne notamment la création de 9 Périmètres Délimités des Abords.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont des périmètres de protection autour des monuments historiques adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers propres à chaque monument historique et venant se substituer aux périmètres de protection de 500 m actuels.

A cette occasion, vous êtes invités à faire parvenir vos observations éventuelles auprès de Mme VIART, commissaire enquêteur désigné.

Pour mémoire, pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique sera consultable par le public selon les conditions suivantes :

- En version numérique sur le site Internet du registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840>
- En version numérique sur le site internet de la ville de Lamballe-Armor (<https://www.lamballe-armor.bzh>)
- En version papier et en version numérique sur un poste informatique à disposition du public dans les lieux d'enquête définis ci-après, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit dans le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840> Ce registre mettra à la disposition du public l'intégralité des correspondances, observations et propositions reçues par voie numérique.
- Par courrier électronique à l'adresse mail : enquete-publique-5840@registre-dematerialise.fr Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5840>) et donc visibles par tous.

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil ☎ BP90242 ☎ 22 402 Lamballe-Armor Cedex
T 02 96 50 13 50 ☎ contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh

- Par courrier à adresser à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, ville de Lamballe-Armor, service urbanisme, 5 rue Simone Veil 22400 Lamballe-Armor.
- Par écrit dans les registres papier des 2 lieux de permanences (hôtel de ville de Lamballe et annexe de mairie de Planguenoual) aux jours et aux horaires d'ouverture habituels.
- Par écrit et par oral auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences définis ci-après.

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public :

le mercredi 18 décembre de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le jeudi 19 décembre de 9h00 à 12h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 27 décembre de 14h00 à 17h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 3 janvier de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 13 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 20 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor

P.J : projet de périmètre Délimité des Abords



DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

CENTRE HISTORIQUE

JUIN 2023

SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et règlementaire.....	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords	3
2.	Procédure de création des PDA	3
3.	Précisions	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	5
	Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	6
1.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor	6
II.	Présentation générale de la commune	7
1.	Situation	7
1.	Histoire.....	7
2.	Site patrimonial remarquable	8
III.	Les Monuments Historiques.....	11
1.	Église Saint-Martin	11
2.	Haras national	12
3.	Église Notre-Dame	12
4.	Maison du XVIe siècle	13
5.	Maison	13
6.	Deux maisons	14
7.	Maison	14
8.	Maison dite du Bourreau (doublement protégé)	15
9.	Maison du XVIIe siècle	15
10.	Deux maisons.....	15
11.	Deux maisons.....	16
12.	Église Saint-Jean	16
13.	Maison	18
IV.	Présentation du secteur	19
1.	Histoire du secteur et analyse du développement urbain	19
2.	Morphologie du secteur	20
3.	Vues et environnement actuel des monuments historiques.....	20
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection	33
1.	Analyse du périmètre actuel.....	33
2.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA.....	34
3.	Proposition de périmètre délimité des abords.....	34

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

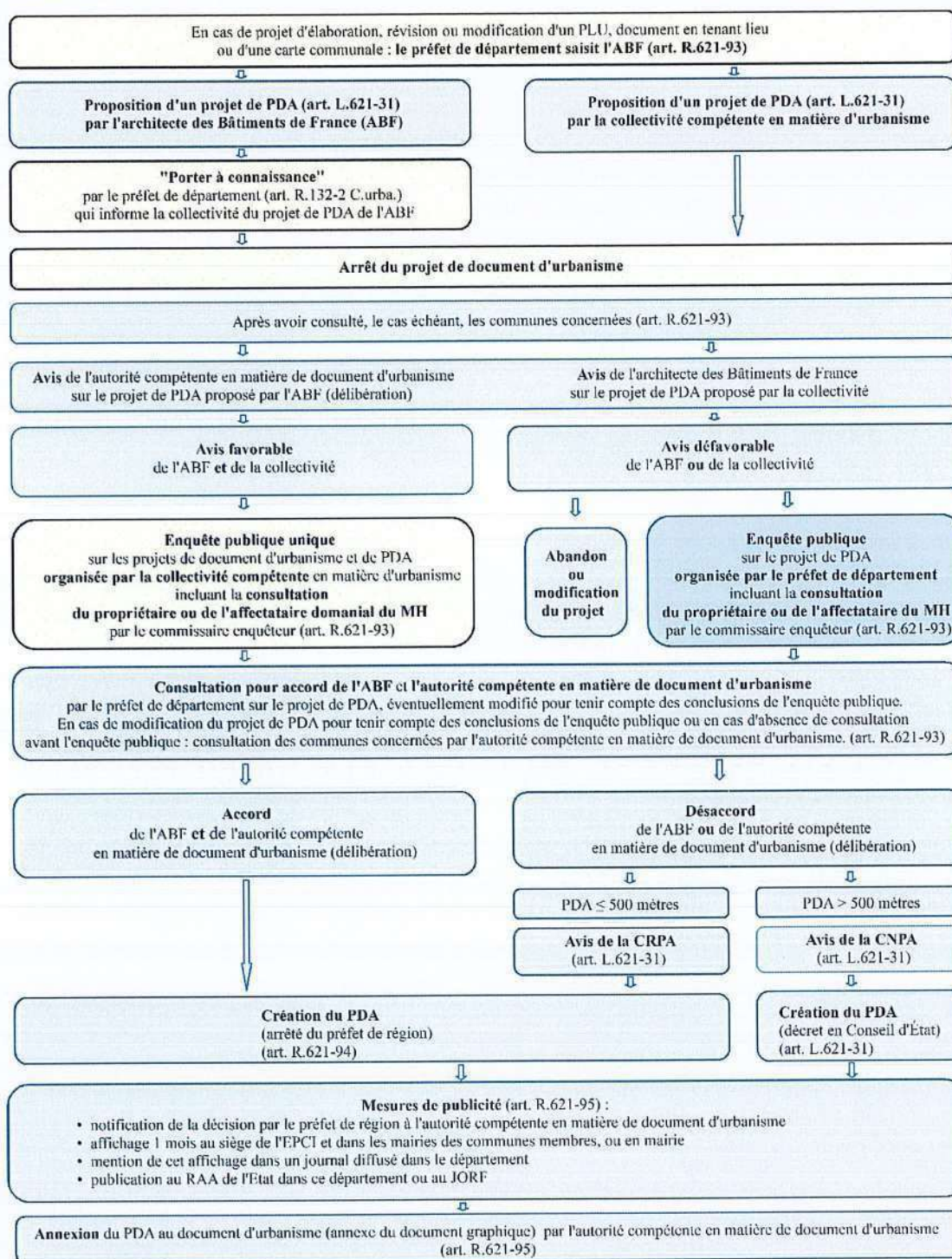
Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme
(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R132-2 du code de l'urbanisme)



Ministère de la culture / DgP / SP / SDM/HEP - Octobre 2019

3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt

patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : *"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.*

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

1. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	13
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. Situation

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

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

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

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

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

1. Histoire

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condaté (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été dévasté en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent 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.

Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XIVe que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent.

Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercoeur, détruisent à nouveau Lamballe.

En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

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^e 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^e 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^e 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.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX^e 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 Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, 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.

2. Site patrimonial remarquable

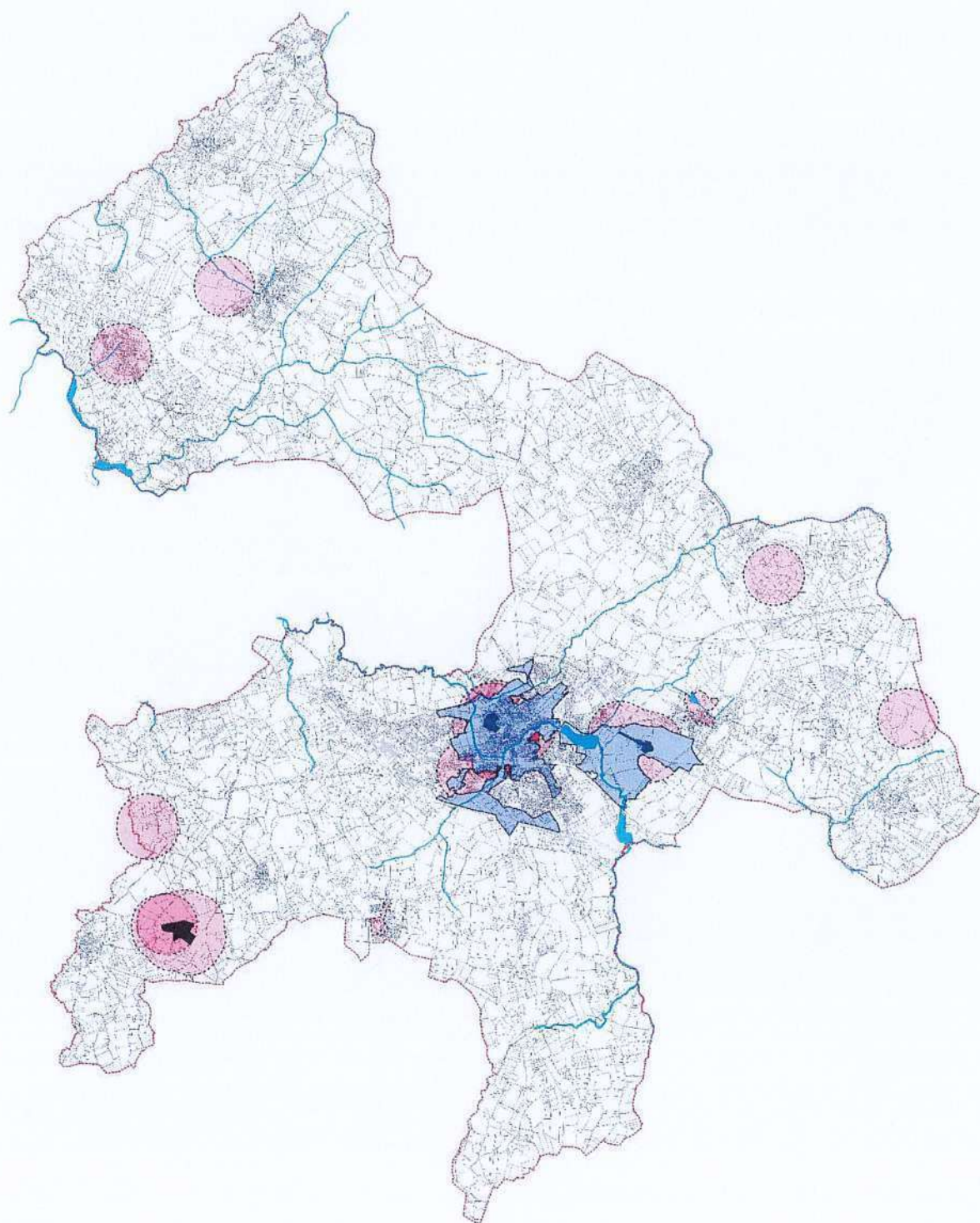
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

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 était 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).

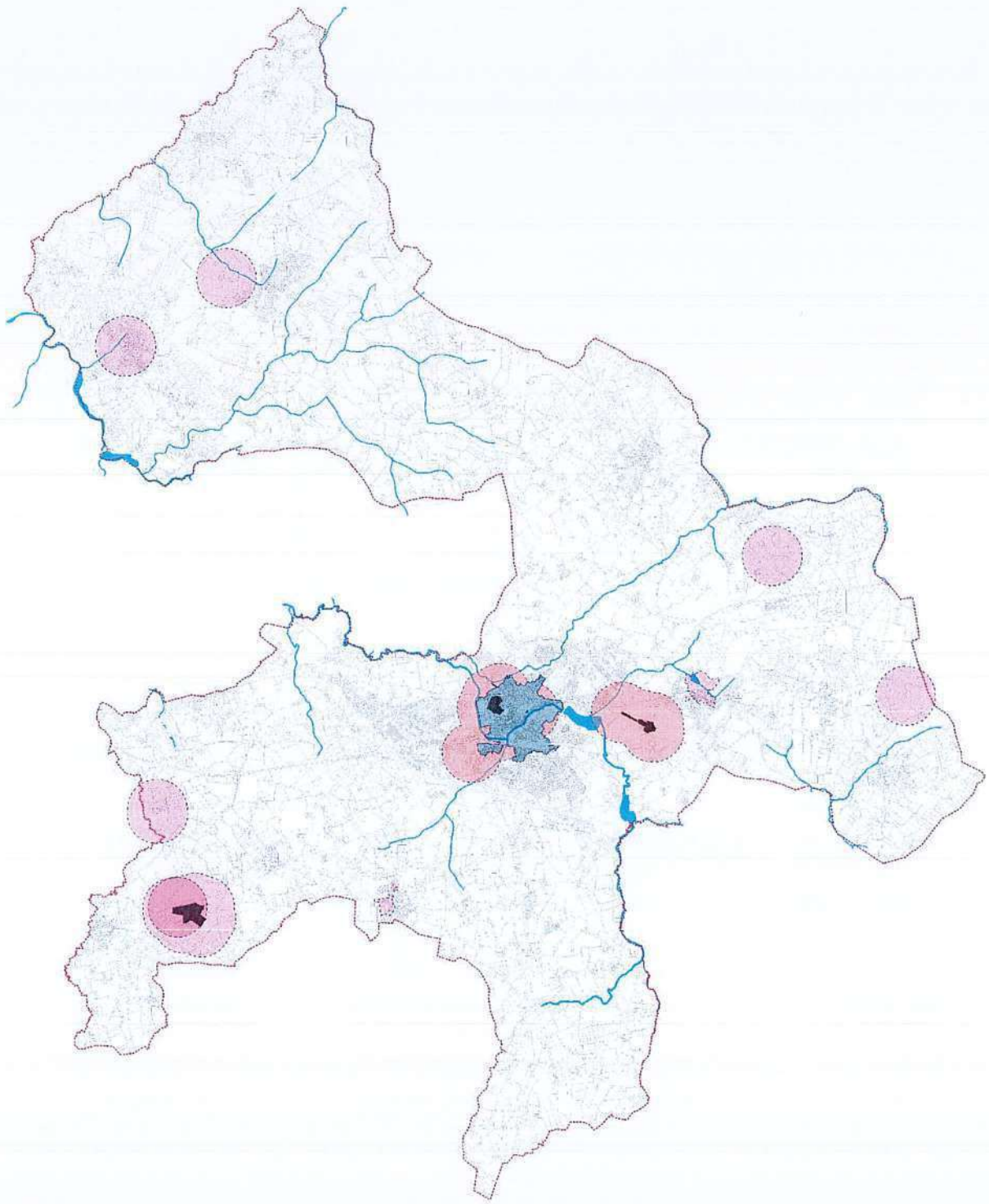
Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1^{er} décembre 2022.



0 2.5 5km

Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor



0 2.5 5km

Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

III. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée, archives de l'UDAP et des informations récoltées à l'occasion des visites de sites et recherches menées dans le cadre de la révision du SPR.



1. Église Saint-Martin



Localisation :

2 Bis Rue des Moulins, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AB 316

Date et niveau de protection :

16/09/1907

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église dans sa totalité

Auteur de l'édifice

-

Description

Le prieuré Saint-Martin fut fondé par le Comte Geffroy Boterel en faveur de l'abbaye de Marmoutiers en 1084. Saint-Martin fut érigé en paroisse au XIII^e siècle et le prieuré devint alors prieuré-cure, il le restera jusqu'à la Révolution.

Un porche (XVI^e siècle) protège l'entrée sud de l'église, il est recouvert d'une charpente sur laquelle on peut lire "L'AN MIL CINQ CENT DIX NEUF JEAN LESNE ME FIT TOUT NEUF", des

sculptures ornent les pièces de charpente à l'entrée du porche. Il abrite une porte romane de plein cintre à chapiteaux sculptés.

L'église est flanquée d'un clocher de style renaissance sur lequel figure l'inscription : "Thomas Cornillet trésorier 1555".

La nef centrale est principalement romane et daterait de la fin du XIe siècle ou du XIIe siècle, tout comme la porte sud. Elle communique avec le bas-côté sud par quatre arcades plein-cintre (style roman) et une arcade en arc brisé (style gothique) ; avec le bas-côté nord, par deux arcades plein-cintre et une en arc brisé.

La partie supérieure de la nef est percée de petites fenêtres aveugles, témoignant de l'ancienne couverture à quatre pans, les bas-côtés étaient alors couverts de toitures indépendantes et les fenêtres, maintenant obturées. Le chœur et le transept datent du XVIe siècle et du XVIIIe siècle. Ils auraient été remaniés au XIIIe siècle puis au XVIe siècle.

L'ensemble de l'édifice a subi des modifications aux XVIe siècle et XVIIIe siècle (reconstruction du chœur et du transept, construction de la tour renaissance) et a été totalement restauré en 1835.

2. Haras national



Localisation :

22 Boulevard des Haras, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

AK 572 et 573

Date et niveau de protection :

11/12/2015

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Le haras national, à savoir les façades et toitures de tous les bâtiments construits avant la Première Guerre mondiale (hormis leurs aménagements et équipements contemporains), l'écurie n° 10 en totalité, le parc pour son sol d'assiette, ses murs, clôtures et portails

Auteur de l'édifice

-

Description

L'histoire de ce haras initiée par la création, en 1783, d'un premier dépôt d'étalons royaux fut contrariée par les événements historiques, changements politiques et de politique en matière d'élevage qui suivirent cette date. Après deux fermetures entrecoupées d'une réouverture en 1825, c'est finalement en 1842 qu'il est définitivement rétabli, devenant le siège administratif de la circonscription du Nord-Bretagne. Son développement est alors encouragé par l'attention portée à l'amélioration des chevaux de travail. Une nouvelle race de chevaux : le Breton apparaît, dont Lamballe devient l'épicentre de la production. L'architecture de cet ensemble est à la fois sobre et monumentale alliant la noblesse des proportions à la simplicité fonctionnelle des volumes. Ce haras constitue un témoin remarquable de l'histoire de l'élevage équin en Bretagne depuis la fin du XVIIIe siècle.

3. Église Notre-Dame

Localisation :

Rue Notre-Dame, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 231

Date et niveau de protection :

02/08/1848

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église en totalité



Auteur de l'édifice

-

Description

La collégiale de Lamballe est une église fortifiée dont la construction débute à la fin XIe siècle ou au début du XIIe siècle et se termine au XVIe siècle (hors restauration du XIXe siècle). Les parties les plus anciennes sont le portail nord, le portail occidental, la nef centrale et le bras nord du transept (XIIe siècle et XIIIe siècle, architecture romane et début de l'architecture gothique). L'ensemble du chœur et le bras sud du transept sont du XIVe siècle (gothique rayonnant), le bas-côté sud de la nef a été reconstruit au XVe siècle dans le style du XIVe siècle. Les pignons des chapelles nord de la nef sont du XVIe siècle (gothique flamboyant). Le clocher daterait du XIVe siècle mais a été remanié au XVIe siècle, puis au XIXe siècle.

4. Maison du XVIe siècle



Localisation :

33 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 71

Date et niveau de protection :

22/03/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à pans de bois, installée à l'alignement sur rue s'élève sur trois niveaux. Couverte en ardoises, elle présente un pignon sur rue et une boutique en rez-de-chaussée. Le premier étage, en léger débord et sur console, possède une structure à pan de bois au motif de chevrons.

5. Maison

Localisation :

29 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 74

Date et niveau de protection :

11/06/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture



Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison de deux travées, élevée sur trois niveaux (dont un comble) présente en façade une structure à pans de bois à poteaux droits. Elle date du XVIIe siècle. Une boutique a été aménagée au rez-de-chaussée.

6. Deux maisons



Localisation :

5 devenu 7 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

444, 445 ; 1997 AD 258 ; 1997 AD 259

Date et niveau de protection :

1926/06/19

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons mitoyennes présentent une structure à pan de bois de couleur rouge sang. Enduite en partie, les poteaux droits, sculptés, apparaissent en légère saillie. Élevées sur trois niveaux, elles datent du XVIIe siècle.

7. Maison



Localisation :

3 devenu 5 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

441 ; 1997 AD 259 ; 1997 AD 260

Date et niveau de protection :

19/06/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à deux étages (dont un de comble) en encorbellement repose sur des poteaux sculptés. Le pan de bois du premier étage présente un double motif : chevron en partie supérieure et croix en partie inférieure.

La façade sur rue présente un haut pignon et est percée par une large baie.

Les têtes des poteaux sont sculptées de petits chapiteaux à motifs végétaux.

8. Maison dite du Bourreau (doublement protégé)



Localisation :

Place du Martray, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 318

Date et niveau de protection :

Façade sur place (classement le 22/11/1909)

Façade sur la rue du Docteur Calmette et ensemble des toitures (classement le 01/06/1964)

Précision sur la protection de l'édifice

Façade sur la place ; façade sur la rue ; ensemble des toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

La maison dite « du Bourreau » date du XVI^e siècle. Elle est la propriété, en 1609, des familles Bourceau, puis Duval, Guérin, de Michel Gallet et de Pierre César de Keryvot.

Au XX^e siècle, cette maison a appartenu à des antiquaires, les frères Tardivel, André et Lionel. Elle n'était plus habitée et servait uniquement d'entrepôt pour le magasin, situé rue Calmette. La bâtisse, en très mauvais état, était menacée de démolition, alors que la façade, située place du Martray, avait été classée Monument historique, en 1909.

Au début des années 60, l'abbé Boulbain a l'idée de transformer la bâtisse en musée.

Le musée est inauguré en 1972.

Élevée sur un soubassement en moellons de granit, on accède à la maison par quelques marches.

Le niveau semi-enterré abrite une cave. La maison présente une grande largeur et des poteaux droits sculptés.

9. Maison du XVII^e siècle



Localisation :

6 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison a été construite au cours du XVII^e siècle. Élevée sur trois niveaux, elle présente une saillie très importante sur la rue en raison de deux encorbellements successifs.

Les deux étages et les combles ont gardé en façade leur pan de bois apparent, formé de poteaux droits et de croix de Saint-André. Notons que le mur sur rue est le gouttereau.

10. Deux maisons

inscription le 08/06/1964

Localisation :

6 et 8 rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :



1997 AD 263 ; 1997 AD 258

Date et niveau de protection :

08/06/1994

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

La première maison s'élève sur trois niveaux et un comble. Elle possède deux encorbellements successifs. Les deux étages, à pan de bois apparents, présentent un motif de losanges en partie basse et un motif de chevrons dans leur moitié supérieure.

La seconde maison possède également deux encorbellements successifs, son pan de bois est aujourd'hui couvert par un enduit, seules les consoles permettent de deviner le mode constructif.

11. Deux maisons



Localisation :

2 et 4 parvis Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

18/09/1964

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons s'installent à l'angle de la place du marché et du parvis Saint-Jean.

Elles présentent un premier niveau bâti en moellons de granit et une structure à pan de bois pour les étages supérieurs. On note que les murs pignons, épais et aveugles, ont été construits en moellons de granit.

12. Église Saint-Jean

Localisation :

Rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 482

Date et niveau de protection :

07/02/1925

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Clocher



Auteur de l'édifice

-

Description

L'église Saint-Jean (XV-XIX-XXe siècle) est fondée, semble-t-il, au XIVe siècle (entre 1341 et 1364). Elle est restaurée entre 1837 et 1840, les travaux portent sur un élargissement du transept et la reconstruction des bas-côtés. La sacristie date de 1843. La tour occidentale date du XVe siècle et du XVIIe siècle (pour la partie haute). Les grandes arcades datent de 1420-1432.

Le clocher a été commencé en 1638 et achevé en 1650, il remplace celui démoli par un orage en 1436. En 1902, l'église voit la réalisation d'un nouveau dôme et la réfection du clocher.

13. Maison



Description

Cette petite maison à pan de bois élevée sur deux niveaux, s'installe extra-muros de la ville médiévale non loin de la porte du boulevard et du pont de l'Hôtellerie.

Localisation :

2 rue du Docteur Lavergne, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 364 ; 1997 AK 196

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

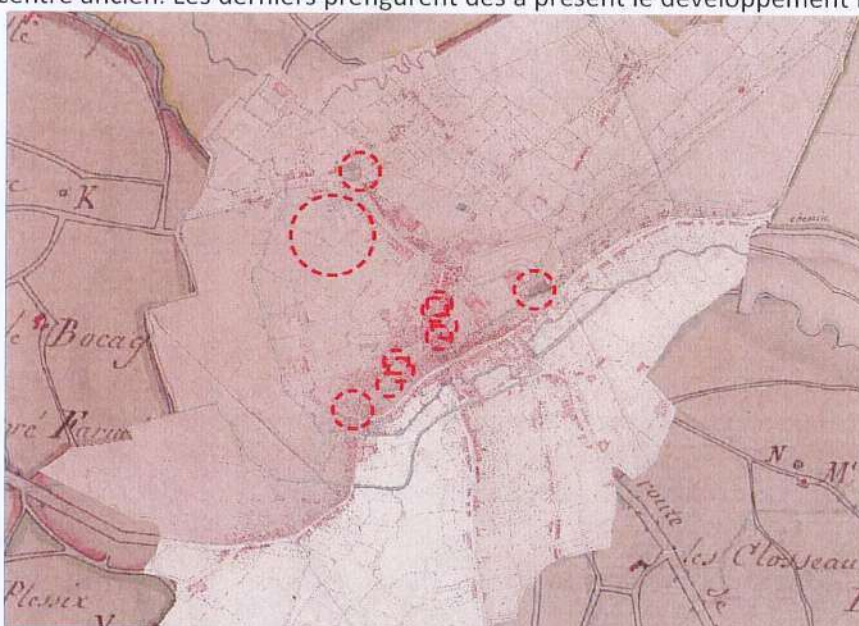
La commune ne dispose pas de documents graphiques permettant de cerner précisément les étapes de constitution de la ville au cours de son histoire.

Le document le plus ancien est le plan établi par l'ingénieur Auffray en 1788, postérieur aux travaux d'aménagement du champ de foire et du canal de dérivation du Gouessant.

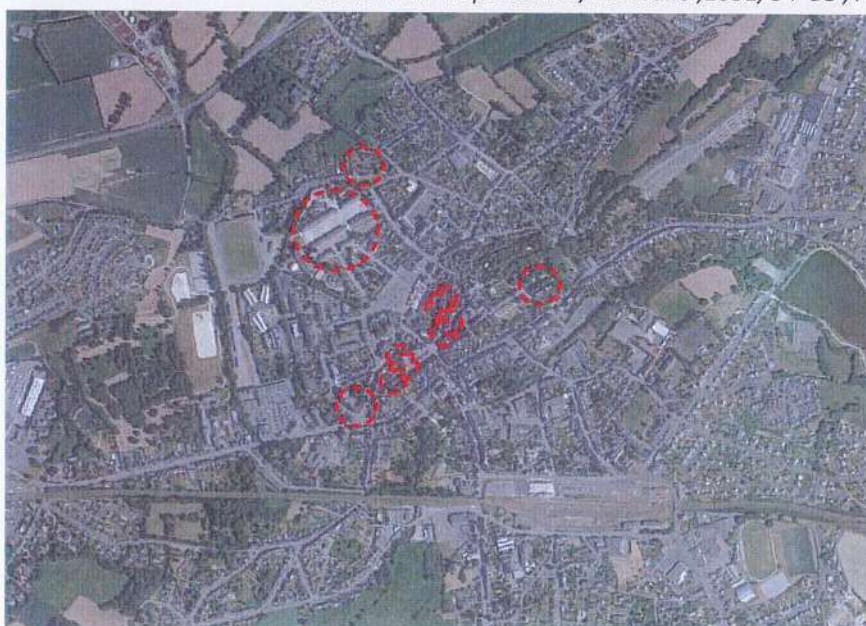
L'autre document important sera le premier cadastre dressé en 1837.

Le démantèlement du château et des remparts n'entraînera pas d'intervention sur les quartiers intramuros ; on note cependant au XIXe siècle la démolition de groupes de maisons situées autour de la Place du Marché, l'élargissement rue du Bario et celui de la Place du Beloir. Chacune de ces opérations de démolition s'orientait, semble-t-il, sur le souci d'ouvrir les espaces publics pour plus de commodité au centre-ville.

La destruction définitive de l'enceinte en 1926 insère de manière beaucoup plus lisible tous les faubourgs au centre ancien. Les derniers préfigurent dès à présent le développement futur de la ville.



Cadastre dit Napoléonien, Lamballe, 1831, 3 P 98, AD Côtes d'Armor



Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

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

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

Le Gouessant, canalisé à l'approche du cœur 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.

La comparaison entre le cadastre napoléonien et la photographie aérienne actuelle, montre par ailleurs que les constructions se sont multipliées : maisons de ville et pavillons de la fin du XIXe siècle, lotissements des années 30 mais aussi ensembles pavillonnaires contemporains.

Par ailleurs, la création de la ligne de chemin de fer et de la gare forment une large cicatrice dans le tissu, divisant les faubourgs de Mouexigné et de Saint-Lazare.

2. Morphologie du secteur

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

Un parcellaire étroit est d'origine médiévale, il est plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti.

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. Il s'agit principalement des parcelles des demeures bourgeoises et des hôtels urbains.

Les édifices dans le secteur s'inscrivent à l'alignement de la voie et forment un front bâti continu.

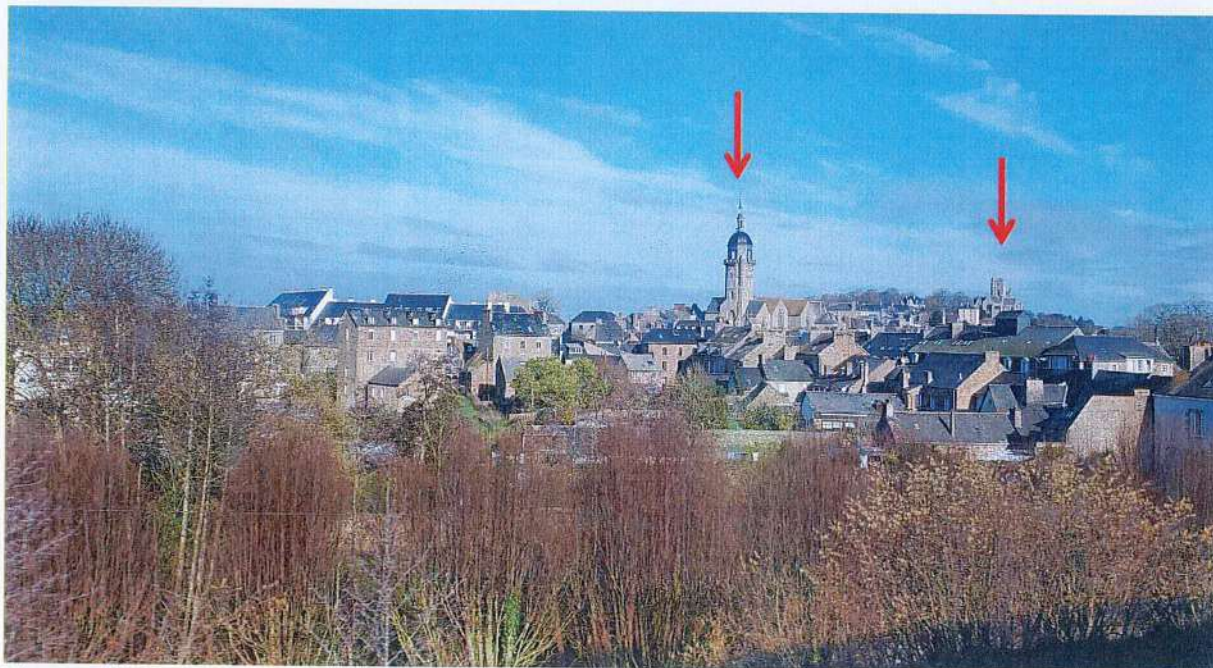
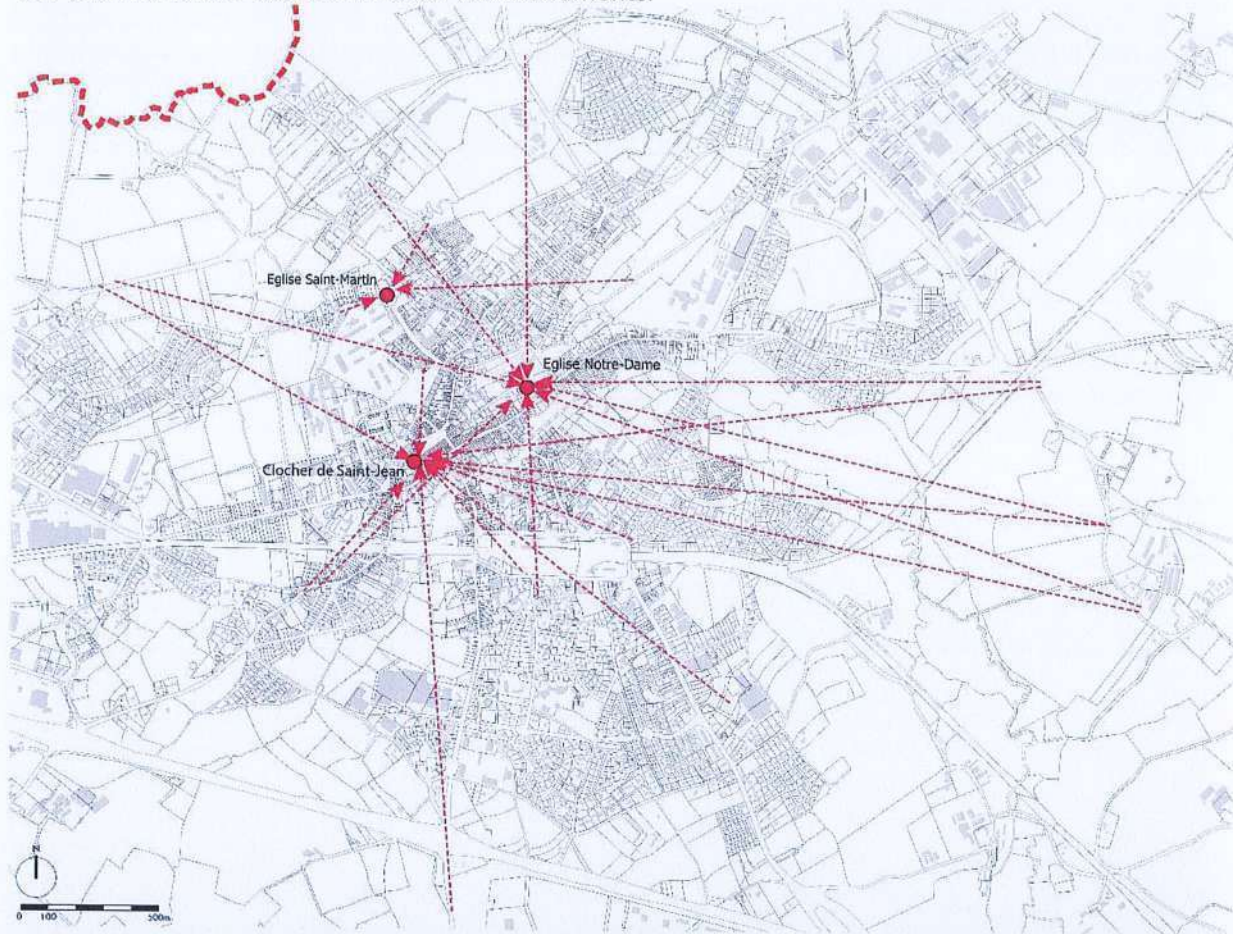
Ce tissu entraîne des vues et perspectives cadrées sur certains monuments mais limite également les vues lointaines sur les maisons à pans de bois protégées.

3. Vues et environnement actuel des monuments historiques

• Les monuments repères et vues lointaines

L'image de la ville de Lamballe se caractérise par son paysage naturel et sa géographie, mais également par ses constructions. Le paysage urbain est ainsi ponctué de bâtiments suffisamment singuliers pour former des « repères », ou apparaître, dans les mises en scène de l'espace public, à l'instar de certains monuments, symboles de Lamballe, et qui sont devenus au fil du temps des emblèmes territoriaux.

Dans le paysage lamballais, les édifices religieux se distinguent et constituent des bâtiments émergents très importants : la collégiale, le cocher de l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin. Des vues lointaines existent ainsi sur ces monuments.



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis les voies ferrées



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis la rue des Boucouets



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis le sud de Lamballe



Vue sur la collégiale depuis le lotissement autour du plan d'eau Gaudu



Vue sur l'église Saint-Jean et le moulin Saint-Lazare depuis la terrasse de la collégiale



Vue sur la collégiale depuis la rue Paul Langevin

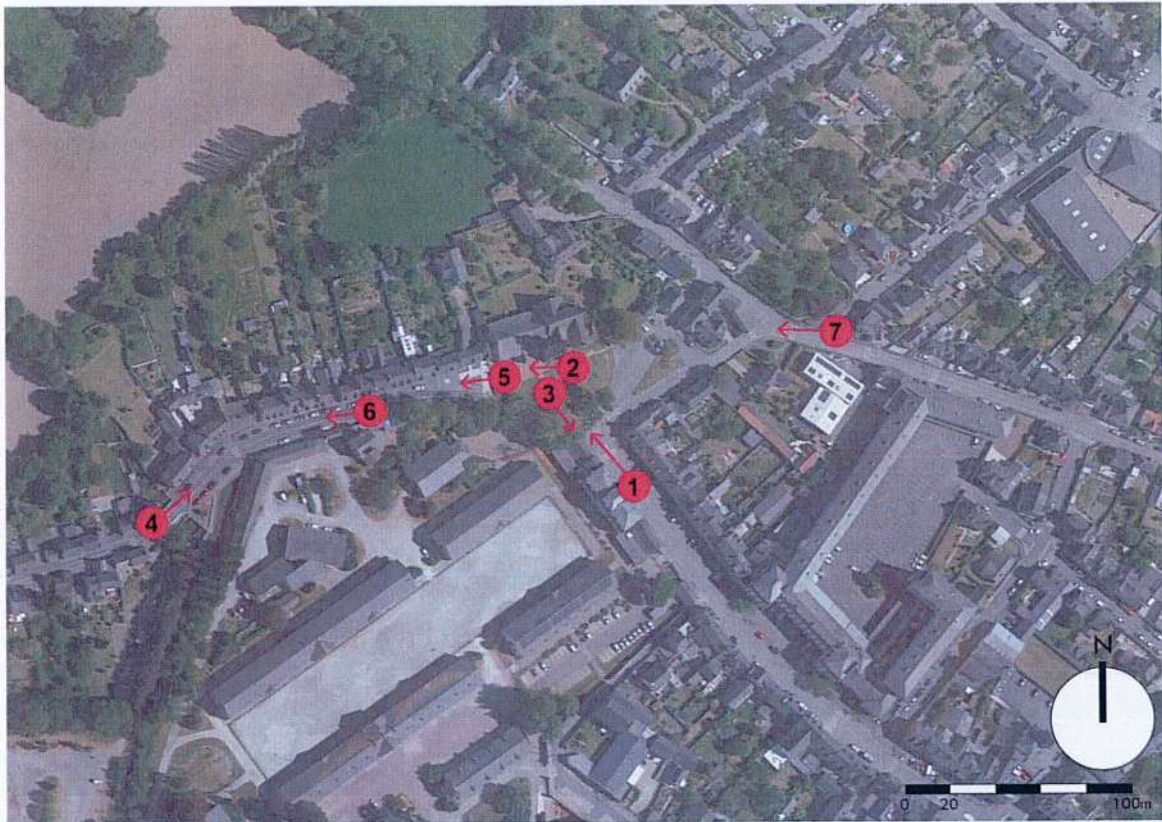
L'environnement de chacun des monuments historiques n'est pas unique. Aussi, il convient de décrire par secteurs géographiques successifs l'environnement paysager et bâti ainsi que les vues et perspectives existants sur chaque monument.

- **Autour de Saint-Martin**

La ville se développe relativement précocement au dehors des remparts et notamment au niveau du quartier qui s'est organisé autour de l'église paroissiale Saint-Martin . Cette dernière est directement reliée au bourg castral par un axe menant à la porte Saint-Martin. Cette voie, sur laquelle les édifices s'installent à l'alignement, offre une longue perspective sur le flanc sud de l'église et son clocher. C'est l'une des vues les plus remarquables dans Lamballe intramuros.

Les abords de l'église se caractérisent par un tissu faubourien formé de petites maisons de bourg, mitoyennes les unes avec les autres, mais aussi par un linéaire de maisons de ville élevées à la fin du XIXe siècle (rue des Moulins).

On note également dans le secteur la présence de deux grands équipements : le collège Gustave Tery ainsi que le haras national.



1



2



3

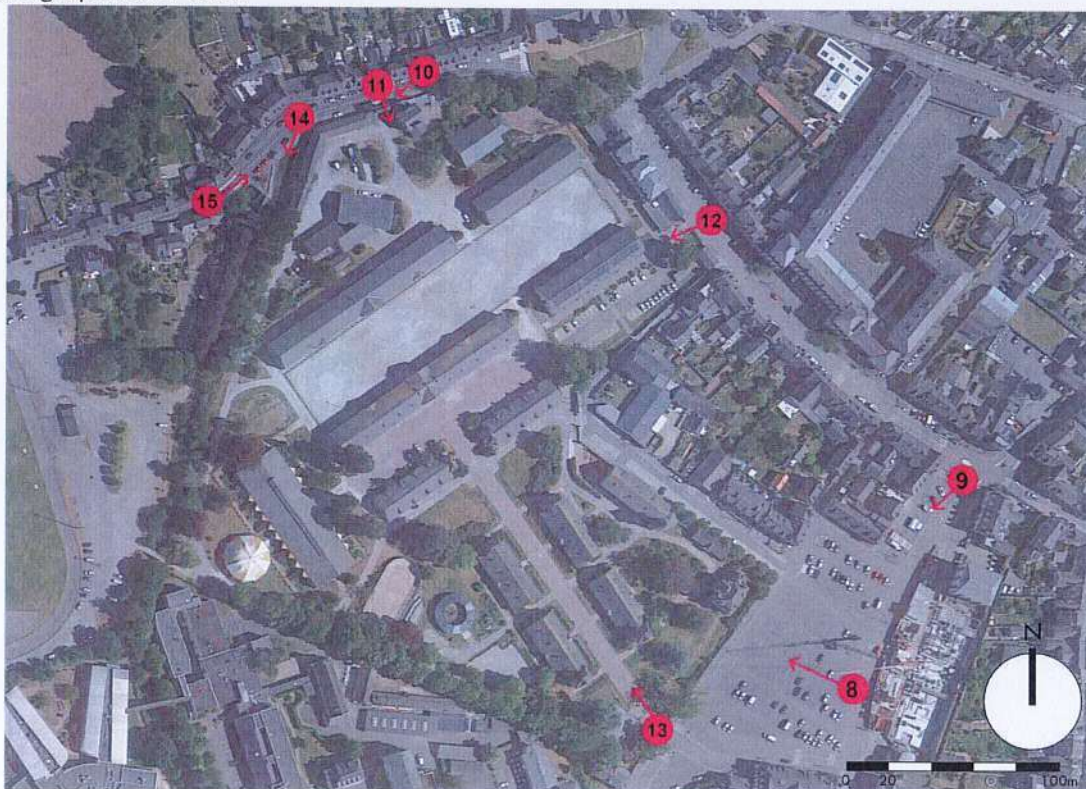




- **Le Haras National**

Le haras national est bâti sur une très large parcelle en bordure de l'un des bras du Gouessant. Il articule des tissus très hétérogène. À l'Est, on retrouve le faubourg Saint-Martin, un accès existe depuis la rue Saint-Martin. Au sud Est un très large portail ouvre sur la place du Champ de. Au sud-ouest, le haras demeure peu visible depuis les extensions du centre historique bâti dans le courant du XIXe siècle et le centre hospitalier. À l'Ouest, le Gouessant forme une limite naturelle avec les équipements sportifs et les lotissements contemporains. Au Nord, le haras est ceint d'un très haut mur ne permettant pas de vues depuis les tissus pavillonnaires et la rue des Moulins.

Le gabarit réduit des constructions du haras ne permet pas d'identifier de vues lointaines sur l'ensemble. Par ailleurs, les murs de clôture ferment très largement le haras de la ville. Seules les ouvertures vers la place du champ de Foire et la rue Saint-Martin peuvent être identifiées comme des perspectives remarquables sur le monument. C'est le plan de masse de l'équipement qui permet la scénographie des lieux.



8



9



10



11



12



13



14



15



- **La collégiale**

La collégiale s'installe sur le point le plus haut de Lamballe, elle domine ainsi l'éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la forteresse médiévale. Cette position géographique permet de bénéficier de nombreuses vues lointaines sur la collégiale qui dès lors apparaît comme l'un des monuments repères du paysage lamballais.

L'histoire de la collégiale Notre-Dame et du secteur est étroitement liée à celle du château, principale forteresse du Comté de Penthièvre. Le château de Lamballe endommagé à plusieurs

reprises à la suite de guerres et batailles, est de nouveau détruit en 1626 et ne sera jamais reconstruit. Dès lors, le sommet de l'éperon rocheux reste dominé par la collégiale entourée d'un vaste espace libre.

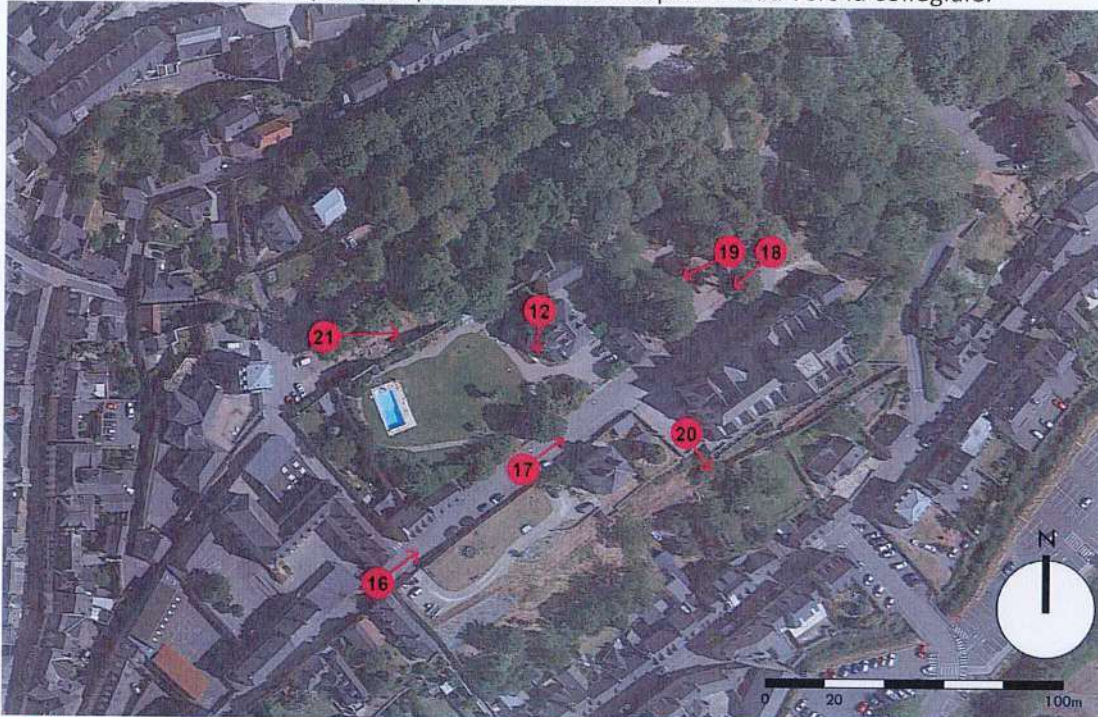
Le paysage qui borde la collégiale est témoin de cette histoire mouvementée.

La collégiale se dresse au droit de l'éperon rocheux, depuis son flanc sud on observe de très larges contreforts et la subsistance de ses fortifications.

Son parvis ouvre sur une petite terrasse qui permet de bénéficier d'une ouverture à 180° sur le paysage lamballais.

La collégiale est longée au Nord par une voie assez large sur laquelle s'installent équipements et maisons bourgeoises.

Enfin à l'emplacement initial du château, un square a été aménagé au XIXe siècle. Il est marqué par un couvert arboré très important qui limite les vues depuis le sud vers la collégiale.



20



21



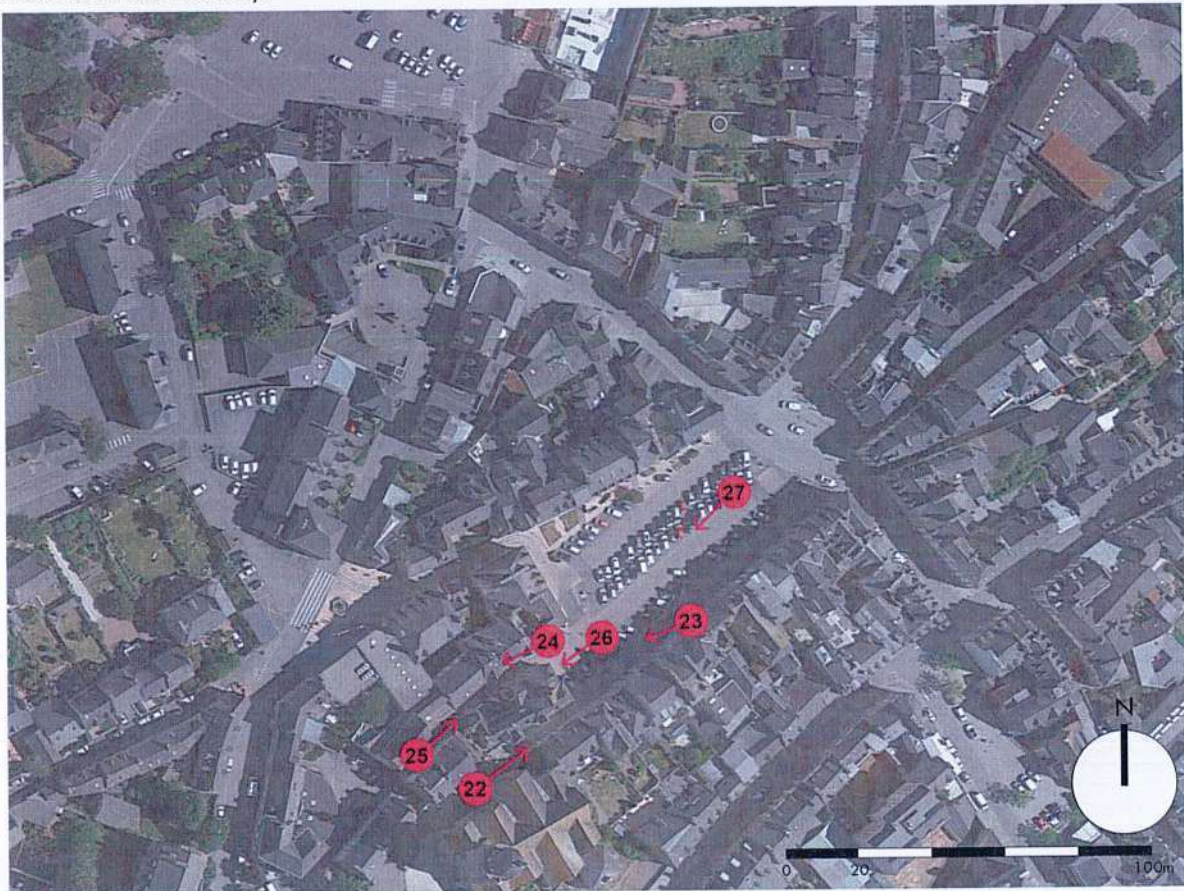
- **Autour de la place du Marché**

Le bourg actif et historique de Lamballe s'organise autour des places du Martray et du marché. Le réseau viaire, formé par des voies étroites et sinueuses, s'organise en effet en étoile centré sur ces deux places.

Ces deux places forment encore aujourd'hui le cœur de Lamballe. Ces deux places ne forment qu'un vaste espace public visuellement, elles restent cependant traversées par la rue Bario, jusqu'au début du XXe siècle elles étaient séparées par un îlot de maisons.

Autour de ces deux places, les constructions s'installent sur des parcelles longues et étroites, à l'alignement sur rue. Ainsi le paysage urbain est marqué par un rythme assez régulier de petites maisons de deux à trois étages.

Les maisons à pan de bois du secteur, protégées, s'installent dans ces séquences. Ainsi les vues sur ces monuments sont limitées en raison de la géométrie, la largeur des voies et du gabarit des constructions. Seules la maison dite du Bourreau et la maison adressée sur le parvis Saint-Jean bénéficient de perspectives plus longues sur leurs façades en raison du recul apporté par la place du marché et du Martray.



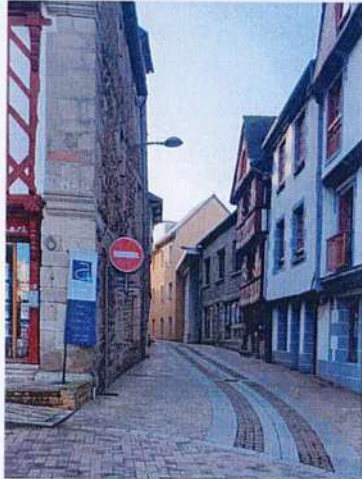
22



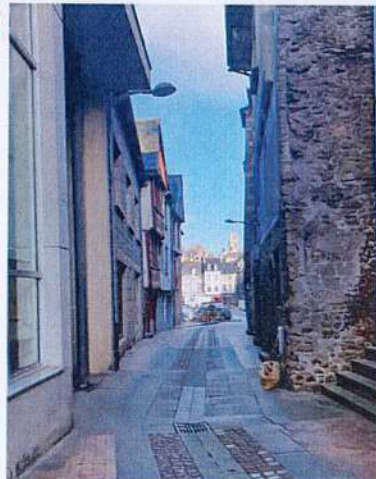
23



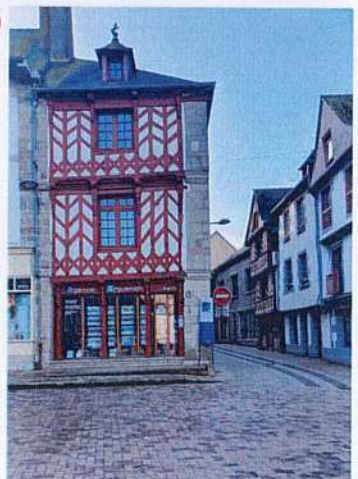
24



25

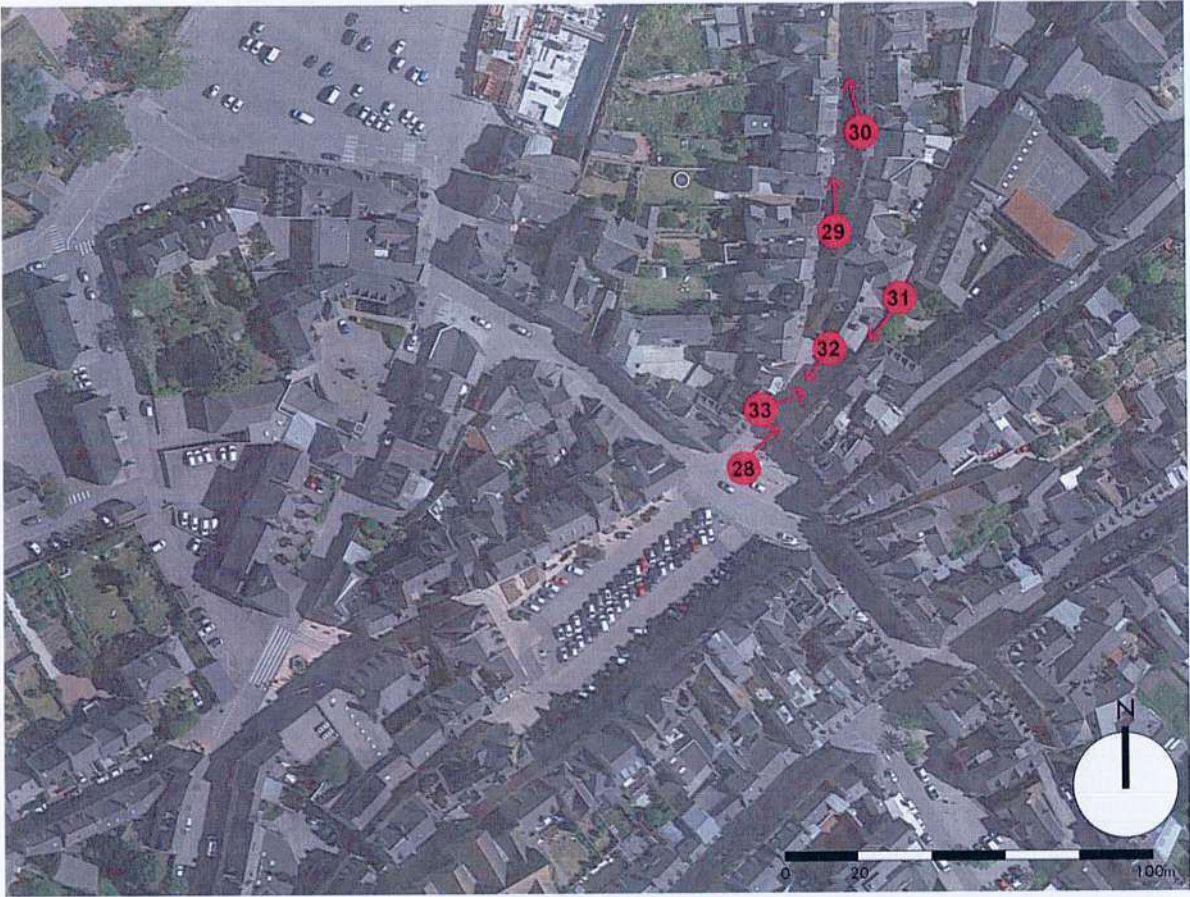


26



27







- **L'église Saint-Jean**

L'église Saint-Jean se situe à la rencontre du parvis de Saint-Jean et de la rue Saint-Jean. Elle s'installe dans un tissu urbain dense. Contrairement à de nombreux édifices religieux, ces abords n'ont pas connu de « curetage » ou de démolition importantes.

La géométrie des voies, leur étroitesse et leur sinuosité, ainsi que les fronts bâtis continus, entraînent des vues courtes et très limitées sur l'église. Le bas-côté Nord a été bâti à l'alignement sur la voie nommée parvis Saint-Jean. La façade occidentale et le clocher dans toute sa hauteur, s'observent depuis le croisement de la rue Saint-Jean et de la rue du Lion d'Or, la topographie permet une perspective qualitative sur l'édifice.

Au sud, une terrasse et un petit jardin de curé ont été aménagés. Ce lieu bénéficie d'une large ouverture visuelle sur les faubourgs historique de Lamballe. L'église Saint-Jean peut également s'observer depuis la rue Charles Cartel à l'occasion de percées dans le front bâti et depuis le lointain, son clocher dépassant le vélum des constructions alentours.



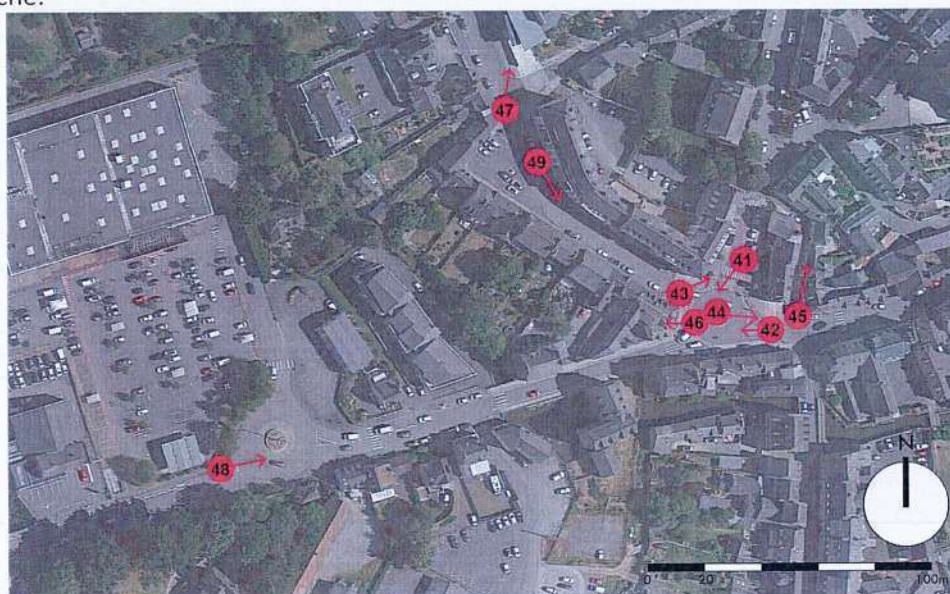


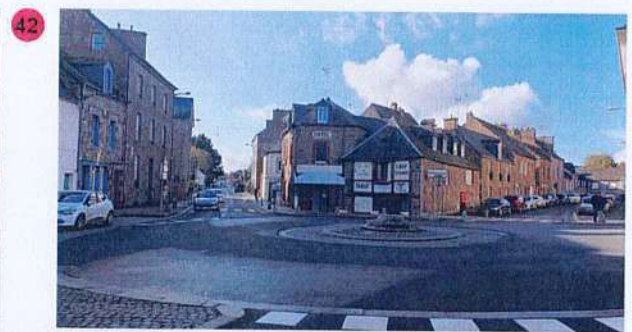
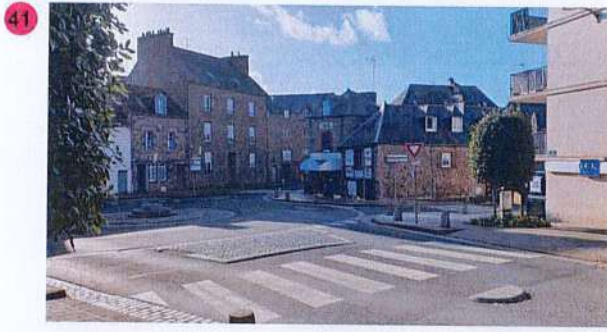
- **Maison rue du docteur Lavergne**

La maison, s'installe à l'entrée de la ville historique. Elle se place ainsi à l'articulation entre deux types de tissus : celui de la ville médiévale aux parcelles étroites et aux voies sinueuses et celui des extensions de la fin du XIXe siècle sous forme de lotissement, aux parcelles massées, régulières et aux voies larges et droites.

La façade principale de la maison ouvre sur un rond-point, ainsi bien que les constructions mitoyennes et proches présentent des qualités patrimoniales, elle s'inscrit dans un contexte urbain où l'usage automobile prédomine.

Dans les abords proches du monument, on note également, la présence d'une résidence de logement collectif à l'écriture moderne, de la bibliothèque à l'architecture contemporaine et d'un supermarché.

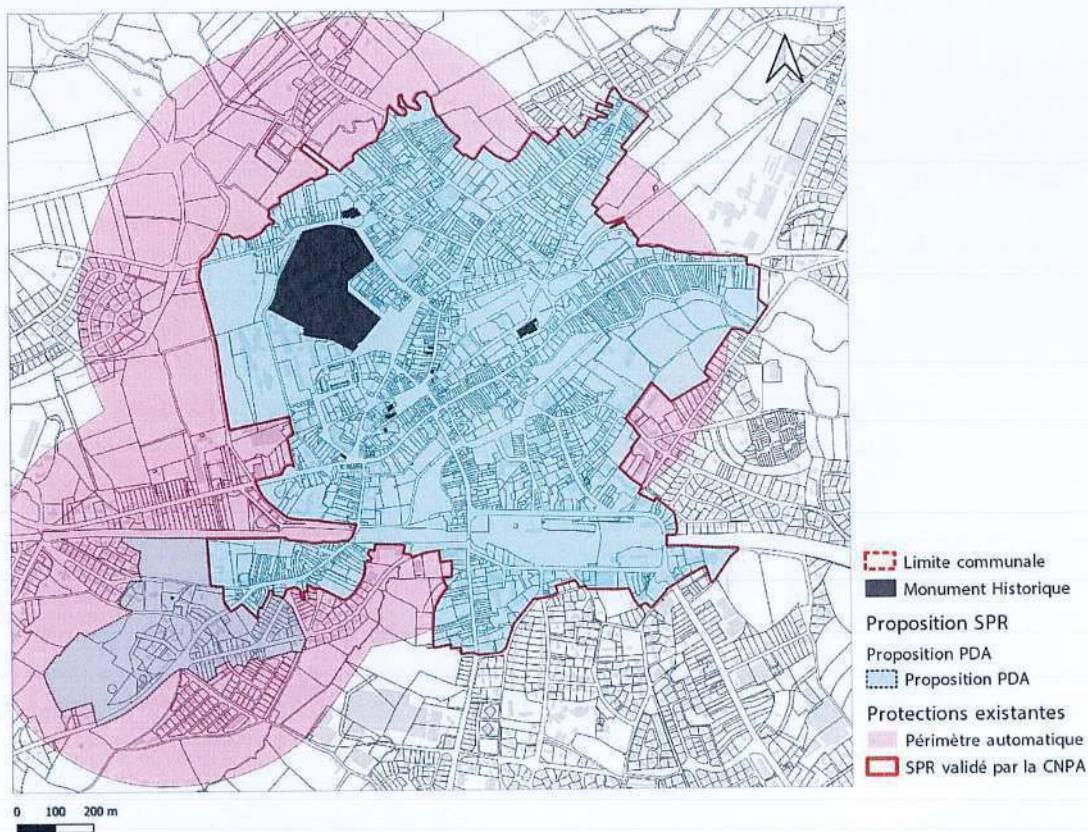




V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe, approuvée par arrêté du Préfet de région en date du 30 janvier 2002, avait suspendu les périmètres automatiques des Monuments Historiques du centre de Lamballe.

Ainsi jusqu'en 2016, les régimes des abords ne s'appliquaient que dans les limites de la ZPPAUP. Depuis la loi LCAP, en date du 8 juillet 2016, les périmètres automatiques des abords sont réapparus. Ainsi, aujourd'hui les périmètres automatiques débordent des limites du SPR, ils portent au nord jusqu'à la départementale, à l'Ouest il couvre un très large tronçon de la rue du Docteur Lavergne, au sud les faubourgs Saint-Lazare et de Mouexigné et à l'Est jusqu'à la rue du Maréchal Foch.

2. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte le périmètre du SPR
- > Prendre en compte la topographie des lieux et les vues sur les différents Monuments Historiques
- > Préserver les tissus les plus anciens
- > Valoriser les monuments dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif de leurs abords directs

3. Proposition de périmètre délimité des abords

• Philosophie générale

Pour définir le périmètre délimité des abords autour des monuments historiques du centre-ville de Lamballe, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée :

- La mise en valeur des monuments historiques, ses abords directs mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La cohérence des tissus, témoins de l'histoire de la ville,
- La prise en compte des autres protections et notamment la géométrie du site patrimonial remarquable proposée et validée en CNPA.

- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface est réduite par rapport au périmètre automatique.

Les limites se superposent avec celle du SPR présenté en CNPA.

Les limites sont ainsi fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

le tracé des cours d'eau canalisés ;
les ruptures visuelles et de tissus.

Ainsi l'ensemble de la ville médiévale et ses faubourgs historiques sont pris en compte.

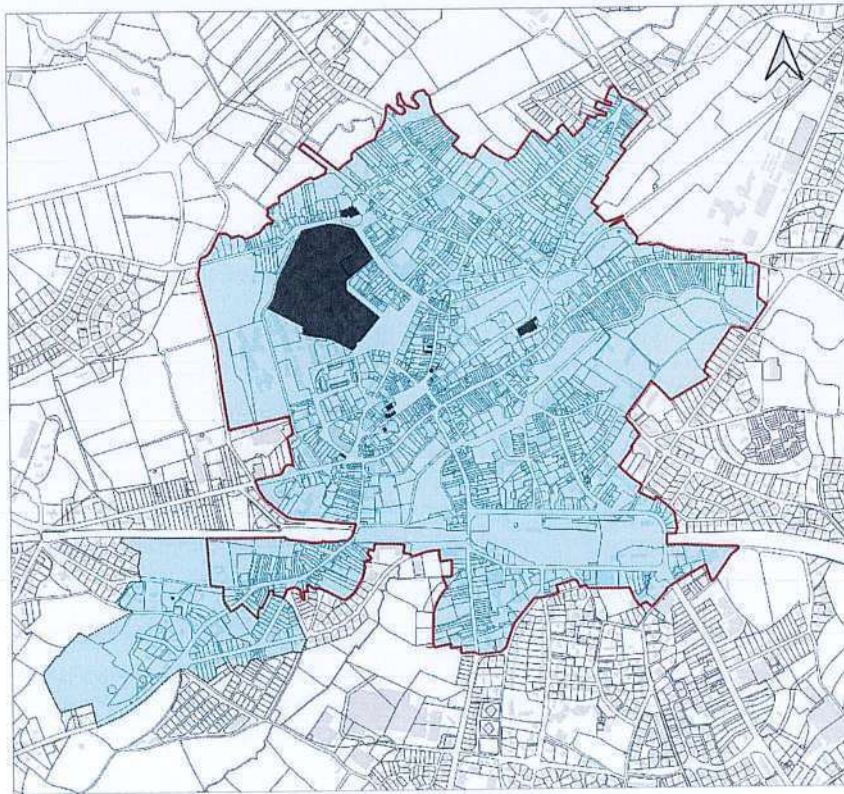
Au Nord, la limite du PDA est fixée au sud sur les extensions XIXe de la ville. Cette limite permet de prendre en compte l'ensemble du faubourg Saint-Martin et de son accompagnement paysager ainsi que la rue Général de Gaulle.

À l'Est, l'ensemble de la rue Paul Langevin est intégré. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Gouessant présente en effet une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine. Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du PDA est ainsi proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi de la géographie. Au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Au sud, les voies ferrées forment une rupture visuelle et géographique, aussi la limite du PDA, se superpose à celle du SPR. Le PDA prend en compte uniquement le front bâti qui longe les voies ferrées. Une exception à ce principe est faite pour un tronçon d'environ 300 mètres de la rue Mouexigné, axe d'accès historique de la commune au sud.

Au Sud Ouest, le PDA des monuments historiques du centre-ville se superpose avec celui du moulin Saint-Lazare.

Enfin à l'Ouest, la limite est fixée sur l'un des bras canalisés du Gouessant, intégrant le centre hospitalier de Lamballe. La limite du PDA est ainsi fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le lotissement de l'allée du Bocage.



-  Limite communale
-  Monument Historique
- Proposition SPR
- Proposition PDA
-  Proposition PDA
-  SPR validé par la CNPA

Surface du périmètre actuel : 2 028 591 m²
Surface du périmètre proposé : 1 338 497 m²



Lamballe-Armor

en Penthièvre

LAMBALLE-ARMOR, le 2/12/2024

Madame LE FUR Françoise
6 rue Saint Jean
22400 LAMBALLE-ARMOR

Direction des Services Technique
Urbanisme : 2024-25
Affaire suivie par : Katell NICOLAS / Séverine COLLET QUEMENER

Objet : Révision Du Plan Local d'Urbanisme et Instauration des Périmètres Délimités des Abords- Enquête publique unique

Madame,

En tant que propriétaire d'un monument historique, vous êtes concernés par l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords.

Par arrêté n°2024-802, le maire de la commune de Lamballe-Armor a prescrit l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'instauration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour une durée de 34 jours consécutifs, du mercredi 18 décembre 2024 à 9h00 au lundi 20 janvier 2025 à 17h00 inclus.

Par décision du 23 septembre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, Madame Martine VIART est désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet concerne notamment la création de 9 Périmètres Délimités des Abords.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont des périmètres de protection autour des monuments historiques adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers propres à chaque monument historique et venant se substituer aux périmètres de protection de 500 m actuels.

A cette occasion, vous êtes invités à faire parvenir vos observations éventuelles auprès de Mme VIART, commissaire enquêteur désigné.

Pour mémoire, pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique sera consultable par le public selon les conditions suivantes :

- En version numérique sur le site Internet du registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840>
- En version numérique sur le site internet de la ville de Lamballe-Armor (<https://www.lamballe-armor.bzh>)
- En version papier et en version numérique sur un poste informatique à disposition du public dans les lieux d'enquête définis ci-après, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit dans le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840> Ce registre mettra à la disposition du public l'intégralité des correspondances, observations et propositions reçues par voie numérique.
- Par courrier électronique à l'adresse mail : enquete-publique-5840@registre-dematerialise.fr Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5840>) et donc visibles par tous.

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil ☒ BP90242 ☒ 22 402 Lamballe-Armor Cedex
T 02 96 50 13 50 ☒ contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh

- Par courrier à adresser à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, ville de Lamballe-Armor, service urbanisme, 5 rue Simone Veil 22400 Lamballe-Armor.
- Par écrit dans les registres papier des 2 lieux de permanences (hôtel de ville de Lamballe et annexe de mairie de Planguenoual) aux jours et aux horaires d'ouverture habituels.
- Par écrit et par oral auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences définis ci-après.

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public :

le mercredi 18 décembre de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le jeudi 19 décembre de 9h00 à 12h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 27 décembre de 14h00 à 17h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 3 janvier de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 13 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 20 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de ma considération distinguée.

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor

P.J : projet de périmètre Délimité des Abords



DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

CENTRE HISTORIQUE

JUIN 2023

SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et règlementaire.....	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords	3
2.	Procédure de création des PDA	3
3.	Précisions	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	5
	Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.....	6
1.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor	6
II.	Présentation générale de la commune	7
1.	Situation	7
1.	Histoire.....	7
2.	Site patrimonial remarquable	8
III.	Les Monuments Historiques.....	11
1.	Église Saint-Martin	11
2.	Haras national	12
3.	Église Notre-Dame	12
4.	Maison du XVIe siècle	13
5.	Maison	13
6.	Deux maisons	14
7.	Maison	14
8.	Maison dite du Bourreau (doublement protégé)	15
9.	Maison du XVIIe siècle	15
10.	Deux maisons.....	15
11.	Deux maisons.....	16
12.	Église Saint-Jean	16
13.	Maison	18
IV.	Présentation du secteur	19
1.	Histoire du secteur et analyse du développement urbain	19
2.	Morphologie du secteur	20
3.	Vues et environnement actuel des monuments historiques.....	20
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection	33
1.	Analyse du périmètre actuel.....	33
2.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA	34
3.	Proposition de périmètre délimité des abords.....	34

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

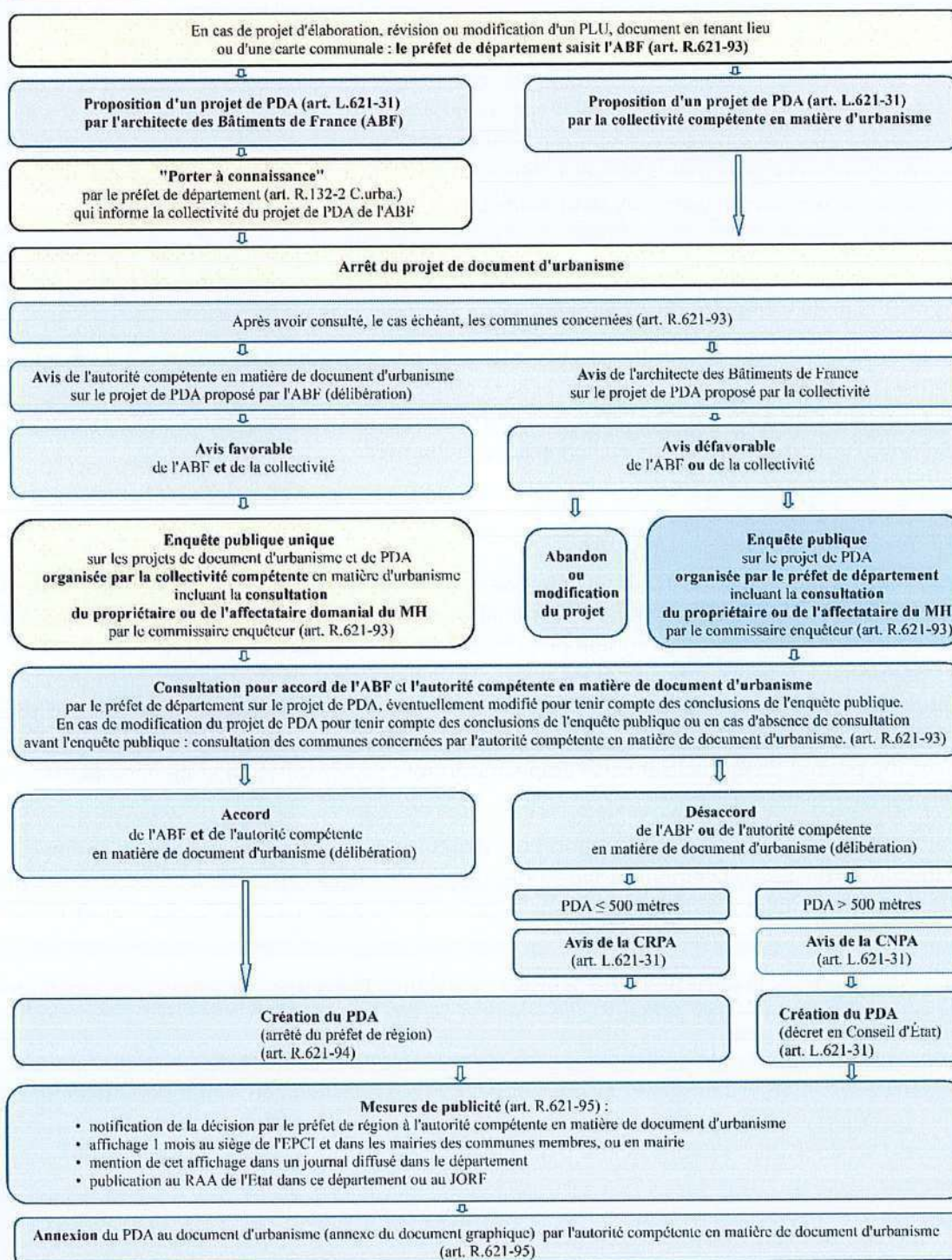
Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme
(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R132-2 du code de l'urbanisme)



Ministère de la culture / DCP / SP / SDN/HEP - Octobre 2019

3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt

patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : "La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, « *les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords* » (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, « *le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant* ». L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

1. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	13
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. Situation

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

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

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

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

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

1. Histoire

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condate (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été dévasté en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent 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.

Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XIVe que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent.

Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercoeur, détruisent à nouveau Lamballe.

En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

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^e 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^e 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^e 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.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX^e 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 Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, 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.

2. Site patrimonial remarquable

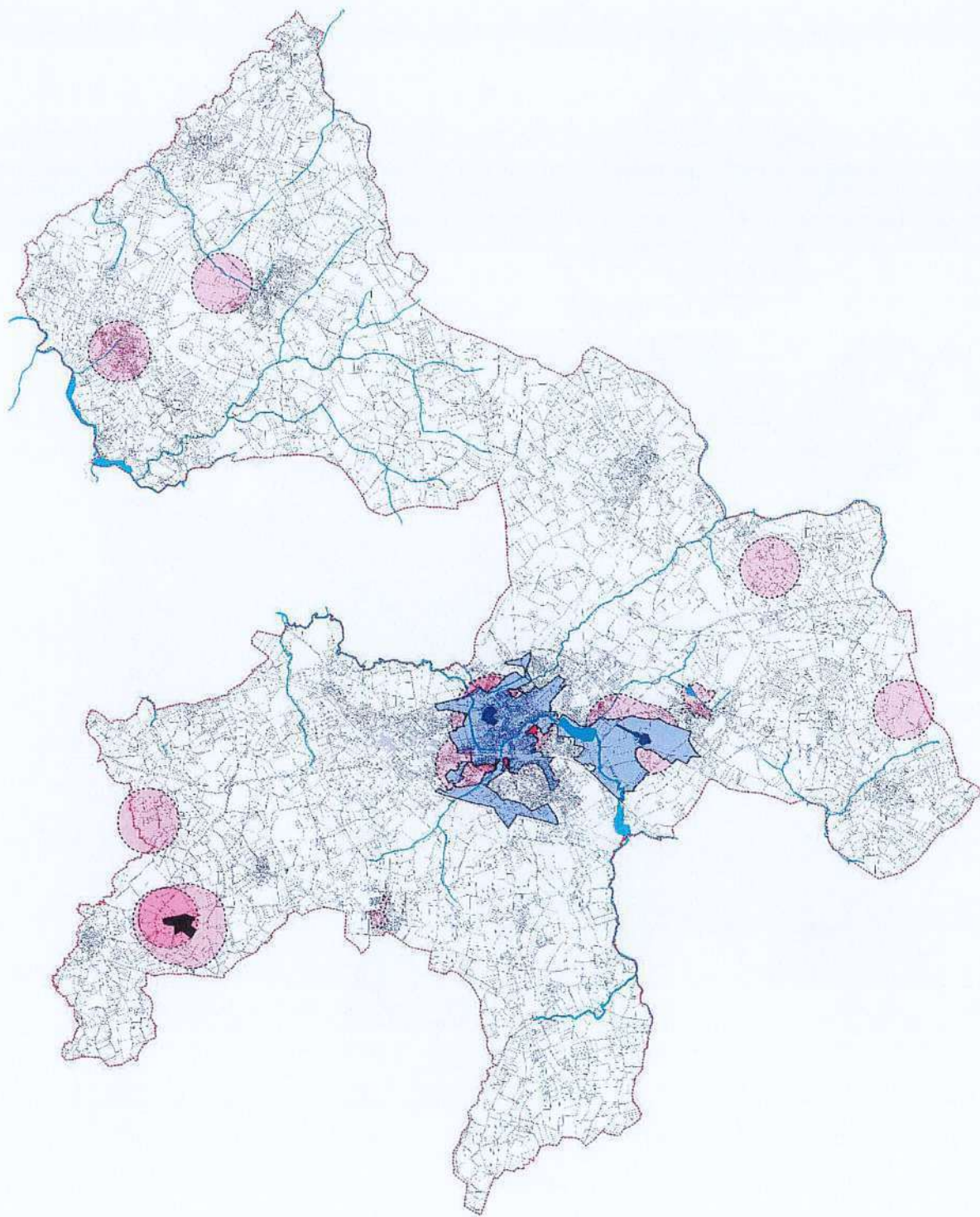
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

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 était 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.

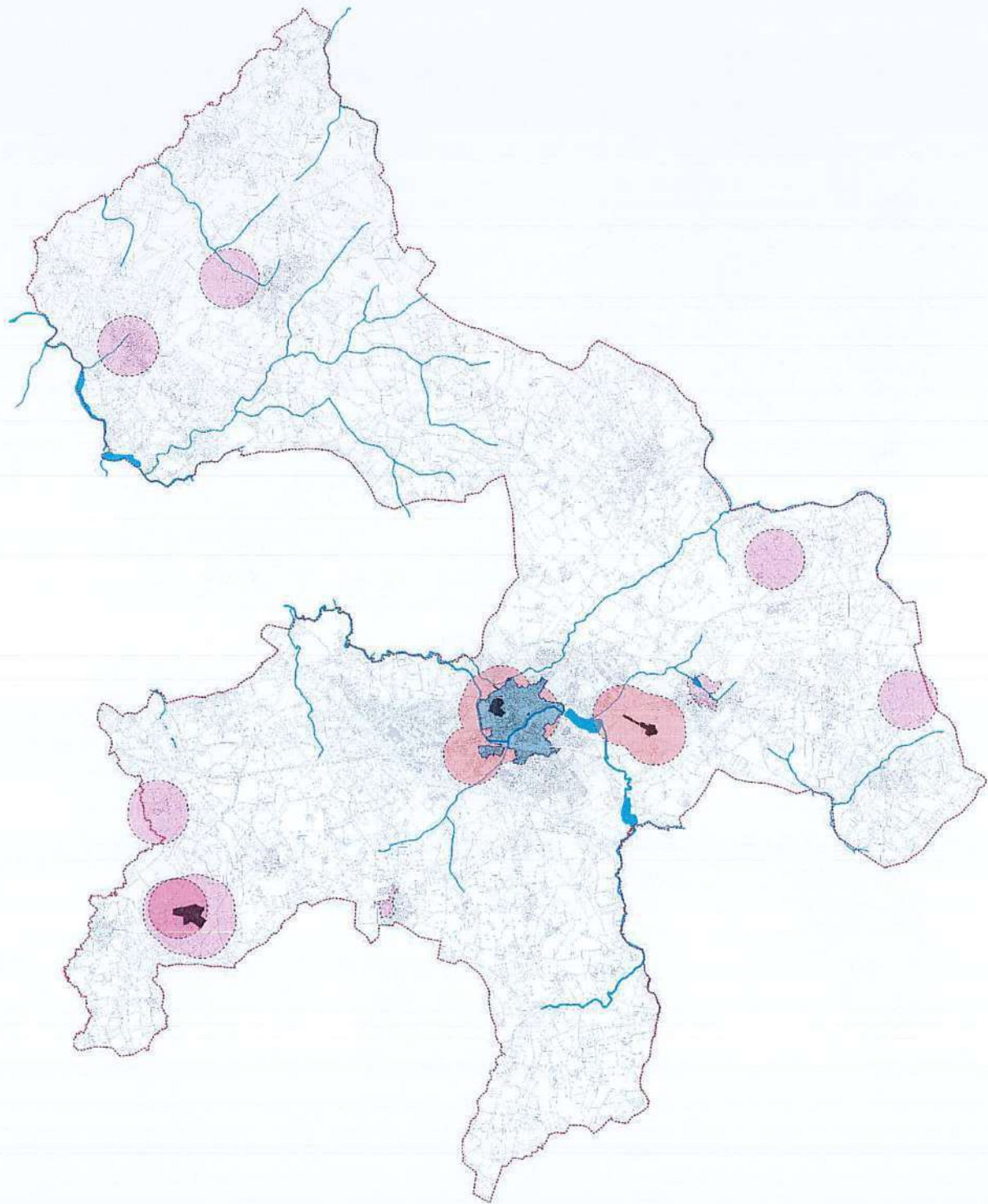
À compter du 8 juillet 2016, en application de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, les ZPPAUP et les AVAP approuvées ont automatiquement été transformées en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1^{er} décembre 2022.



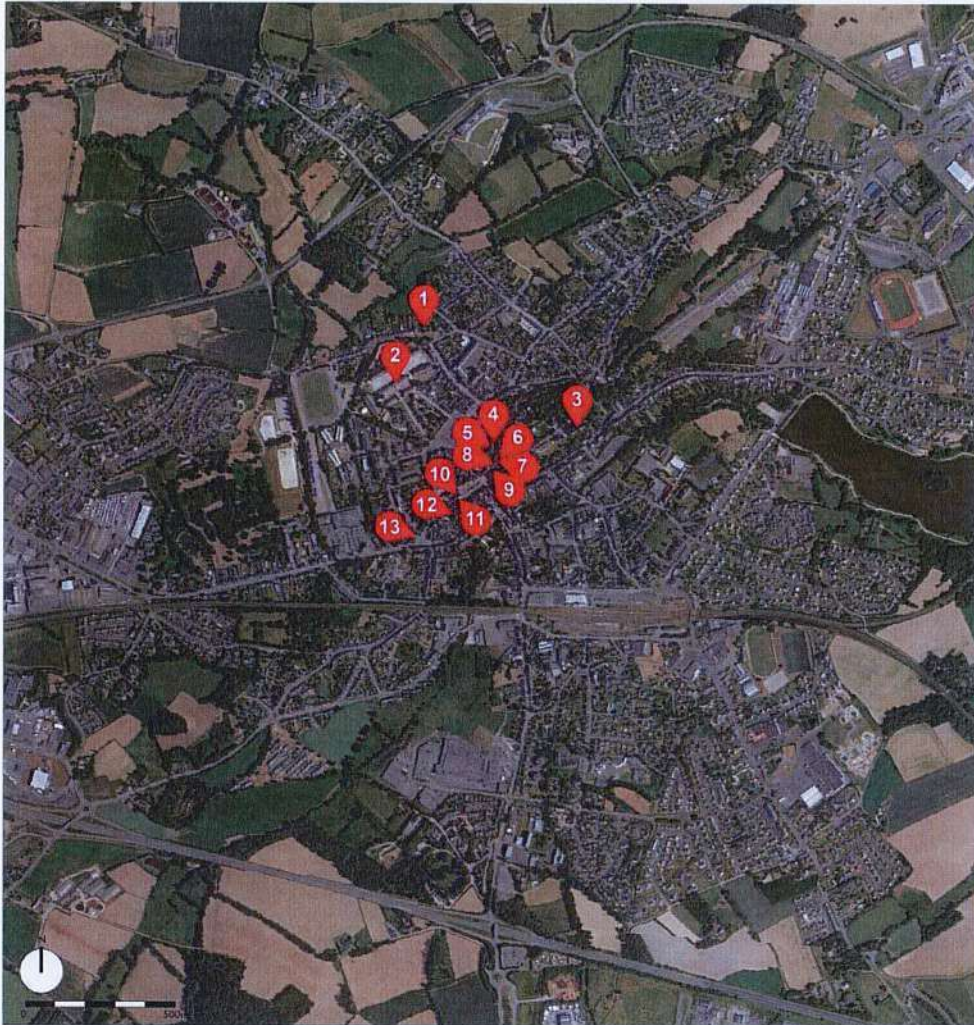
Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor



Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

III. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée, archives de l'UDAP et des informations récoltées à l'occasion des visites de sites et recherches menées dans le cadre de la révision du SPR.



1. Église Saint-Martin



Localisation :

2 Bis Rue des Moulins, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AB 316

Date et niveau de protection :

16/09/1907

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église dans sa totalité

Auteur de l'édifice

-

Description

Le prieuré Saint-Martin fut fondé par le Comte Geffroy Boterel en faveur de l'abbaye de Marmoutiers en 1084. Saint-Martin fut érigé en paroisse au XIII^e siècle et le prieuré devint alors prieuré-cure, il le restera jusqu'à la Révolution.

Un porche (XVI^e siècle) protège l'entrée sud de l'église, il est recouvert d'une charpente sur laquelle on peut lire "L'AN MIL CINQ CENT DIX NEUF JEAN LESNE ME FIT TOUT NEUF", des

sculptures ornent les pièces de charpente à l'entrée du porche. Il abrite une porte romane de plein cintre à chapiteaux sculptés.

L'église est flanquée d'un clocher de style renaissance sur lequel figure l'inscription : "Thomas Cornillet trésorier 1555".

La nef centrale est principalement romane et daterait de la fin du XIe siècle ou du XIIe siècle, tout comme la porte sud. Elle communique avec le bas-côté sud par quatre arcades plein-cintre (style roman) et une arcade en arc brisé (style gothique) ; avec le bas-côté nord, par deux arcades plein-cintre et une en arc brisé.

La partie supérieure de la nef est percée de petites fenêtres aveugles, témoignant de l'ancienne couverture à quatre pans, les bas-côtés étaient alors couverts de toitures indépendantes et les fenêtres, maintenant obturées. Le chœur et le transept datent du XVIe siècle et du XVIIIe siècle. Ils auraient été remaniés au XIIIe siècle puis au XVIe siècle.

L'ensemble de l'édifice a subi des modifications aux XVIe siècle et XVIIIe siècle (reconstruction du chœur et du transept, construction de la tour renaissance) et a été totalement restauré en 1835.

2. Haras national



Localisation :

22 Boulevard des Haras, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

AK 572 et 573

Date et niveau de protection :

11/12/2015

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Le haras national, à savoir les façades et toitures de tous les bâtiments construits avant la Première Guerre mondiale (hormis leurs aménagements et équipements contemporains), l'écurie n° 10 en totalité, le parc pour son sol d'assiette, ses murs, clôtures et portails

Auteur de l'édifice

-

Description

L'histoire de ce haras initiée par la création, en 1783, d'un premier dépôt d'étalons royaux fut contrariée par les événements historiques, changements politiques et de politique en matière d'élevage qui suivirent cette date. Après deux fermetures entrecoupées d'une réouverture en 1825, c'est finalement en 1842 qu'il est définitivement rétabli, devenant le siège administratif de la circonscription du Nord-Bretagne. Son développement est alors encouragé par l'attention portée à l'amélioration des chevaux de travail. Une nouvelle race de chevaux : le Breton apparaît, dont Lamballe devient l'épicentre de la production. L'architecture de cet ensemble est à la fois sobre et monumentale alliant la noblesse des proportions à la simplicité fonctionnelle des volumes. Ce haras constitue un témoin remarquable de l'histoire de l'élevage équin en Bretagne depuis la fin du XVIIIe siècle.

3. Église Notre-Dame

Localisation :

Rue Notre-Dame, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 231

Date et niveau de protection :

02/08/1848

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église en totalité



Auteur de l'édifice

-

Description

La collégiale de Lamballe est une église fortifiée dont la construction débute à la fin XIe siècle ou au début du XIIe siècle et se termine au XVIe siècle (hors restauration du XIXe siècle). Les parties les plus anciennes sont le portail nord, le portail occidental, la nef centrale et le bras nord du transept (XIIe siècle et XIIIe siècle, architecture romane et début de l'architecture gothique). L'ensemble du chœur et le bras sud du transept sont du XIVe siècle (gothique rayonnant), le bas-côté sud de la nef a été reconstruit au XVIe siècle dans le style du XIVe siècle. Les pignons des chapelles nord de la nef sont du XVIe siècle (gothique flamboyant). Le clocher daterait du XIVe siècle mais a été remanié au XVIe siècle, puis au XIXe siècle.

4. Maison du XVIe siècle



Localisation :

33 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 71

Date et niveau de protection :

22/03/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à pans de bois, installée à l'alignement sur rue s'élève sur trois niveaux. Couverte en ardoises, elle présente un pignon sur rue et une boutique en rez-de-chaussée. Le premier étage, en léger débord et sur console, possède une structure à pan de bois au motif de chevrons.

5. Maison

Localisation :

29 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 74

Date et niveau de protection :

11/06/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture



Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison de deux travées, élevée sur trois niveaux (dont un comble) présente en façade une structure à pans de bois à poteaux droits.
Elle date du XVII^e siècle. Une boutique a été aménagée au rez-de-chaussée.

6. Deux maisons



Localisation :

5 devenu 7 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

444, 445 ; 1997 AD 258 ; 1997 AD 259

Date et niveau de protection :

1926/06/19

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons mitoyennes présentent une structure à pan de bois de couleur rouge sang. Enduite en partie, les poteaux droits, sculptés, apparaissent en légère saillie. Élevées sur trois niveaux, elles datent du XVII^e siècle.

7. Maison



Localisation :

3 devenu 5 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

441 ; 1997 AD 259 ; 1997 AD 260

Date et niveau de protection :

19/06/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à deux étages (dont un de comble) en encorbellement repose sur des poteaux sculptés. Le pan de bois du premier étage présente un double motif : chevron en partie supérieure et croix en partie inférieure.
La façade sur rue présente un haut pignon et est percée par une large baie.

Les têtes des poteaux sont sculptées de petits chapiteaux à motifs végétaux.

8. Maison dite du Bourreau (doublement protégé)



Localisation :

Place du Martray, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 318

Date et niveau de protection :

Façade sur place (classement le 22/11/1909)

Façade sur la rue du Docteur Calmette et ensemble des toitures (classement le 01/06/1964)

Précision sur la protection de l'édifice

Façade sur la place ; façade sur la rue ; ensemble des toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

La maison dite « du Bourreau » date du XVI^e siècle. Elle est la propriété, en 1609, des familles Bourreau, puis Duval, Guérin, de Michel Gallet et de Pierre César de Keryvot.

Au XX^e siècle, cette maison a appartenu à des antiquaires, les frères Tardivel, André et Lionel. Elle n'était plus habitée et servait uniquement d'entrepôt pour le magasin, situé rue Calmette. La bâtisse, en très mauvais état, était menacée de démolition, alors que la façade, située place du Martray, avait été classée Monument historique, en 1909.

Au début des années 60, l'abbé Boulbain a l'idée de transformer la bâtisse en musée.

Le musée est inauguré en 1972.

Élevée sur un soubassement en moellons de granit, on accède à la maison par quelques marches.

Le niveau semi-enterré abrite une cave. La maison présente une grande largeur et des poteaux droits sculptés.

9. Maison du XVII^e siècle



Localisation :

6 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison a été construite au cours du XVII^e siècle. Élevée sur trois niveaux, elle présente une saillie très importante sur la rue en raison de deux encorbellements successifs.

Les deux étages et les combles ont gardé en façade leur pan de bois apparent, formé de poteaux droits et de croix de Saint-André. Notons que le mur sur rue est le gouttereau.

10. Deux maisons

inscription le 08/06/1964

Localisation :

6 et 8 rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :



1997 AD 263 ; 1997 AD 258

Date et niveau de protection :

08/06/1994

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

La première maison s'élève sur trois niveaux et un comble. Elle possède deux encorbellements successifs. Les deux étages, à pan de bois apparents, présentent un motif de losanges en partie basse et un motif de chevrons dans leur moitié supérieure.

La seconde maison possède également deux encorbellements successifs, son pan de bois est aujourd'hui couvert par un enduit, seules les consoles permettent de deviner le mode constructif.

11. Deux maisons



Localisation :

2 et 4 parvis Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

18/09/1964

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons s'installent à l'angle de la place du marché et du parvis Saint-Jean.

Elles présentent un premier niveau bâti en moellons de granit et une structure à pan de bois pour les étages supérieurs. On note que les murs pignons, épais et aveugles, ont été construits en moellons de granit.

12. Église Saint-Jean

Localisation :

Rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 482

Date et niveau de protection :

07/02/1925

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Clocher



Auteur de l'édifice

Description

L'église Saint-Jean (XV-XIX-XXe siècle) est fondée, semble-t-il, au XIVe siècle (entre 1341 et 1364). Elle est restaurée entre 1837 et 1840, les travaux portent sur un élargissement du transept et la reconstruction des bas-côtés. La sacristie date de 1843. La tour occidentale date du XVe siècle et du XVIIe siècle (pour la partie haute). Les grandes arcades datent de 1420-1432.

Le clocher a été commencé en 1638 et achevé en 1650, il remplace celui démoli par un orage en 1436. En 1902, l'église voit la réalisation d'un nouveau dôme et la réfection du clocher.

13. Maison



Localisation :

2 rue du Docteur Lavergne, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 364 ; 1997 AK 196

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

Description

Cette petite maison à pan de bois élevée sur deux niveaux, s'installe extra-muros de la ville médiévale non loin de la porte du boulevard et du pont de l'Hôtellerie.

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

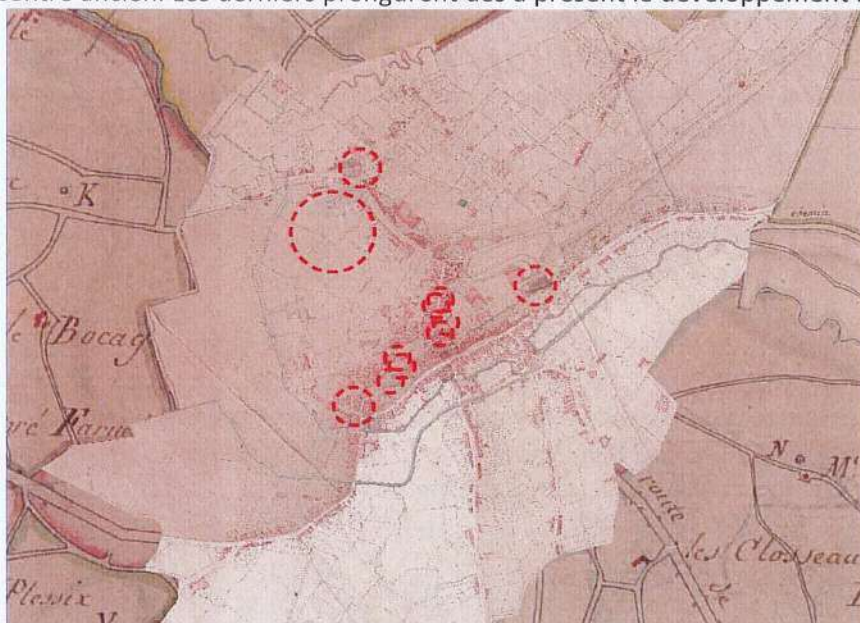
La commune ne dispose pas de documents graphiques permettant de cerner précisément les étapes de constitution de la ville au cours de son histoire.

Le document le plus ancien est le plan établi par l'ingénieur Auffray en 1788, postérieur aux travaux d'aménagement du champ de foire et du canal de dérivation du Gouessant.

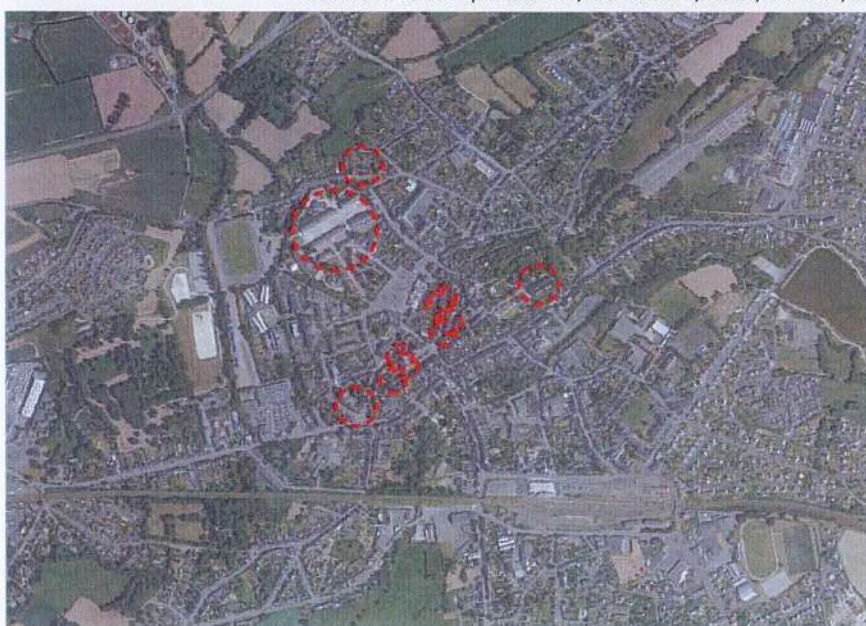
L'autre document important sera le premier cadastre dressé en 1837.

Le démantèlement du château et des remparts n'entraînera pas d'intervention sur les quartiers intramuros ; on note cependant au XIXe siècle la démolition de groupes de maisons situées autour de la Place du Marché, l'élargissement rue du Bario et celui de la Place du Beloir. Chacune de ces opérations de démolition s'orientait, semble-t-il, sur le souci d'ouvrir les espaces publics pour plus de commodité au centre-ville.

La destruction définitive de l'enceinte en 1926 insère de manière beaucoup plus lisible tous les faubourgs au centre ancien. Les derniers préfigurent dès à présent le développement futur de la ville.



Cadastre dit Napoléonien, Lamballe ,1831, 3 P 98 , AD Côtes d'Armor



Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

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

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

Le Gouessant, canalisé à l'approche du cœur 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.

La comparaison entre le cadastre napoléonien et la photographie aérienne actuelle, montre par ailleurs que les constructions se sont multipliées : maisons de ville et pavillons de la fin du XIXe siècle, lotissements des années 30 mais aussi ensembles pavillonnaires contemporains.

Par ailleurs, la création de la ligne de chemin de fer et de la gare forment une large cicatrice dans le tissu, divisant les faubourgs de Mouexigné et de Saint-Lazare.

2. Morphologie du secteur

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

Un parcellaire étroit est d'origine médiévale, il est plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti.

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. Il s'agit principalement des parcelles des demeures bourgeoises et des hôtels urbains.

Les édifices dans le secteur s'inscrivent à l'alignement de la voie et forment un front bâti continu.

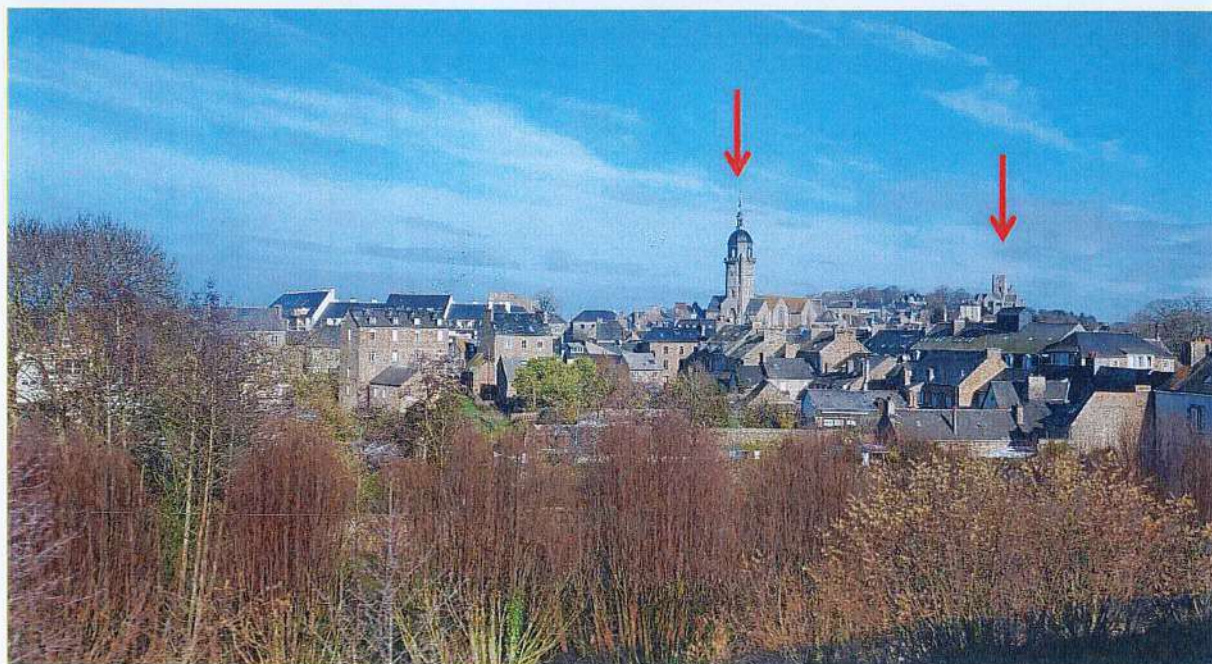
Ce tissu entraîne des vues et perspectives cadrées sur certains monuments mais limite également les vues lointaines sur les maisons à pans de bois protégées.

3. Vues et environnement actuel des monuments historiques

• Les monuments repères et vues lointaines

L'image de la ville de Lamballe se caractérise par son paysage naturel et sa géographie, mais également par ses constructions. Le paysage urbain est ainsi ponctué de bâtiments suffisamment singuliers pour former des « repères », ou apparaître, dans les mises en scène de l'espace public, à l'instar de certains monuments, symboles de Lamballe, et qui sont devenus au fil du temps des emblèmes territoriaux.

Dans le paysage lamballais, les édifices religieux se distinguent et constituent des bâtiments émergents très importants : la collégiale, le cocher de l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin. Des vues lointaines existent ainsi sur ces monuments.



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis les voies ferrées



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis la rue des Boucouets



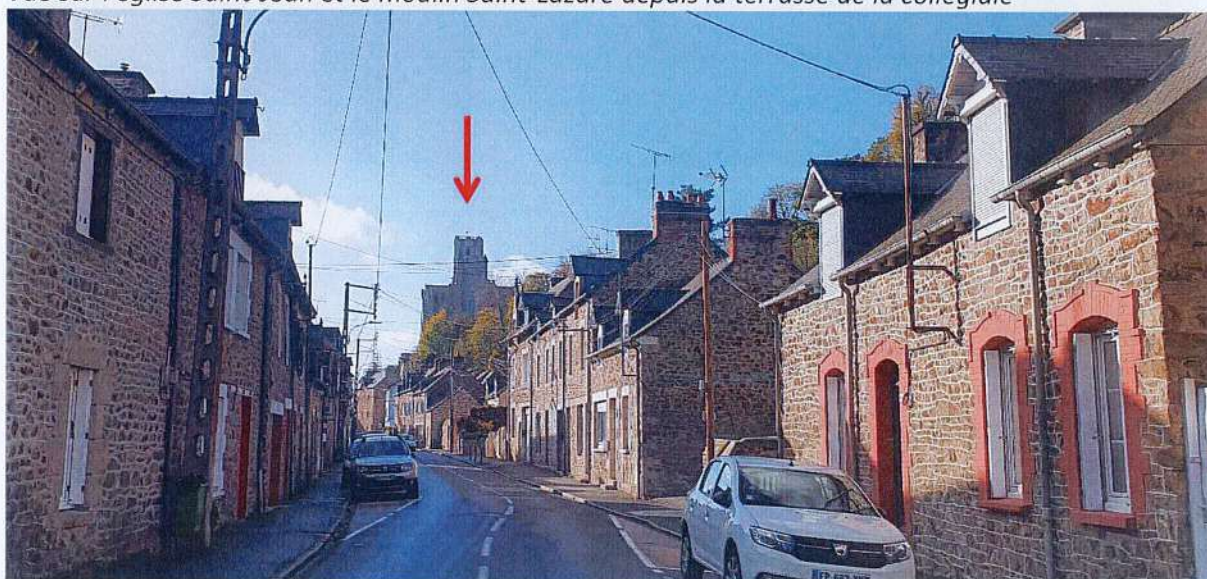
Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis le sud de Lamballe



Vue sur la collégiale depuis le lotissement autour du plan d'eau Gaudu



Vue sur l'église Saint-Jean et le moulin Saint-Lazare depuis la terrasse de la collégiale



Vue sur la collégiale depuis la rue Paul Langevin

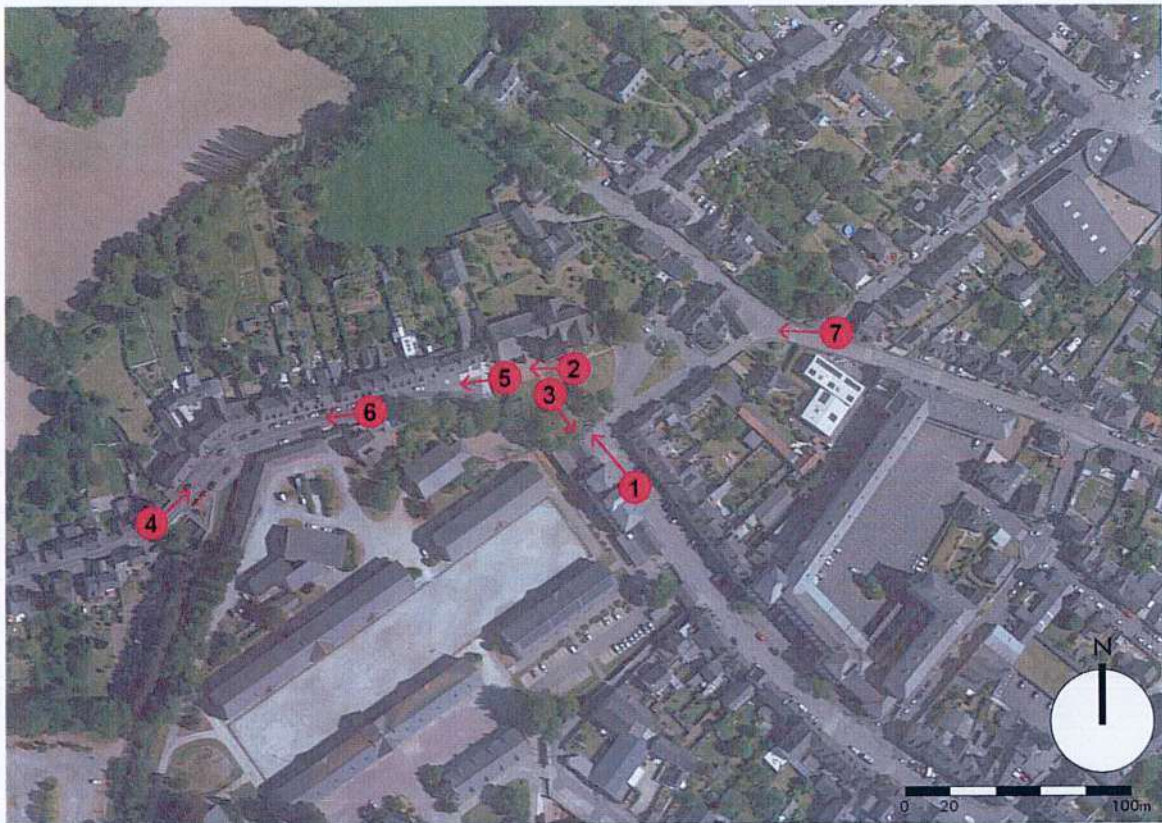
L'environnement de chacun des monuments historiques n'est pas unique. Aussi, il convient de décrire par secteurs géographiques successifs l'environnement paysager et bâti ainsi que les vues et perspectives existants sur chaque monument.

- **Autour de Saint-Martin**

La ville se développe relativement précocement au dehors des remparts et notamment au niveau du quartier qui s'est organisé autour de l'église paroissiale Saint-Martin. Cette dernière est directement reliée au bourg castral par un axe menant à la porte Saint-Martin. Cette voie, sur laquelle les édifices s'installent à l'alignement, offre une longue perspective sur le flanc sud de l'église et son clocher. C'est l'une des vues les plus remarquables dans Lamballe intramuros.

Les abords de l'église se caractérisent par un tissu faubourien formé de petites maisons de bourg, mitoyennes les unes avec les autres, mais aussi par un linéaire de maisons de ville élevées à la fin du XIXe siècle (rue des Moulins).

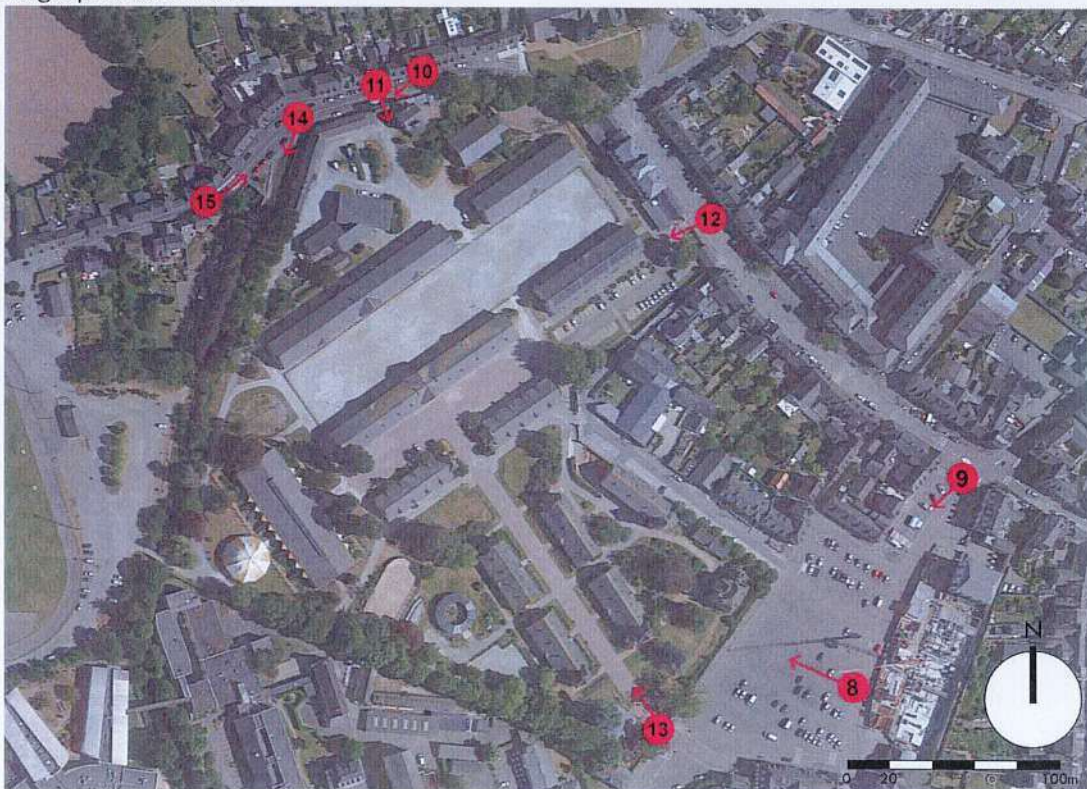
On note également dans le secteur la présence de deux grands équipements : le collège Gustave Tery ainsi que le haras national.





- **Le Haras National**

Le haras national est bâti sur une très large parcelle en bordure de l'un des bras du Gouessant. Il articule des tissus très hétérogène. À l'Est, on retrouve le faubourg Saint-Martin, un accès existe depuis la rue Saint-Martin. Au sud Est un très large portail ouvre sur la place du Champ de. Au sud-ouest, le haras demeure peu visible depuis les extensions du centre historique bâti dans le courant du XIXe siècle et le centre hospitalier. À l'Ouest, le Gouessant forme une limite naturelle avec les équipements sportifs et les lotissements contemporains. Au Nord, le haras est ceint d'un très haut mur ne permettant pas de vues depuis les tissus pavillonnaires et la rue des Moulins. Le gabarit réduit des constructions du haras ne permet pas d'identifier de vues lointaines sur l'ensemble. Par ailleurs, les murs de clôture ferment très largement le haras de la ville. Seules les ouvertures vers la place du champ de Foire et la rue Saint-Martin peuvent être identifiées comme des perspectives remarquables sur le monument. C'est le plan de masse de l'équipement qui permet la scénographie des lieux.



8



9



10



11



12



13



14



15



- **La collégiale**

La collégiale s'installe sur le point le plus haut de Lamballe, elle domine ainsi l'éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la forteresse médiévale. Cette position géographique permet de bénéficier de nombreuses vues lointaines sur la collégiale qui dès lors apparaît comme l'un des monuments repères du paysage lamballais.

L'histoire de la collégiale Notre-Dame et du secteur est étroitement liée à celle du château, principale forteresse du Comté de Penthièvre. Le château de Lamballe endommagé à plusieurs

reprises à la suite de guerres et batailles, est de nouveau détruit en 1626 et ne sera jamais reconstruit. Dès lors, le sommet de l'éperon rocheux reste dominé par la collégiale entourée d'un vaste espace libre.

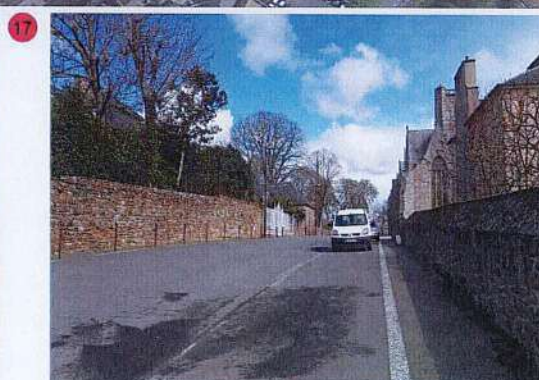
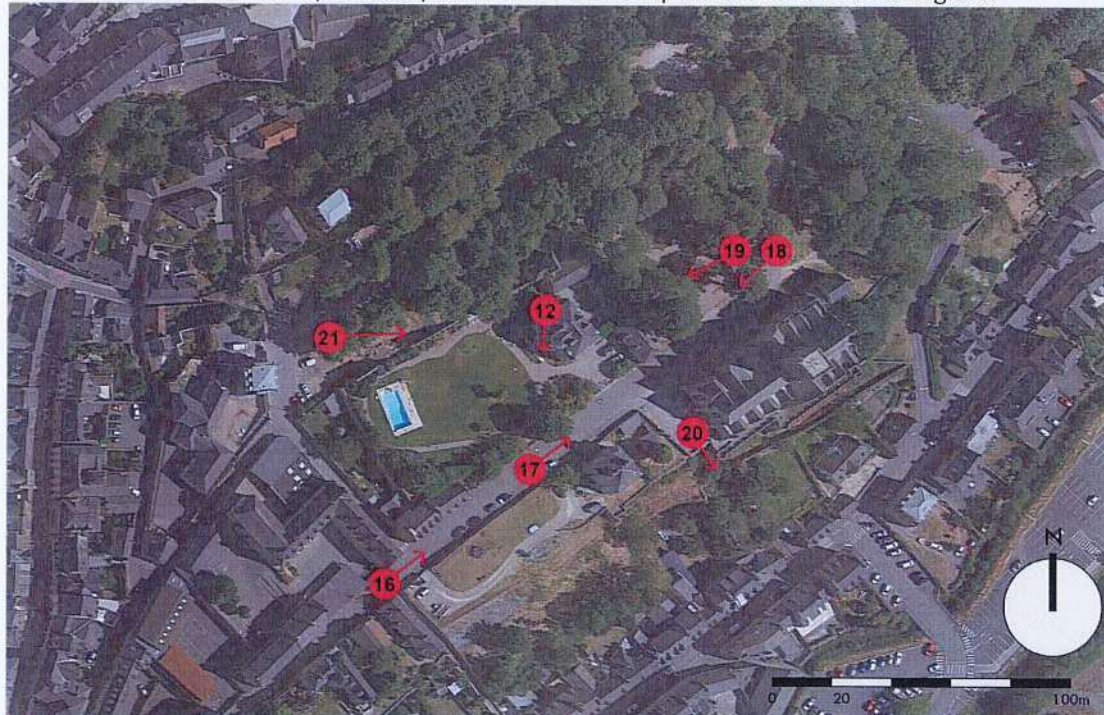
Le paysage qui borde la collégiale est témoin de cette histoire mouvementée.

La collégiale se dresse au droit de l'éperon rocheux, depuis son flanc sud on observe de très larges contreforts et la subsistance de ses fortifications.

Son parvis ouvre sur une petite terrasse qui permet de bénéficier d'une ouverture à 180° sur le paysage lamballais.

La collégiale est longée au Nord par une voie assez large sur laquelle s'installent équipements et maisons bourgeoises.

Enfin à l'emplacement initial du château, un square a été aménagé au XIXe siècle. Il est marqué par un couvert arboré très important qui limite les vues depuis le sud vers la collégiale.



20



21



- **Autour de la place du Marché**

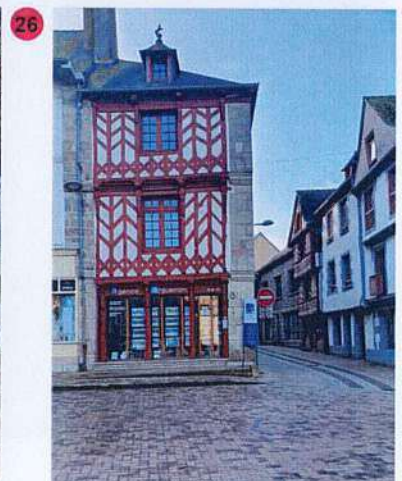
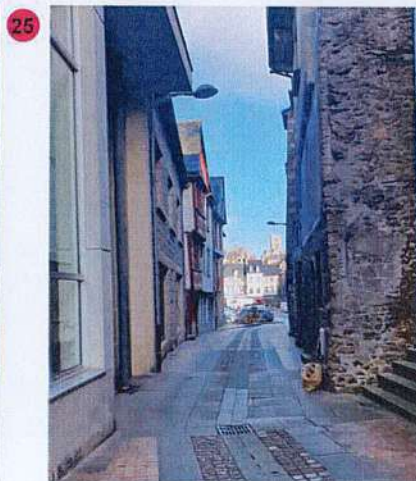
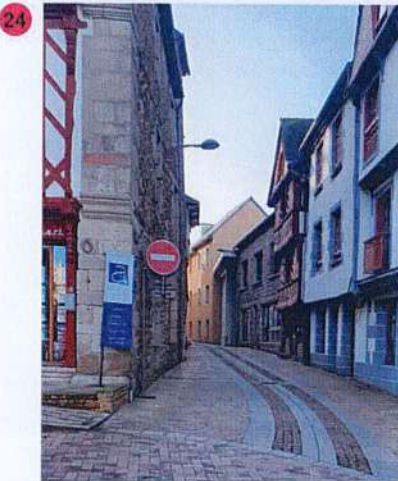
Le bourg actif et historique de Lamballe s'organise autour des places du Martray et du marché. Le réseau viaire, formé par des voies étroites et sinueuses, s'organise en effet en étoile centré sur ces deux places.

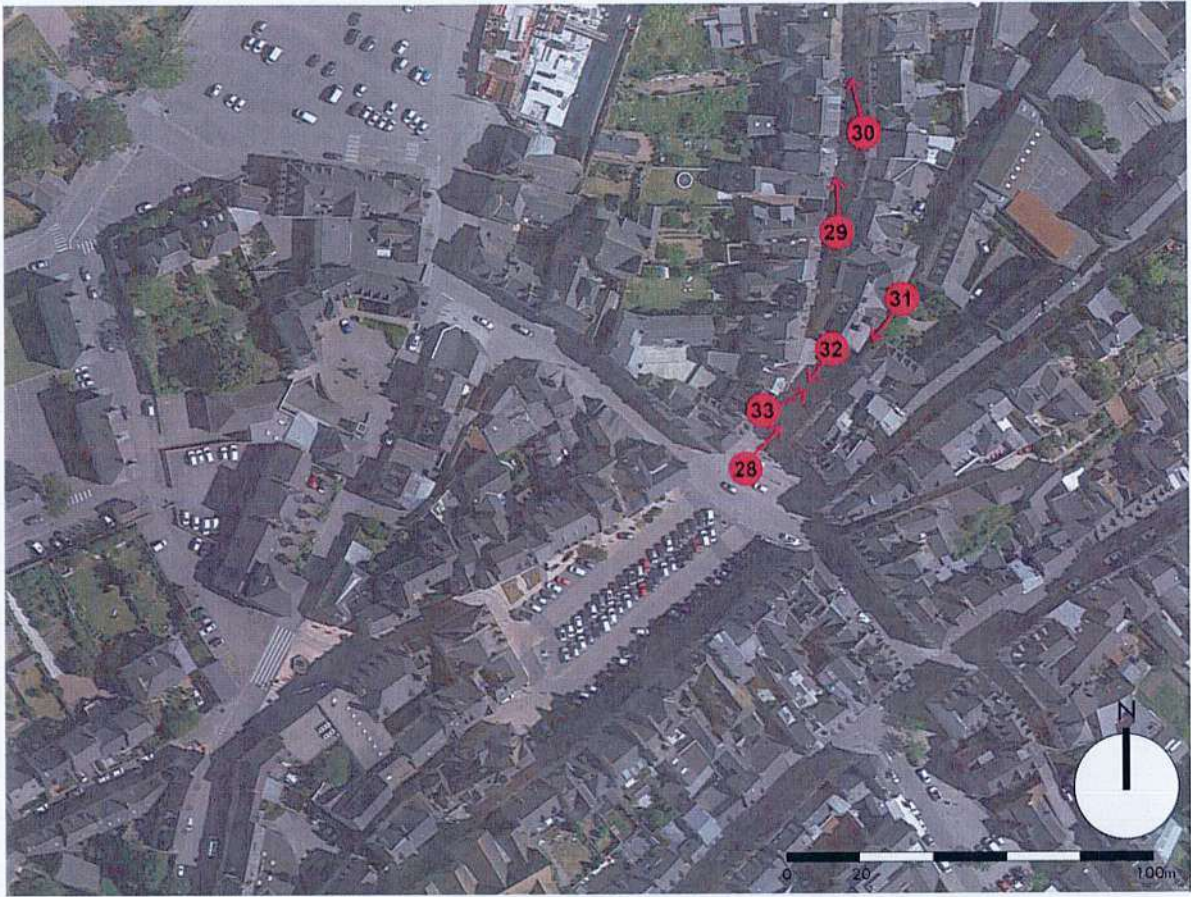
Ces deux places forment encore aujourd'hui le cœur de Lamballe. Ces deux places ne forment qu'un vaste espace public visuellement, elles restent cependant traversées par la rue Bario, jusqu'au début du XXe siècle elles étaient séparées par un îlot de maisons.

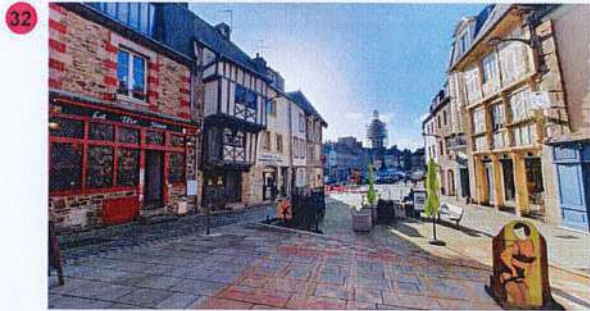
Autour de ces deux places, les constructions s'installent sur des parcelles longues et étroites, à l'alignement sur rue. Ainsi le paysage urbain est marqué par un rythme assez régulier de petites maisons de deux à trois étages.

Les maisons à pan de bois du secteur, protégées, s'installent dans ces séquences. Ainsi les vues sur ces monuments sont limitées en raison de la géométrie, la largeur des voies et du gabarit des constructions. Seules la maison dite du Bourreau et la maison adressée sur le parvis Saint-Jean bénéficient de perspectives plus longues sur leurs façades en raison du recul apporté par la place du marché et du Martray.









- **L'église Saint-Jean**

L'église Saint-Jean se situe à la rencontre du parvis de Saint-Jean et de la rue Saint-Jean. Elle s'installe dans un tissu urbain dense. Contrairement à de nombreux édifices religieux, ces abords n'ont pas connu de « curetage » ou de démolition importantes.

La géométrie des voies, leur étroitesse et leur sinuosité, ainsi que les fronts bâtis continus, entraînent des vues courtes et très limitées sur l'église. Le bas-côté Nord a été bâti à l'alignement sur la voie nommée parvis Saint-Jean. La façade occidentale et le clocher dans toute sa hauteur, s'observent depuis le croisement de la rue Saint-Jean et de la rue du Lion d'Or, la topographie permet une perspective qualitative sur l'édifice.

Au sud, une terrasse et un petit jardin de curé ont été aménagés. Ce lieu bénéficie d'une large ouverture visuelle sur les faubourgs historique de Lamballe. L'église Saint-Jean peut également s'observer depuis la rue Charles Cartel à l'occasion de percées dans le front bâti et depuis le lointain, son clocher dépassant le vélum des constructions alentours.



36



37



38



39



40

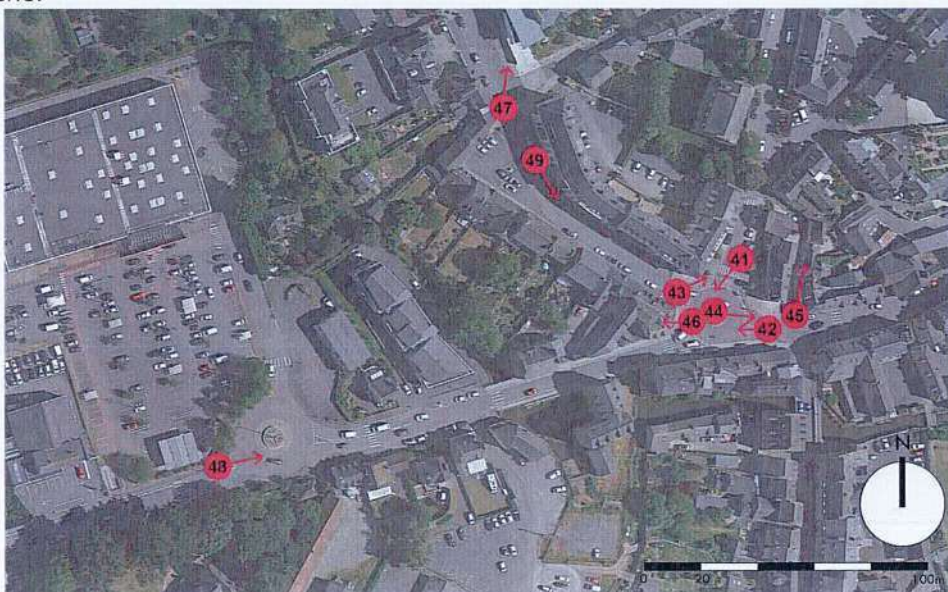


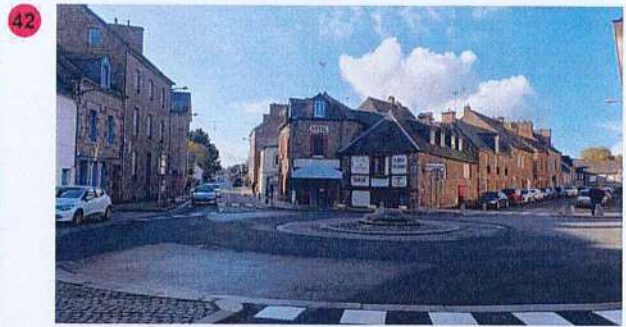
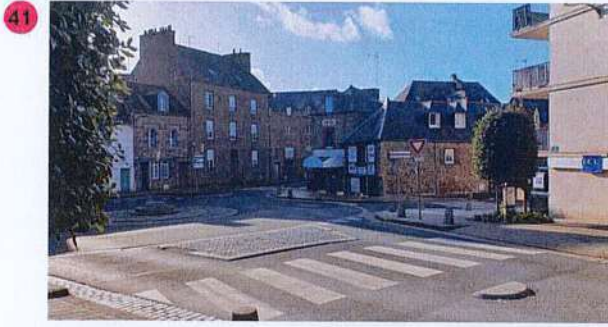
- **Maison rue du docteur Lavergne**

La maison, s'installe à l'entrée de la ville historique. Elle se place ainsi à l'articulation entre deux types de tissus : celui de la ville médiévale aux parcelles étroites et aux voies sinueuses et celui des extensions de la fin du XIXe siècle sous forme de lotissement, aux parcelles massées, régulières et aux voies larges et droites.

La façade principale de la maison ouvre sur un rond-point, ainsi bien que les constructions mitoyennes et proches présentent des qualités patrimoniales, elle s'inscrit dans un contexte urbain où l'usage automobile prédomine.

Dans les abords proches du monument, on note également, la présence d'une résidence de logement collectif à l'écriture moderne, de la bibliothèque à l'architecture contemporaine et d'un supermarché.

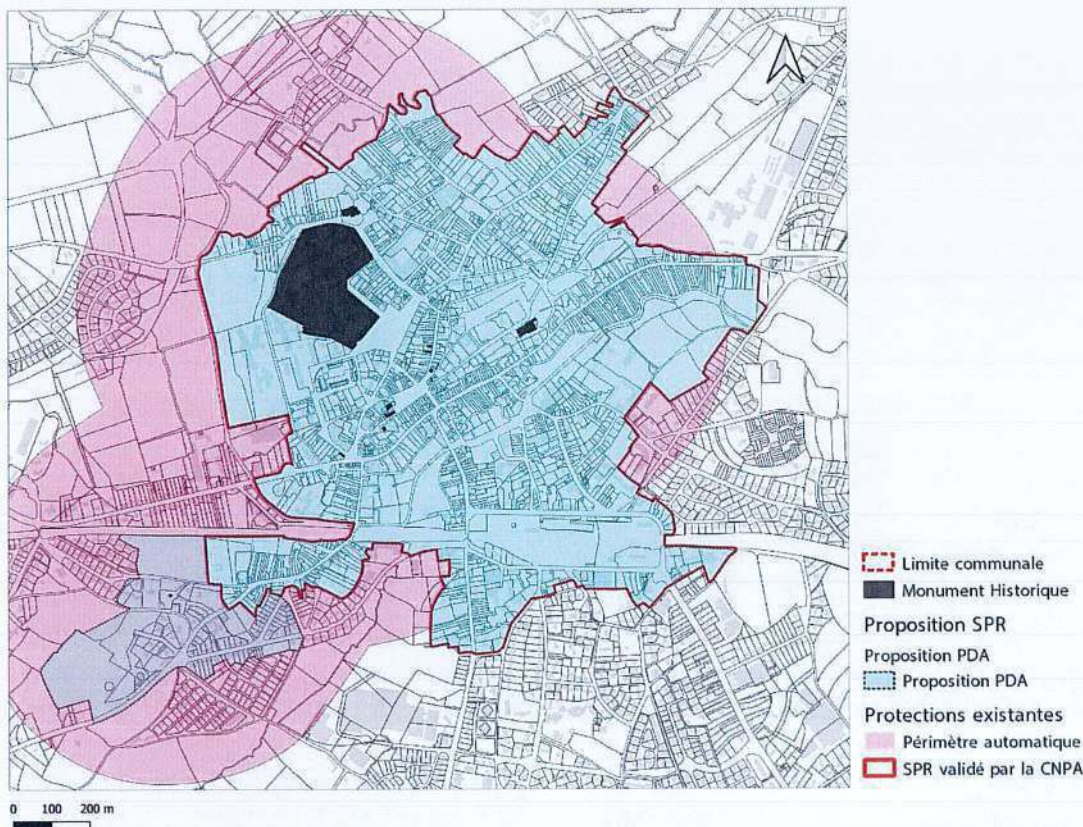




V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe, approuvée par arrêté du Préfet de région en date du 30 janvier 2002, avait suspendu les périmètres automatiques des Monuments Historiques du centre de Lamballe.

Ainsi jusqu'en 2016, les régimes des abords ne s'appliquaient que dans les limites de la ZPPAUP. Depuis la loi LCAP, en date du 8 juillet 2016, les périmètres automatiques des abords sont réapparus. Ainsi, aujourd'hui les périmètres automatiques débordent des limites du SPR, ils portent au nord jusqu'à la départementale, à l'Ouest il couvre un très large tronçon de la rue du Docteur Lavergne, au sud les faubourgs Saint-Lazare et de Mouexigné et à l'Est jusqu'à la rue du Maréchal Foch.

2. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte le périmètre du SPR
- > Prendre en compte la topographie des lieux et les vues sur les différents Monuments Historiques
- > Préserver les tissus les plus anciens
- > Valoriser les monuments dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif de leurs abords directs

3. Proposition de périmètre délimité des abords

• Philosophie générale

Pour définir le périmètre délimité des abords autour des monuments historiques du centre-ville de Lamballe, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée :

- La mise en valeur des monuments historiques, ses abords directs mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La cohérence des tissus, témoins de l'histoire de la ville,
- La prise en compte des autres protections et notamment la géométrie du site patrimonial remarquable proposée et validée en CNPA.

- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface est réduite par rapport au périmètre automatique.

Les limites se superposent avec celle du SPR présenté en CNPA.

Les limites sont ainsi fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

le tracé des cours d'eau canalisés ;

les ruptures visuelles et de tissus.

Ainsi l'ensemble de la ville médiévale et ses faubourgs historiques sont pris en compte.

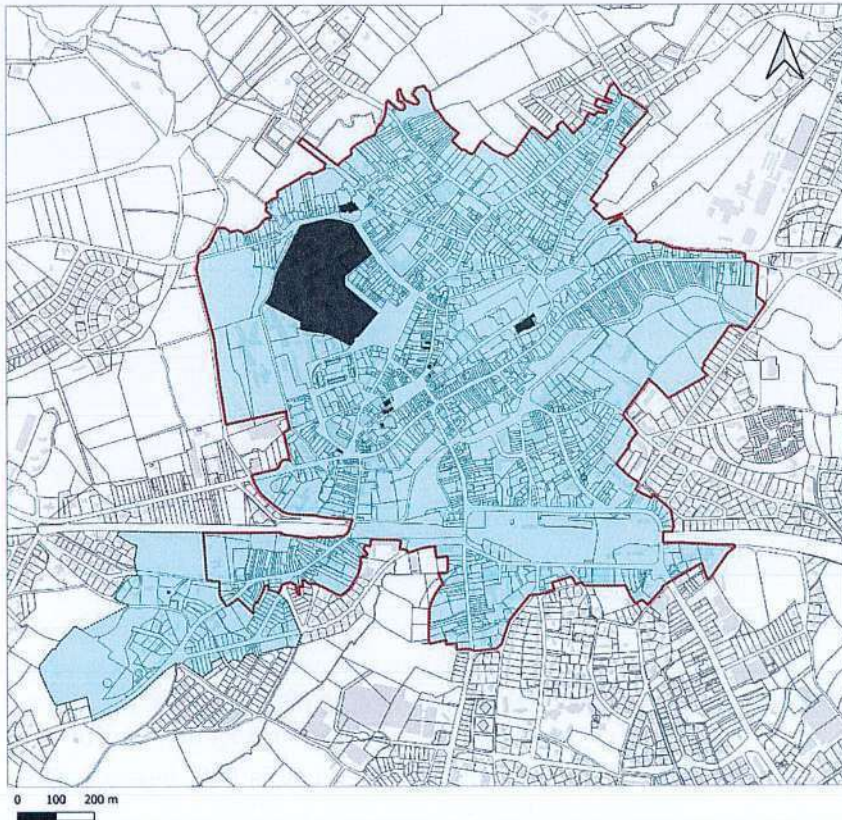
Au Nord, la limite du PDA est fixée au sud sur les extensions XIXe de la ville. Cette limite permet de prendre en compte l'ensemble du faubourg Saint-Martin et de son accompagnement paysager ainsi que la rue Général de Gaulle.

À l'Est, l'ensemble de la rue Paul Langevin est intégré. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Gouessant présente en effet une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine. Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du PDA est ainsi proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi de la géographie. Au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Au sud, les voies ferrées forment une rupture visuelle et géographique, aussi la limite du PDA, se superpose à celle du SPR. Le PDA prend en compte uniquement le front bâti qui longe les voies ferrées. Une exception à ce principe est faite pour un tronçon d'environ 300 mètres de la rue Mouexigné, axe d'accès historique de la commune au sud.

Au Sud Ouest, le PDA des monuments historiques du centre-ville se superpose avec celui du moulin Saint-Lazare.

Enfin à l'Ouest, la limite est fixée sur l'un des bras canalisés du Gouessant, intégrant le centre hospitalier de Lamballe. La limite du PDA est ainsi fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le lotissement de l'allée du Bocage.



Surface du périmètre actuel : 2 028 591 m²
Surface du périmètre proposé : 1 338 497 m²



Lamballe-Armor

en Penthièvre

LAMBALLE-ARMOR, le 2/12/2024

Madame COLLET Olivia et et Monsieur HIRTH
Nicolas
58 rue Chaptal
92300 LEVALLOIS PERRET

Direction des Services Technique
Urbanisme : 2024-25
Affaire suivie par : Katell NICOLAS / Séverine COLLET QUEMENER

Objet : Révision Du Plan Local d'Urbanisme et Instauration des Périmètres Délimités des Abords- Enquête publique unique

Madame et Monsieur,

En tant que propriétaire d'un monument historique, vous êtes concernés par l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords.

Par arrêté n°2024-802, le maire de la commune de Lamballe-Armor a prescrit l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'instauration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour une durée de 34 jours consécutifs, du mercredi 18 décembre 2024 à 9h00 au lundi 20 janvier 2025 à 17h00 inclus.

Par décision du 23 septembre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, Madame Martine VIART est désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet concerne notamment la création de 9 Périmètres Délimités des Abords.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont des périmètres de protection autour des monuments historiques adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers propres à chaque monument historique et venant se substituer aux périmètres de protection de 500 m actuels.

A cette occasion, vous êtes invités à faire parvenir vos observations éventuelles auprès de Mme VIART, commissaire enquêteur désigné.

Pour mémoire, pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique sera consultable par le public selon les conditions suivantes :

- En version numérique sur le site Internet du registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840>
- En version numérique sur le site internet de la ville de Lamballe-Armor (<https://www.lamballe-armor.bzh>)
- En version papier et en version numérique sur un poste informatique à disposition du public dans les lieux d'enquête définis ci-après, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit dans le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840> Ce registre mettra à la disposition du public l'intégralité des correspondances, observations et propositions reçues par voie numérique.
- Par courrier électronique à l'adresse mail : enquete-publique-5840@registre-dematerialise.fr Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5840>) et donc visibles par tous.

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil ■ BP90242 ■ 22 402 Lamballe-Armor Cedex
T 02 96 50 13 50 ■ contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh

- Par courrier à adresser à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, ville de Lamballe-Armor, service urbanisme, 5 rue Simone Veil 22400 Lamballe-Armor.
- Par écrit dans les registres papier des 2 lieux de permanences (hôtel de ville de Lamballe et annexe de mairie de Planguenoual) aux jours et aux horaires d'ouverture habituels.
- Par écrit et par oral auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences définis ci-après.
-

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public :

le mercredi 18 décembre de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le jeudi 19 décembre de 9h00 à 12h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 27 décembre de 14h00 à 17h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 3 janvier de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 13 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 20 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

Je vous prie de croire, Madame et Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor

P.J : projet de périmètre Délimité des Abords



DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

CENTRE HISTORIQUE

JUIN 2023

SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et réglementaire.....	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords	3
2.	Procédure de création des PDA	3
3.	Précisions	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	5
	Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.....	6
1.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor	6
II.	Présentation générale de la commune	7
1.	Situation	7
1.	Histoire.....	7
2.	Site patrimonial remarquable	8
III.	Les Monuments Historiques.....	11
1.	Église Saint-Martin	11
2.	Haras national	12
3.	Église Notre-Dame	12
4.	Maison du XVIe siècle	13
5.	Maison	13
6.	Deux maisons	14
7.	Maison	14
8.	Maison dite du Bourreau (doublement protégé)	15
9.	Maison du XVIIe siècle	15
10.	Deux maisons.....	15
11.	Deux maisons.....	16
12.	Église Saint-Jean	16
13.	Maison	18
IV.	Présentation du secteur	19
1.	Histoire du secteur et analyse du développement urbain	19
2.	Morphologie du secteur	20
3.	Vues et environnement actuel des monuments historiques.....	20
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection	33
1.	Analyse du périmètre actuel.....	33
2.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA	34
3.	Proposition de périmètre délimité des abords.....	34

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

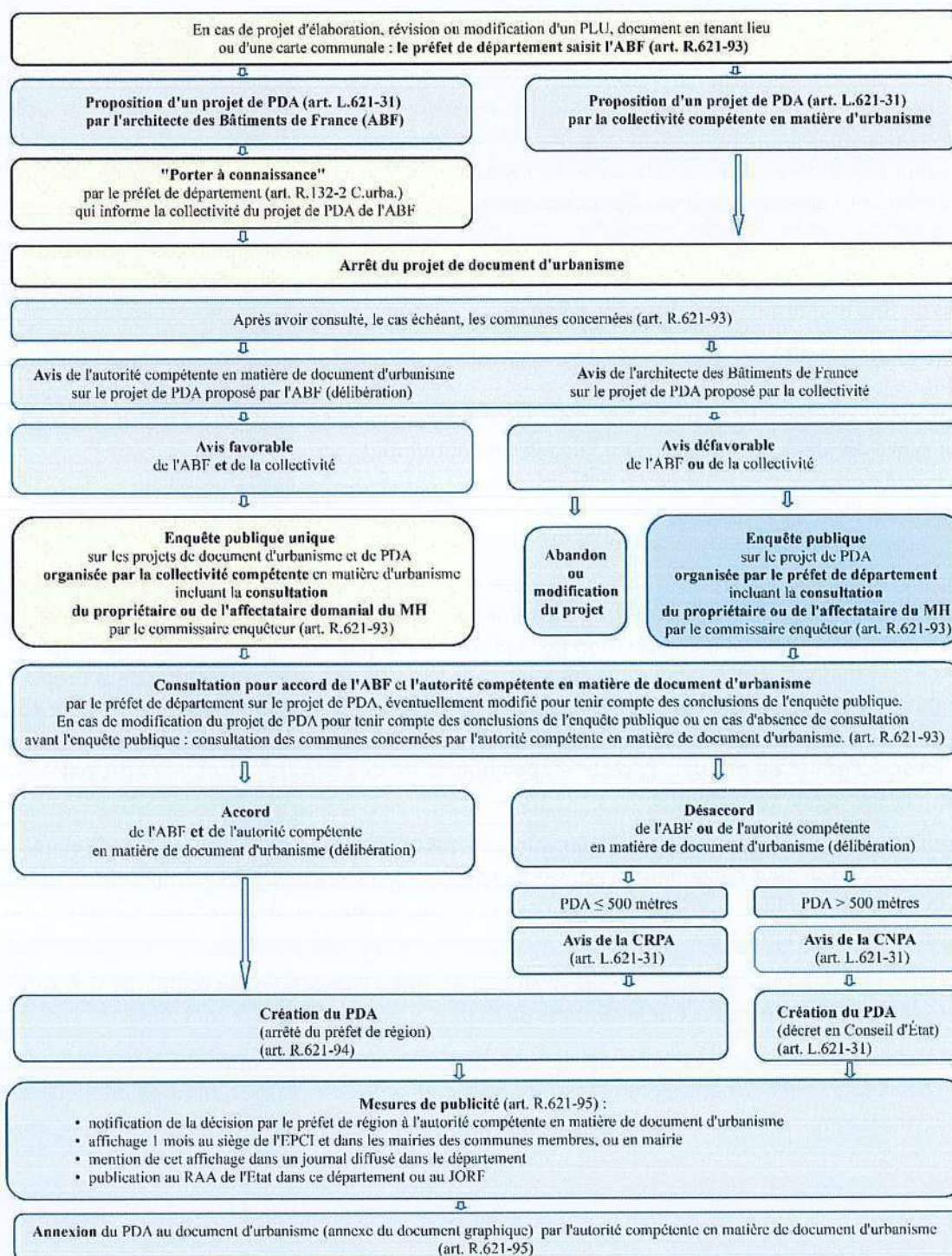
Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme
(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R132-2 du code de l'urbanisme)



Ministère de la culture / DGF / SP / SDM/HEP - Octobre 2019

3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt

patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : *"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.*

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

1. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	13
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. Situation

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

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

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

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

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

1. Histoire

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condate (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été dévasté en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent 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.

Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XVe que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent.

Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercoeur, détruisent à nouveau Lamballe.

En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

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^e 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^e 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^e 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.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX^e 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 Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, 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.

2. Site patrimonial remarquable

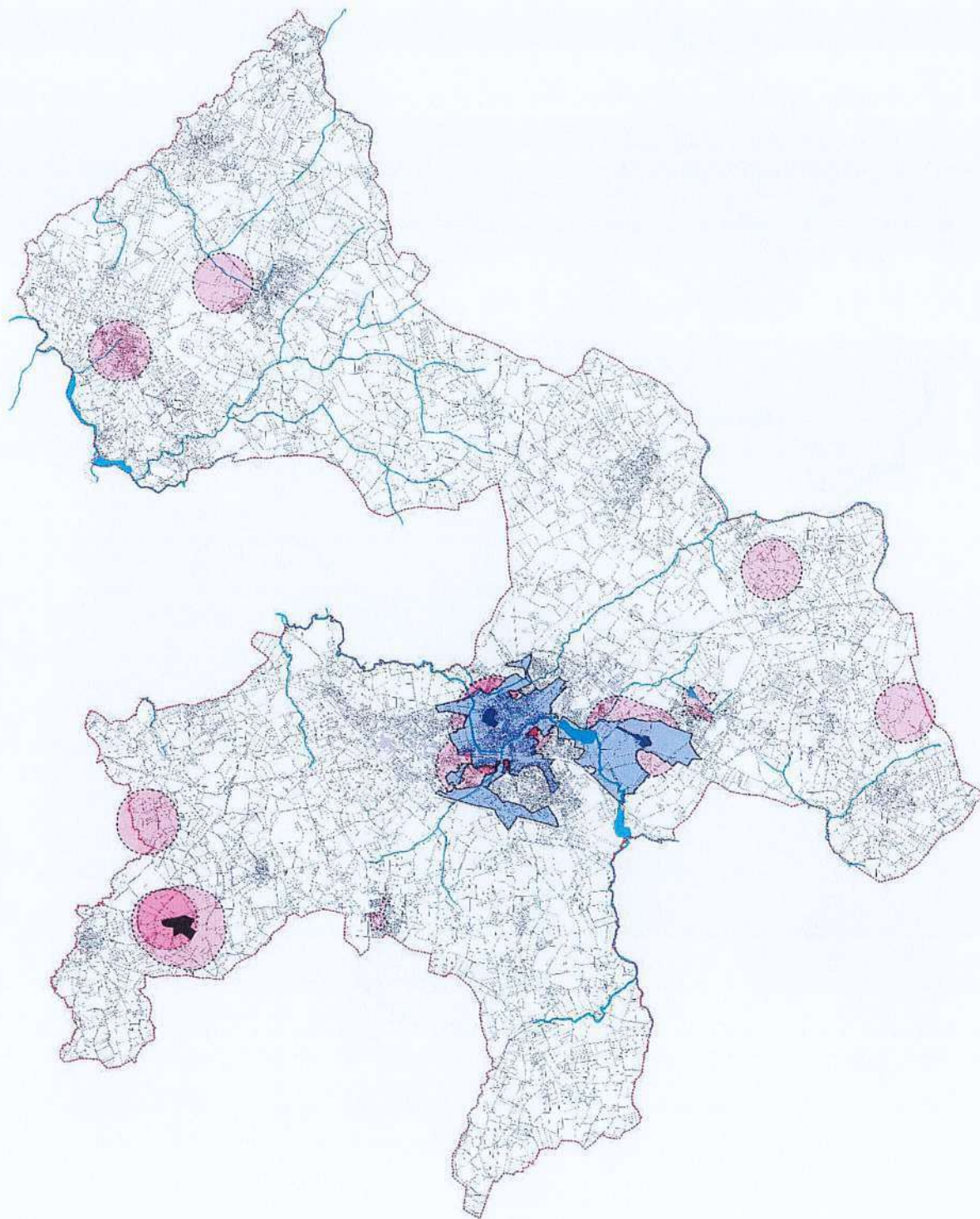
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

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 était 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).

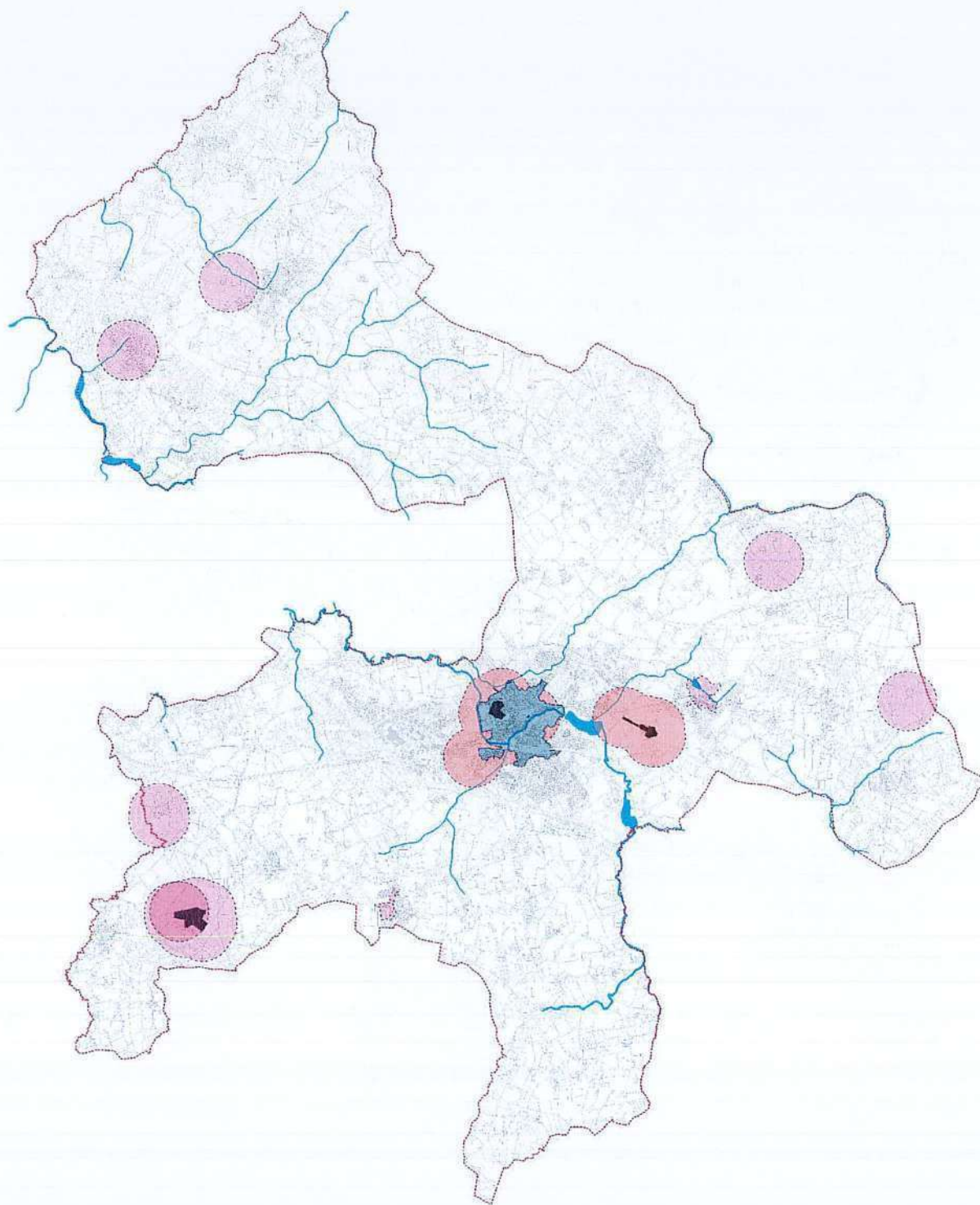
Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1^{er} décembre 2022.



0 2.5 5km

Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor



0 2.5 5km

Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

III. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée, archives de l'UDAP et des informations récoltées à l'occasion des visites de sites et recherches menées dans le cadre de la révision du SPR.



1. Église Saint-Martin



Localisation :

2 Bis Rue des Moulins, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AB 316

Date et niveau de protection :

16/09/1907

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église dans sa totalité

Auteur de l'édifice

-

Description

Le prieuré Saint-Martin fut fondé par le Comte Geffroy Boterel en faveur de l'abbaye de Marmoutiers en 1084. Saint-Martin fut érigé en paroisse au XIII^e siècle et le prieuré devint alors prieuré-cure, il le restera jusqu'à la Révolution.

Un porche (XVI^e siècle) protège l'entrée sud de l'église, il est recouvert d'une charpente sur laquelle on peut lire "L'AN MIL CINQ CENT DIX NEUF JEAN LESNE ME FIT TOUT NEUF", des

sculptures ornent les pièces de charpente à l'entrée du porche. Il abrite une porte romane de plein cintre à chapiteaux sculptés.

L'église est flanquée d'un clocher de style renaissance sur lequel figure l'inscription : "Thomas Cornillet trésorier 1555".

La nef centrale est principalement romane et daterait de la fin du XIe siècle ou du XIIe siècle, tout comme la porte sud. Elle communique avec le bas-côté sud par quatre arcades plein-cintre (style roman) et une arcade en arc brisé (style gothique) ; avec le bas-côté nord, par deux arcades plein-cintre et une en arc brisé.

La partie supérieure de la nef est percée de petites fenêtres aveugles, témoignant de l'ancienne couverture à quatre pans, les bas-côtés étaient alors couverts de toitures indépendantes et les fenêtres, maintenant obturées. Le chœur et le transept datent du XVIe siècle et du XVIIIe siècle. Ils auraient été remaniés au XIIIe siècle puis au XVIe siècle.

L'ensemble de l'édifice a subi des modifications aux XVIe siècle et XVIIIe siècle (reconstruction du chœur et du transept, construction de la tour renaissance) et a été totalement restauré en 1835.

2. Haras national



Localisation :

22 Boulevard des Haras, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

AK 572 et 573

Date et niveau de protection :

11/12/2015

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Le haras national, à savoir les façades et toitures de tous les bâtiments construits avant la Première Guerre mondiale (hormis leurs aménagements et équipements contemporains), l'écurie n° 10 en totalité, le parc pour son sol d'assiette, ses murs, clôtures et portails

Auteur de l'édifice

-

Description

L'histoire de ce haras initiée par la création, en 1783, d'un premier dépôt d'étalons royaux fut contrariée par les événements historiques, changements politiques et de politique en matière d'élevage qui suivirent cette date. Après deux fermetures entrecoupées d'une réouverture en 1825, c'est finalement en 1842 qu'il est définitivement rétabli, devenant le siège administratif de la circonscription du Nord-Bretagne. Son développement est alors encouragé par l'attention portée à l'amélioration des chevaux de travail. Une nouvelle race de chevaux : le Breton apparaît, dont Lamballe devient l'épicentre de la production. L'architecture de cet ensemble est à la fois sobre et monumentale alliant la noblesse des proportions à la simplicité fonctionnelle des volumes. Ce haras constitue un témoin remarquable de l'histoire de l'élevage équin en Bretagne depuis la fin du XVIIIe siècle.

3. Église Notre-Dame

Localisation :

Rue Notre-Dame, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 231

Date et niveau de protection :

02/08/1848

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église en totalité



Auteur de l'édifice

-

Description

La collégiale de Lamballe est une église fortifiée dont la construction débute à la fin XI^e siècle ou au début du XII^e siècle et se termine au XVI^e siècle (hors restauration du XIX^e siècle). Les parties les plus anciennes sont le portail nord, le portail occidental, la nef centrale et le bras nord du transept (XII^e siècle et XIII^e siècle, architecture romane et début de l'architecture gothique). L'ensemble du chœur et le bras sud du transept sont du XIV^e siècle (gothique rayonnant), le bas-côté sud de la nef a été reconstruit au XV^e siècle dans le style du XIV^e siècle. Les pignons des chapelles nord de la nef sont du XVI^e siècle (gothique flamboyant). Le clocher daterait du XIV^e siècle mais a été remanié au XVI^e siècle, puis au XIX^e siècle.

4. Maison du XVI^e siècle



Localisation :

33 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 71

Date et niveau de protection :

22/03/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à pans de bois, installée à l'alignement sur rue s'élève sur trois niveaux. Couverte en ardoises, elle présente un pignon sur rue et une boutique en rez-de-chaussée. Le premier étage, en léger débord et sur console, possède une structure à pan de bois au motif de chevrons.

5. Maison

Localisation :

29 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 74

Date et niveau de protection :

11/06/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture



Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison de deux travées, élevée sur trois niveaux (dont un comble) présente en façade une structure à pans de bois à poteaux droits.

Elle date du XVIIe siècle. Une boutique a été aménagée au rez-de-chaussée.

6. Deux maisons



Localisation :

5 devenu 7 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

444, 445 ; 1997 AD 258 ; 1997 AD 259

Date et niveau de protection :

1926/06/19

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons mitoyennes présentent une structure à pan de bois de couleur rouge sang.

Enduite en partie, les poteaux droits, sculptés, apparaissent en légère saillie. Élevées sur trois niveaux, elles datent du XVIIe siècle.

7. Maison



Localisation :

3 devenu 5 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

441 ; 1997 AD 259 ; 1997 AD 260

Date et niveau de protection :

19/06/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à deux étages (dont un de comble) en encorbellement repose sur des poteaux sculptés. Le pan de bois du premier étage présente un double motif : chevron en partie supérieure et croix en partie inférieure.

La façade sur rue présente un haut pignon et est percée par une large baie.

Les têtes des poteaux sont sculptées de petits chapiteaux à motifs végétaux.

8. Maison dite du Bourreau (doublement protégé)



Localisation :

Place du Martray, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 318

Date et niveau de protection :

Façade sur place (classement le 22/11/1909)

Façade sur la rue du Docteur Calmette et ensemble des toitures (classement le 01/06/1964)

Précision sur la protection de l'édifice

Façade sur la place ; façade sur la rue ; ensemble des toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

La maison dite « du Bourreau » date du XVI^e siècle. Elle est la propriété, en 1609, des familles Bourreau, puis Duval, Guérin, de Michel Gallet et de Pierre César de Keryvot.

Au XX^e siècle, cette maison a appartenu à des antiquaires, les frères Tardivel, André et Lionel. Elle n'était plus habitée et servait uniquement d'entrepôt pour le magasin, situé rue Calmette. La bâtisse, en très mauvais état, était menacée de démolition, alors que la façade, située place du Martray, avait été classée Monument historique, en 1909.

Au début des années 60, l'abbé Boulbain a l'idée de transformer la bâtisse en musée.

Le musée est inauguré en 1972.

Élevée sur un soubassement en moellons de granit, on accède à la maison par quelques marches.

Le niveau semi-enterré abrite une cave. La maison présente une grande largeur et des poteaux droits sculptés.

9. Maison du XVII^e siècle



Localisation :

6 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison a été construite au cours du XVII^e siècle. Élevée sur trois niveaux, elle présente une saillie très importante sur la rue en raison de deux encorbellements successifs.

Les deux étages et les combles ont gardé en façade leur pan de bois apparent, formé de poteaux droits et de croix de Saint-André. Notons que le mur sur rue est le gouttereau.

10. Deux maisons

inscription le 08/06/1964

Localisation :

6 et 8 rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :



1997 AD 263 ; 1997 AD 258

Date et niveau de protection :

08/06/1994

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

La première maison s'élève sur trois niveaux et un comble. Elle possède deux encorbellements successifs. Les deux étages, à pan de bois apparents, présentent un motif de losanges en partie basse et un motif de chevrons dans leur moitié supérieure.

La seconde maison possède également deux encorbellements successifs, son pan de bois est aujourd'hui couvert par un enduit, seules les consoles permettent de deviner le mode constructif.

11. Deux maisons



Localisation :

2 et 4 parvis Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

18/09/1964

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons s'installent à l'angle de la place du marché et du parvis Saint-Jean.

Elles présentent un premier niveau bâti en moellons de granit et une structure à pan de bois pour les étages supérieurs. On note que les murs pignons, épais et aveugles, ont été construits en moellons de granit.

12. Église Saint-Jean

Localisation :

Rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 482

Date et niveau de protection :

07/02/1925

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Clocher



Auteur de l'édifice

-

Description

L'église Saint-Jean (XV-XIX-XXe siècle) est fondée, semble-t-il, au XIVe siècle (entre 1341 et 1364). Elle est restaurée entre 1837 et 1840, les travaux portent sur un élargissement du transept et la reconstruction des bas-côtés. La sacristie date de 1843. La tour occidentale date du XVe siècle et du XVIIIe siècle (pour la partie haute). Les grandes arcades datent de 1420-1432.

Le clocher a été commencé en 1638 et achevé en 1650, il remplace celui démoli par un orage en 1436. En 1902, l'église voit la réalisation d'un nouveau dôme et la réfection du clocher.

13. Maison



Description

Cette petite maison à pan de bois élevée sur deux niveaux, s'installe extra-muros de la ville médiévale non loin de la porte du boulevard et du pont de l'Hôtellerie.

Localisation :

2 rue du Docteur Lavergne, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 364 ; 1997 AK 196

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

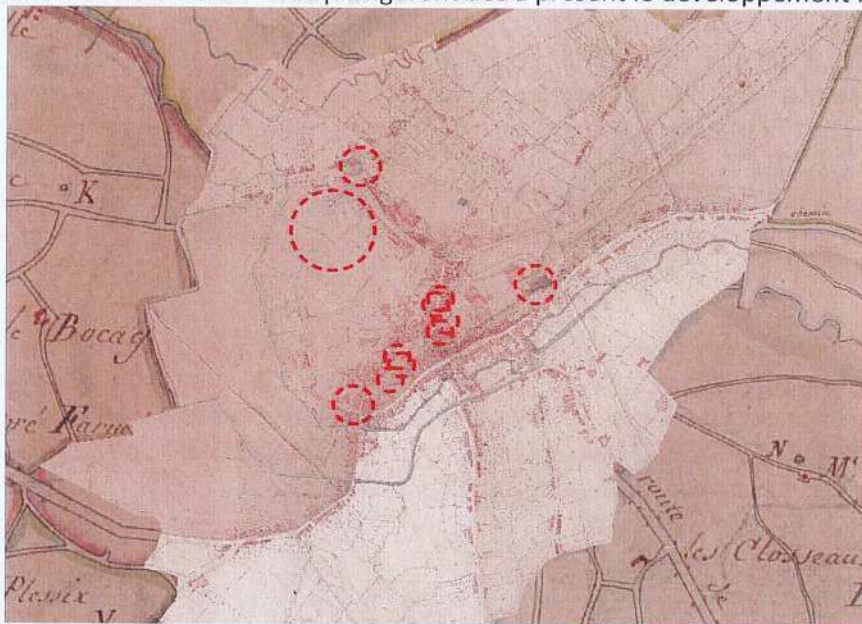
La commune ne dispose pas de documents graphiques permettant de cerner précisément les étapes de constitution de la ville au cours de son histoire.

Le document le plus ancien est le plan établi par l'ingénieur Auffray en 1788, postérieur aux travaux d'aménagement du champ de foire et du canal de dérivation du Gouessant.

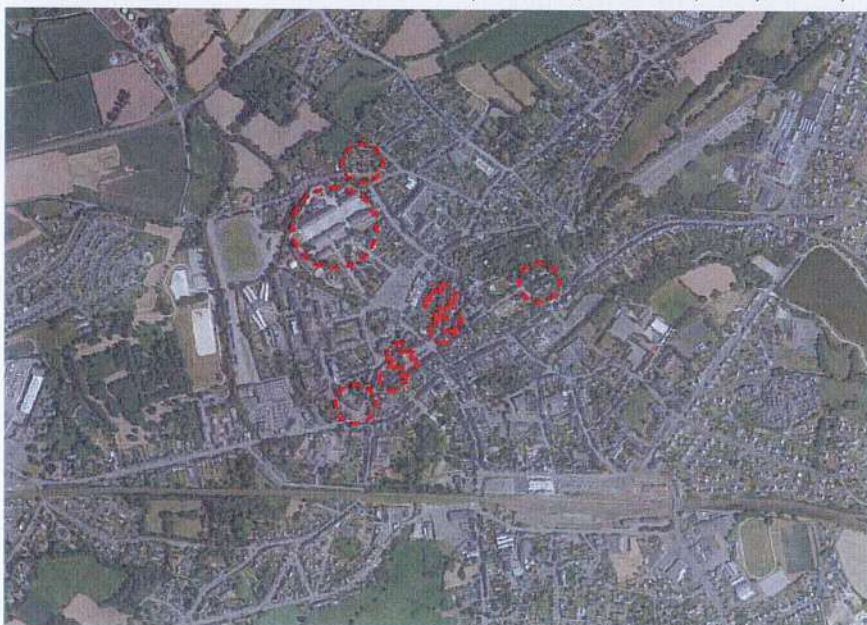
L'autre document important sera le premier cadastre dressé en 1837.

Le démantèlement du château et des remparts n'entraînera pas d'intervention sur les quartiers intramuros ; on note cependant au XIXe siècle la démolition de groupes de maisons situées autour de la Place du Marché, l'élargissement rue du Barrio et celui de la Place du Beloir. Chacune de ces opérations de démolition s'orientait, semble-t-il, sur le souci d'ouvrir les espaces publics pour plus de commodité au centre-ville.

La destruction définitive de l'enceinte en 1926 insère de manière beaucoup plus lisible tous les faubourgs au centre ancien. Les derniers préfigurent dès à présent le développement futur de la ville.



Cadastre dit Napoléonien, Lamballe, 1831, 3 P 98, AD Côtes d'Armor



Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

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

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

Le Gouessant, canalisé à l'approche du cœur 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.

La comparaison entre le cadastre napoléonien et la photographie aérienne actuelle, montre par ailleurs que les constructions se sont multipliées : maisons de ville et pavillons de la fin du XIXe siècle, lotissements des années 30 mais aussi ensembles pavillonnaires contemporains.

Par ailleurs, la création de la ligne de chemin de fer et de la gare forment une large cicatrice dans le tissu, divisant les faubourgs de Mouexigné et de Saint-Lazare.

2. Morphologie du secteur

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

Un parcellaire étroit est d'origine médiévale, il est plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti.

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. Il s'agit principalement des parcelles des demeures bourgeoises et des hôtels urbains.

Les édifices dans le secteur s'inscrivent à l'alignement de la voie et forment un front bâti continu.

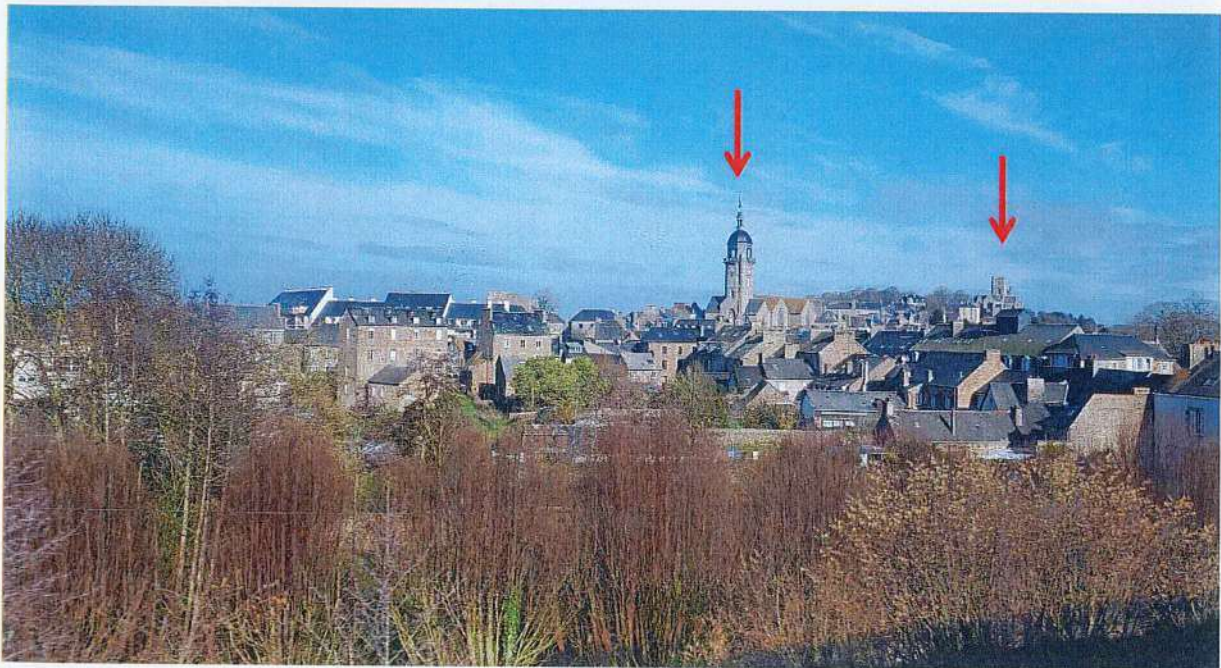
Ce tissu entraîne des vues et perspectives cadrées sur certains monuments mais limite également les vues lointaines sur les maisons à pans de bois protégées.

3. Vues et environnement actuel des monuments historiques

• Les monuments repères et vues lointaines

L'image de la ville de Lamballe se caractérise par son paysage naturel et sa géographie, mais également par ses constructions. Le paysage urbain est ainsi ponctué de bâtiments suffisamment singuliers pour former des « repères », ou apparaître, dans les mises en scène de l'espace public, à l'instar de certains monuments, symboles de Lamballe, et qui sont devenus au fil du temps des emblèmes territoriaux.

Dans le paysage lamballais, les édifices religieux se distinguent et constituent des bâtiments émergents très importants : la collégiale, le cocher de l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin. Des vues lointaines existent ainsi sur ces monuments.



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis les voies ferrées



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis la rue des Boucouets



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis le sud de Lamballe



Vue sur la collégiale depuis le lotissement autour du plan d'eau Gaudu



Vue sur l'église Saint-Jean et le moulin Saint-Lazare depuis la terrasse de la collégiale



Vue sur la collégiale depuis la rue Paul Langevin

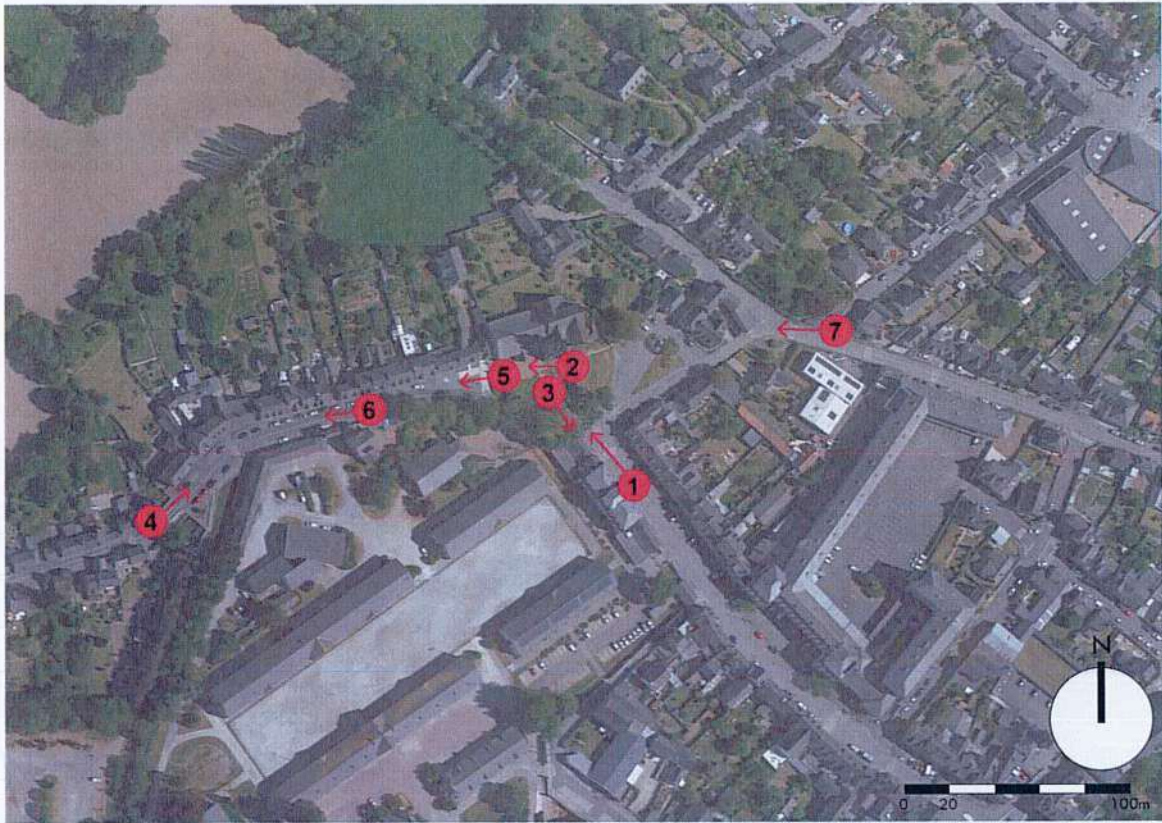
L'environnement de chacun des monuments historiques n'est pas unique. Aussi, il convient de décrire par secteurs géographiques successifs l'environnement paysager et bâti ainsi que les vues et perspectives existants sur chaque monument.

- **Autour de Saint-Martin**

La ville se développe relativement précocement au dehors des remparts et notamment au niveau du quartier qui s'est organisé autour de l'église paroissiale Saint-Martin. Cette dernière est directement reliée au bourg castral par un axe menant à la porte Saint-Martin. Cette voie, sur laquelle les édifices s'installent à l'alignement, offre une longue perspective sur le flanc sud de l'église et son clocher. C'est l'une des vues les plus remarquables dans Lamballe intramuros.

Les abords de l'église se caractérisent par un tissu faubourien formé de petites maisons de bourg, mitoyennes les unes avec les autres, mais aussi par un linéaire de maisons de ville élevées à la fin du XIXe siècle (rue des Moulins).

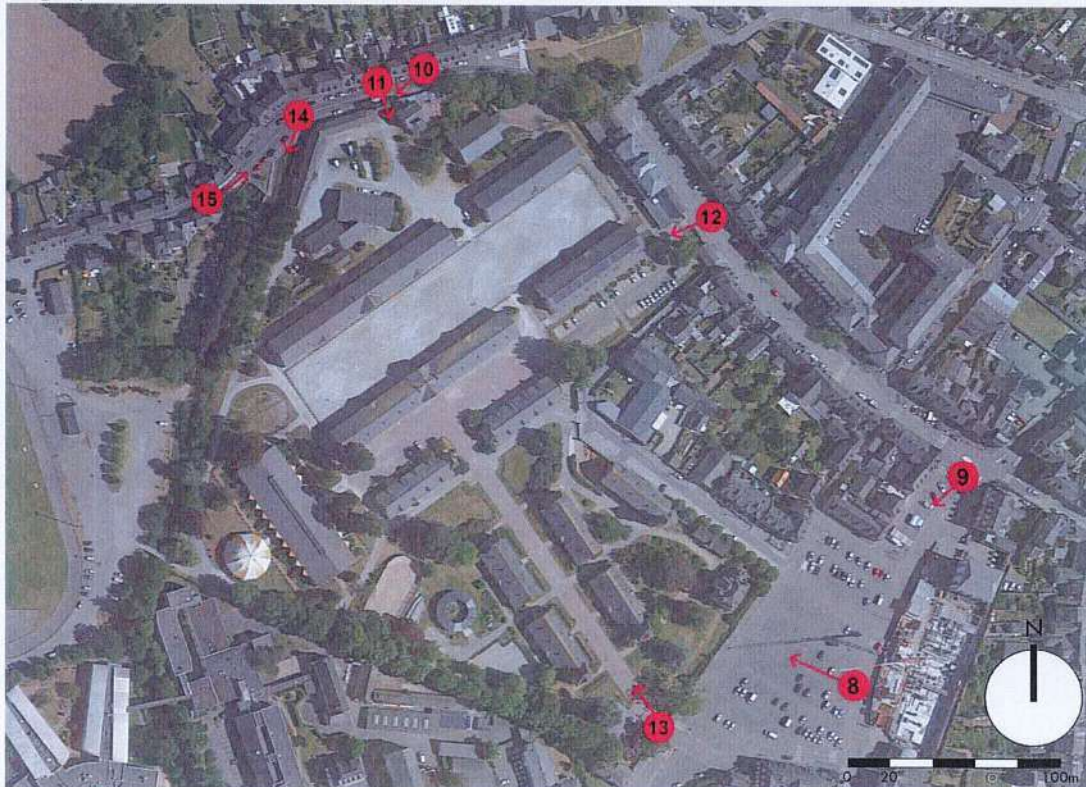
On note également dans le secteur la présence de deux grands équipements : le collège Gustave Tery ainsi que le haras national.





- **Le Haras National**

Le haras national est bâti sur une très large parcelle en bordure de l'un des bras du Gouessant. Il articule des tissus très hétérogène. À l'Est, on retrouve le faubourg Saint-Martin, un accès existe depuis la rue Saint-Martin. Au sud Est un très large portail ouvre sur la place du Champ de. Au sud-ouest, le haras demeure peu visible depuis les extensions du centre historique bâti dans le courant du XIXe siècle et le centre hospitalier. À l'Ouest, le Gouessant forme une limite naturelle avec les équipements sportifs et les lotissements contemporains. Au Nord, le haras est ceint d'un très haut mur ne permettant pas de vues depuis les tissus pavillonnaires et la rue des Moulins. Le gabarit réduit des constructions du haras ne permet pas d'identifier de vues lointaines sur l'ensemble. Par ailleurs, les murs de clôture ferment très largement le haras de la ville. Seules les ouvertures vers la place du champ de Foire et la rue Saint-Martin peuvent être identifiées comme des perspectives remarquables sur le monument. C'est le plan de masse de l'équipement qui permet la scénographie des lieux.



8



9



10



11



12



13



14



15



- **La collégiale**

La collégiale s'installe sur le point le plus haut de Lamballe, elle domine ainsi l'éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la forteresse médiévale. Cette position géographique permet de bénéficier de nombreuses vues lointaines sur la collégiale qui dès lors apparaît comme l'un des monuments repères du paysage lamballais.

L'histoire de la collégiale Notre-Dame et du secteur est étroitement liée à celle du château, principale forteresse du Comté de Penthièvre. Le château de Lamballe endommagé à plusieurs

reprises à la suite de guerres et batailles, est de nouveau détruit en 1626 et ne sera jamais reconstruit. Dès lors, le sommet de l'éperon rocheux reste dominé par la collégiale entourée d'un vaste espace libre.

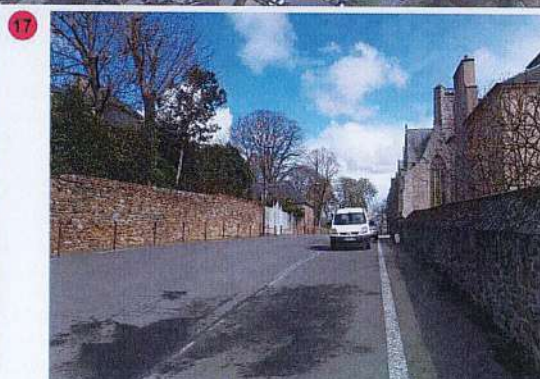
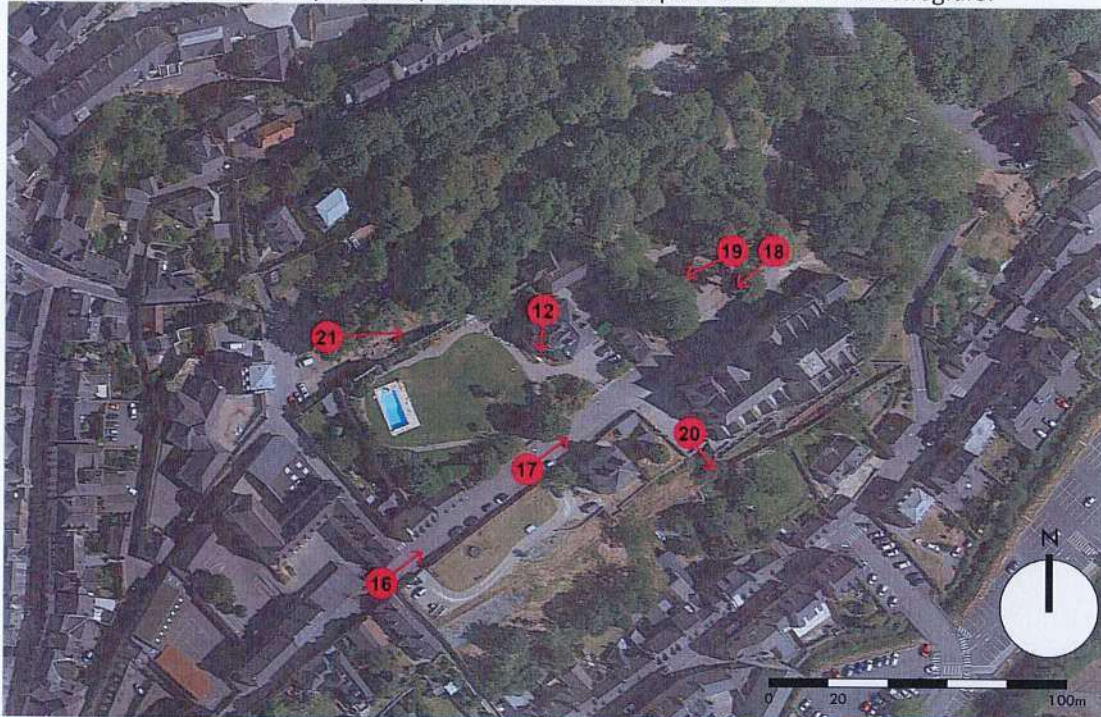
Le paysage qui borde la collégiale est témoin de cette histoire mouvementée.

La collégiale se dresse au droit de l'éperon rocheux, depuis son flanc sud on observe de très larges contreforts et la subsistance de ses fortifications.

Son parvis ouvre sur une petite terrasse qui permet de bénéficier d'une ouverture à 180° sur le paysage lamballais.

La collégiale est longée au Nord par une voie assez large sur laquelle s'installent équipements et maisons bourgeoises.

Enfin à l'emplacement initial du château, un square a été aménagé au XIXe siècle. Il est marqué par un couvert arboré très important qui limite les vues depuis le sud vers la collégiale.



20



21



- **Autour de la place du Marché**

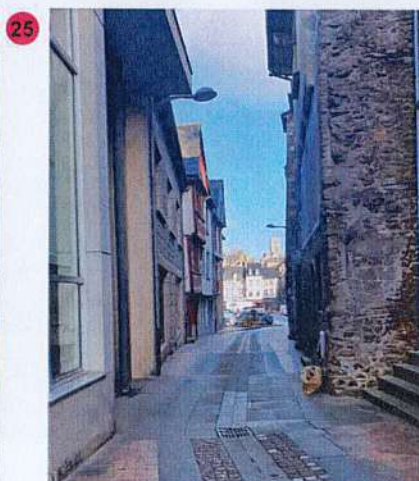
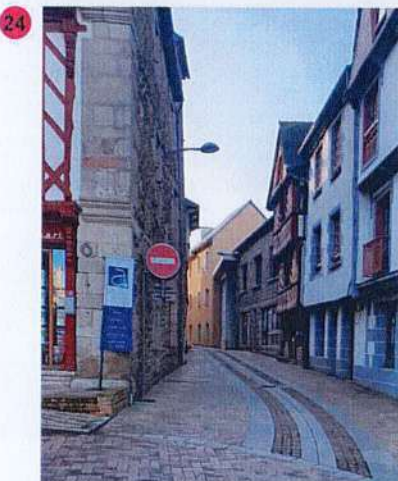
Le bourg actif et historique de Lamballe s'organise autour des places du Martray et du marché. Le réseau viaire, formé par des voies étroites et sinueuses, s'organise en effet en étoile centré sur ces deux places.

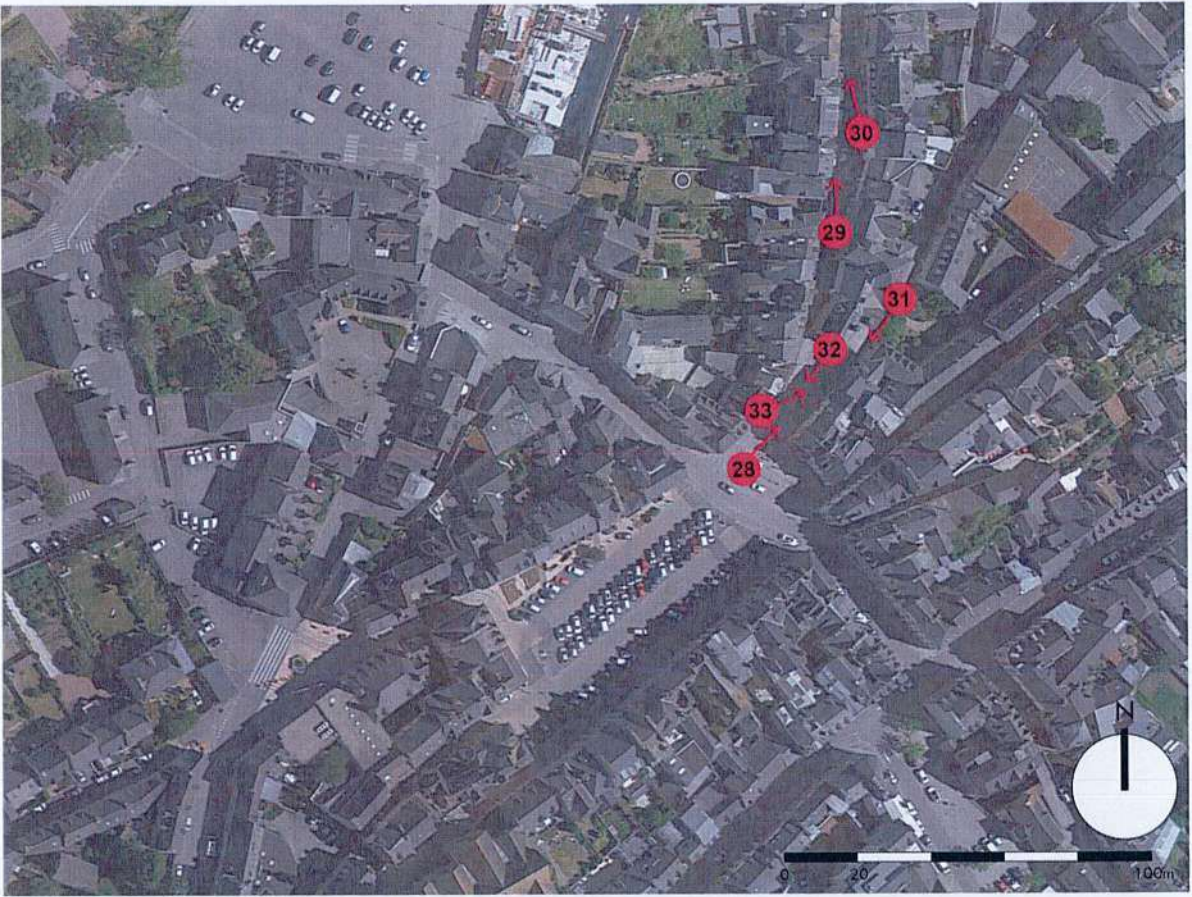
Ces deux places forment encore aujourd'hui le cœur de Lamballe. Ces deux places ne forment qu'un vaste espace public visuellement, elles restent cependant traversées par la rue Bario, jusqu'au début du XXe siècle elles étaient séparées par un îlot de maisons.

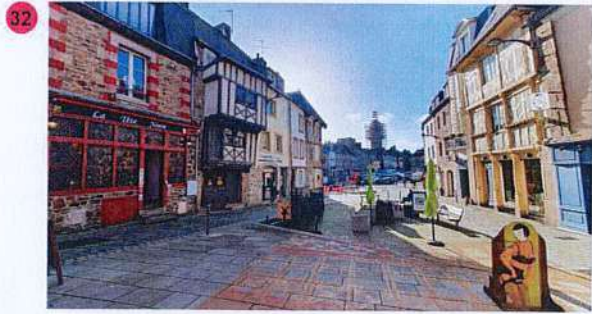
Autour de ces deux places, les constructions s'installent sur des parcelles longues et étroites, à l'alignement sur rue. Ainsi le paysage urbain est marqué par un rythme assez régulier de petites maisons de deux à trois étages.

Les maisons à pan de bois du secteur, protégées, s'installent dans ces séquences. Ainsi les vues sur ces monuments sont limitées en raison de la géométrie, la largeur des voies et du gabarit des constructions. Seules la maison dite du Bourreau et la maison adressée sur le parvis Saint-Jean bénéficient de perspectives plus longues sur leurs façades en raison du recul apporté par la place du marché et du Martray.









- **L'église Saint-Jean**

L'église Saint-Jean se situe à la rencontre du parvis de Saint-Jean et de la rue Saint-Jean. Elle s'installe dans un tissu urbain dense. Contrairement à de nombreux édifices religieux, ces abords n'ont pas connu de « curetage » ou de démolition importantes.

La géométrie des voies, leur étroitesse et leur sinuosité, ainsi que les fronts bâtis continus, entraînent des vues courtes et très limitées sur l'église. Le bas-côté Nord a été bâti à l'alignement sur la voie nommée parvis Saint-Jean. La façade occidentale et le clocher dans toute sa hauteur, s'observent depuis le croisement de la rue Saint-Jean et de la rue du Lion d'Or, la topographie permet une perspective qualitative sur l'édifice.

Au sud, une terrasse et un petit jardin de curé ont été aménagés. Ce lieu bénéficie d'une large ouverture visuelle sur les faubourgs historique de Lamballe. L'église Saint-Jean peut également s'observer depuis la rue Charles Cartel à l'occasion de percées dans le front bâti et depuis le lointain, son clocher dépassant le vélum des constructions alentours.



36



37



38



39



40

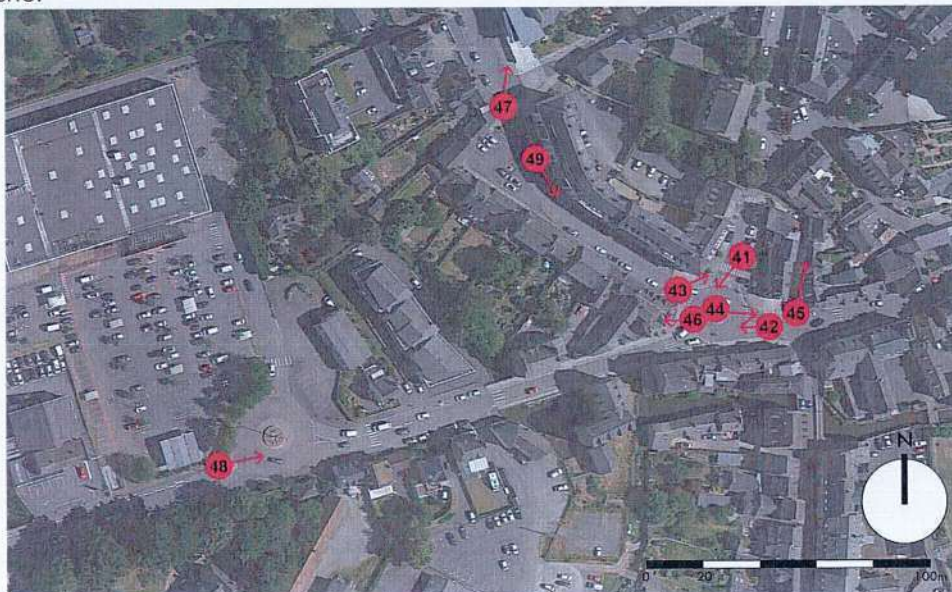


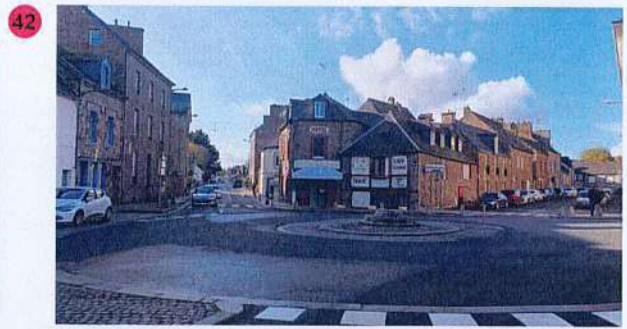
- **Maison rue du docteur Lavergne**

La maison, s'installe à l'entrée de la ville historique. Elle se place ainsi à l'articulation entre deux types de tissus : celui de la ville médiévale aux parcelles étroites et aux voies sinueuses et celui des extensions de la fin du XIXe siècle sous forme de lotissement, aux parcelles massées, régulières et aux voies larges et droites.

La façade principale de la maison ouvre sur un rond-point, ainsi bien que les constructions mitoyennes et proches présentent des qualités patrimoniales, elle s'inscrit dans un contexte urbain où l'usage automobile prédomine.

Dans les abords proches du monument, on note également, la présence d'une résidence de logement collectif à l'écriture moderne, de la bibliothèque à l'architecture contemporaine et d'un supermarché.

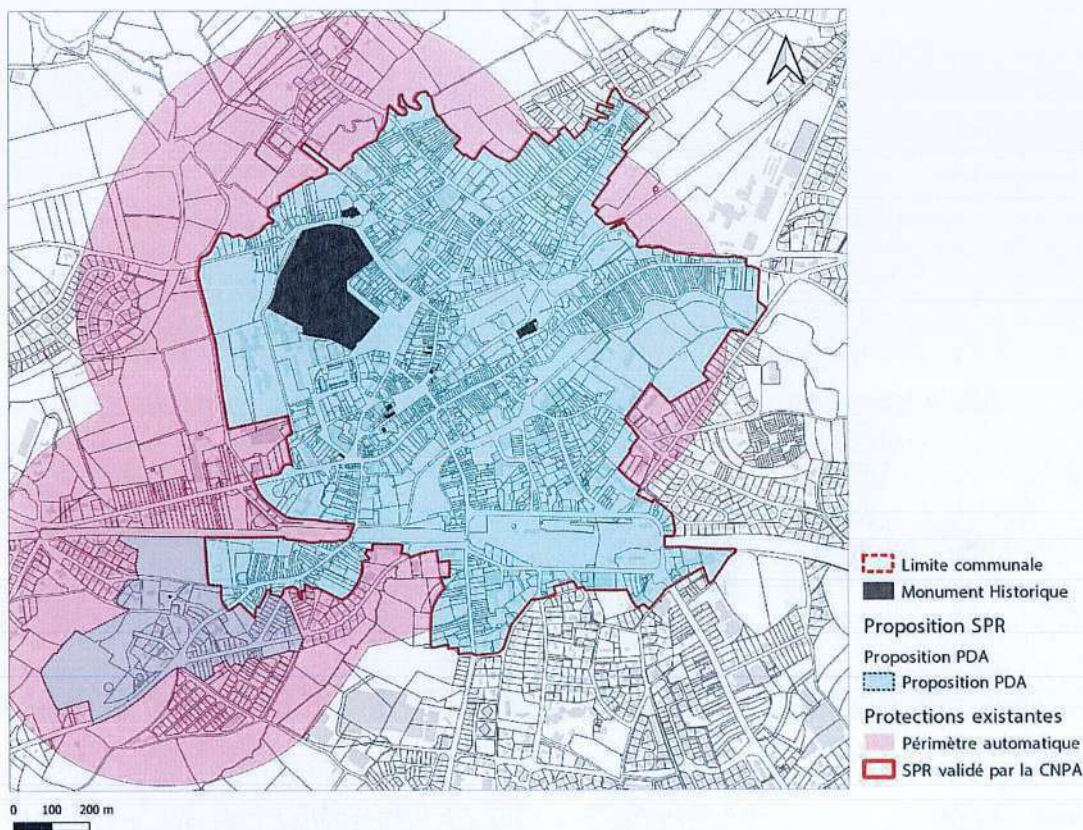




V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe, approuvée par arrêté du Préfet de région en date du 30 janvier 2002, avait suspendu les périmètres automatiques des Monuments Historiques du centre de Lamballe.

Ainsi jusqu'en 2016, les régimes des abords ne s'appliquaient que dans les limites de la ZPPAUP.

Depuis la loi LCAP, en date du 8 juillet 2016, les périmètres automatiques des abords sont réapparus. Ainsi, aujourd'hui les périmètres automatiques débordent des limites du SPR, ils portent au nord jusqu'à la départementale, à l'Ouest il couvre un très large tronçon de la rue du Docteur Lavergne, au sud les faubourgs Saint-Lazare et de Mouexigné et à l'Est jusqu'à la rue du Maréchal Foch.

2. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte le périmètre du SPR
- > Prendre en compte la topographie des lieux et les vues sur les différents Monuments Historiques
- > Préserver les tissus les plus anciens
- > Valoriser les monuments dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif de leurs abords directs

3. Proposition de périmètre délimité des abords

• Philosophie générale

Pour définir le périmètre délimité des abords autour des monuments historiques du centre-ville de Lamballe, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée :

- La mise en valeur des monuments historiques, ses abords directs mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La cohérence des tissus, témoins de l'histoire de la ville,
- La prise en compte des autres protections et notamment la géométrie du site patrimonial remarquable proposée et validée en CNPA.

- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface est réduite par rapport au périmètre automatique.

Les limites se superposent avec celle du SPR présenté en CNPA.

Les limites sont ainsi fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

le tracé des cours d'eau canalisés ;

les ruptures visuelles et de tissus.

Ainsi l'ensemble de la ville médiévale et ses faubourgs historiques sont pris en compte.

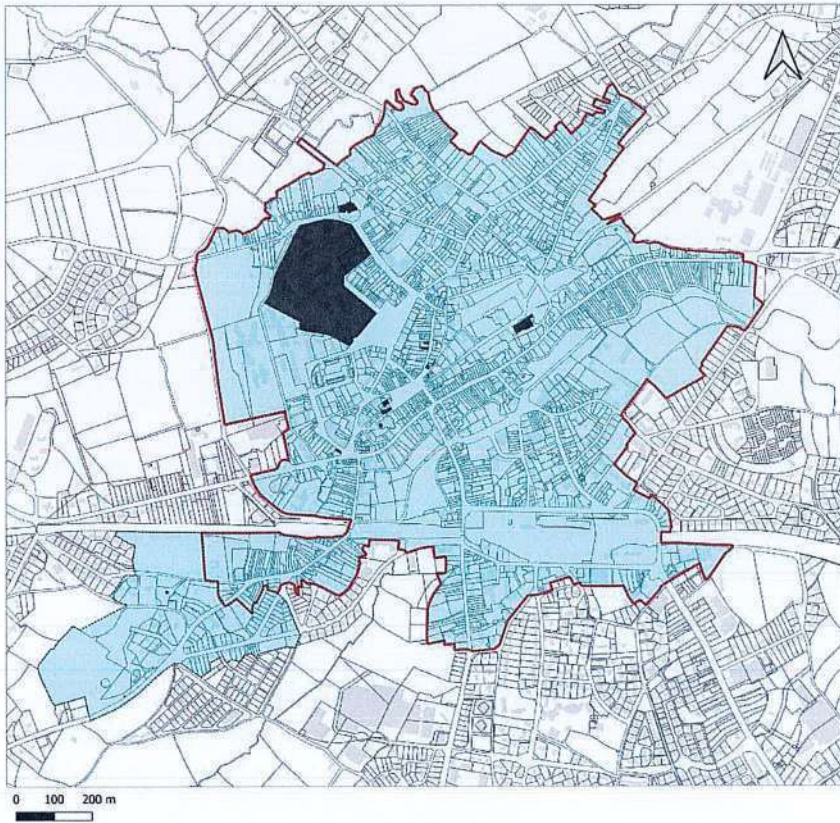
Au Nord, la limite du PDA est fixée au sud sur les extensions XIXe de la ville. Cette limite permet de prendre en compte l'ensemble du faubourg Saint-Martin et de son accompagnement paysager ainsi que la rue Général de Gaulle.

À l'Est, l'ensemble de la rue Paul Langevin est intégré. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Gouessant présente en effet une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine. Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du PDA est ainsi proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi de la géographie. Au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Au sud, les voies ferrées forment une rupture visuelle et géographique, aussi la limite du PDA, se superpose à celle du SPR. Le PDA prend en compte uniquement le front bâti qui longe les voies ferrées. Une exception à ce principe est faite pour un tronçon d'environ 300 mètres de la rue Mouexigné, axe d'accès historique de la commune au sud.

Au Sud Ouest, le PDA des monuments historiques du centre-ville se superpose avec celui du moulin Saint-Lazare.

Enfin à l'Ouest, la limite est fixée sur l'un des bras canalisés du Gouessant, intégrant le centre hospitalier de Lamballe. La limite du PDA est ainsi fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le lotissement de l'allée du Bocage.



Surface du périmètre actuel : 2 028 591 m²
Surface du périmètre proposé : 1 338 497 m²



Lamballe-Armor

en Penthièvre

LAMBALLE-ARMOR, le 2/12/2024

Monsieur LE PERSON Patrick
9 boulevard Clémenceau
22000 SAINT-BRIEUC

Direction des Services Technique
Urbanisme : 2024-25
Affaire suivie par : Katell NICOLAS / Séverine COLLET QUEMENER

Objet : Révision Du Plan Local d'Urbanisme et Instauration des Périmètres Délimités des Abords- Enquête publique unique

Monsieur,

En tant que propriétaire d'un monument historique, vous êtes concernés par l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords.

Par arrêté n°2024-802, le maire de la commune de Lamballe-Armor a prescrit l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'instauration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour une durée de 34 jours consécutifs, du mercredi 18 décembre 2024 à 9h00 au lundi 20 janvier 2025 à 17h00 inclus.

Par décision du 23 septembre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, Madame Martine VIART est désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet concerne notamment la création de 9 Périmètres Délimités des Abords.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont des périmètres de protection autour des monuments historiques adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers propres à chaque monument historique et venant se substituer aux périmètres de protection de 500 m actuels.

A cette occasion, vous êtes invités à faire parvenir vos observations éventuelles auprès de Mme VIART, commissaire enquêteur désigné.

Pour mémoire, pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique sera consultable par le public selon les conditions suivantes :

- En version numérique sur le site Internet du registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840>
- En version numérique sur le site internet de la ville de Lamballe-Armor (<https://www.lamballe-armor.bzh>)
- En version papier et en version numérique sur un poste informatique à disposition du public dans les lieux d'enquête définis ci-après, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit dans le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840> Ce registre mettra à la disposition du public l'intégralité des correspondances, observations et propositions reçues par voie numérique.
- Par courrier électronique à l'adresse mail : enquete-publique-5840@registre-dematerialise.fr Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5840>) et donc visibles par tous.

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil • BP90242 • 22 402 Lamballe-Armor Cedex
T 02 96 50 13 50 • contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh

- Par courrier à adresser à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, ville de Lamballe-Armor, service urbanisme, 5 rue Simone Veil 22400 Lamballe-Armor.
- Par écrit dans les registres papier des 2 lieux de permanences (hôtel de ville de Lamballe et annexe de mairie de Planguenoual) aux jours et aux horaires d'ouverture habituels.
- Par écrit et par oral auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences définis ci-après.

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public :

le mercredi 18 décembre de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le jeudi 19 décembre de 9h00 à 12h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 27 décembre de 14h00 à 17h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 3 janvier de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 13 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 20 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor

P.J : projet de périmètre Délimité des Abords



DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

CENTRE HISTORIQUE

JUIN 2023

SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et réglementaire.....	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords	3
2.	Procédure de création des PDA	3
3.	Précisions	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	5
	Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	6
1.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor	6
II.	Présentation générale de la commune	7
1.	Situation	7
1.	Histoire.....	7
2.	Site patrimonial remarquable	8
III.	Les Monuments Historiques.....	11
1.	Église Saint-Martin	11
2.	Haras national	12
3.	Église Notre-Dame	12
4.	Maison du XVIe siècle	13
5.	Maison	13
6.	Deux maisons	14
7.	Maison	14
8.	Maison dite du Bourreau (doublement protégé)	15
9.	Maison du XVIIe siècle	15
10.	Deux maisons.....	15
11.	Deux maisons.....	16
12.	Église Saint-Jean	16
13.	Maison	18
IV.	Présentation du secteur	19
1.	Histoire du secteur et analyse du développement urbain	19
2.	Morphologie du secteur	20
3.	Vues et environnement actuel des monuments historiques.....	20
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection	33
1.	Analyse du périmètre actuel.....	33
2.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA.....	34
3.	Proposition de périmètre délimité des abords.....	34

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

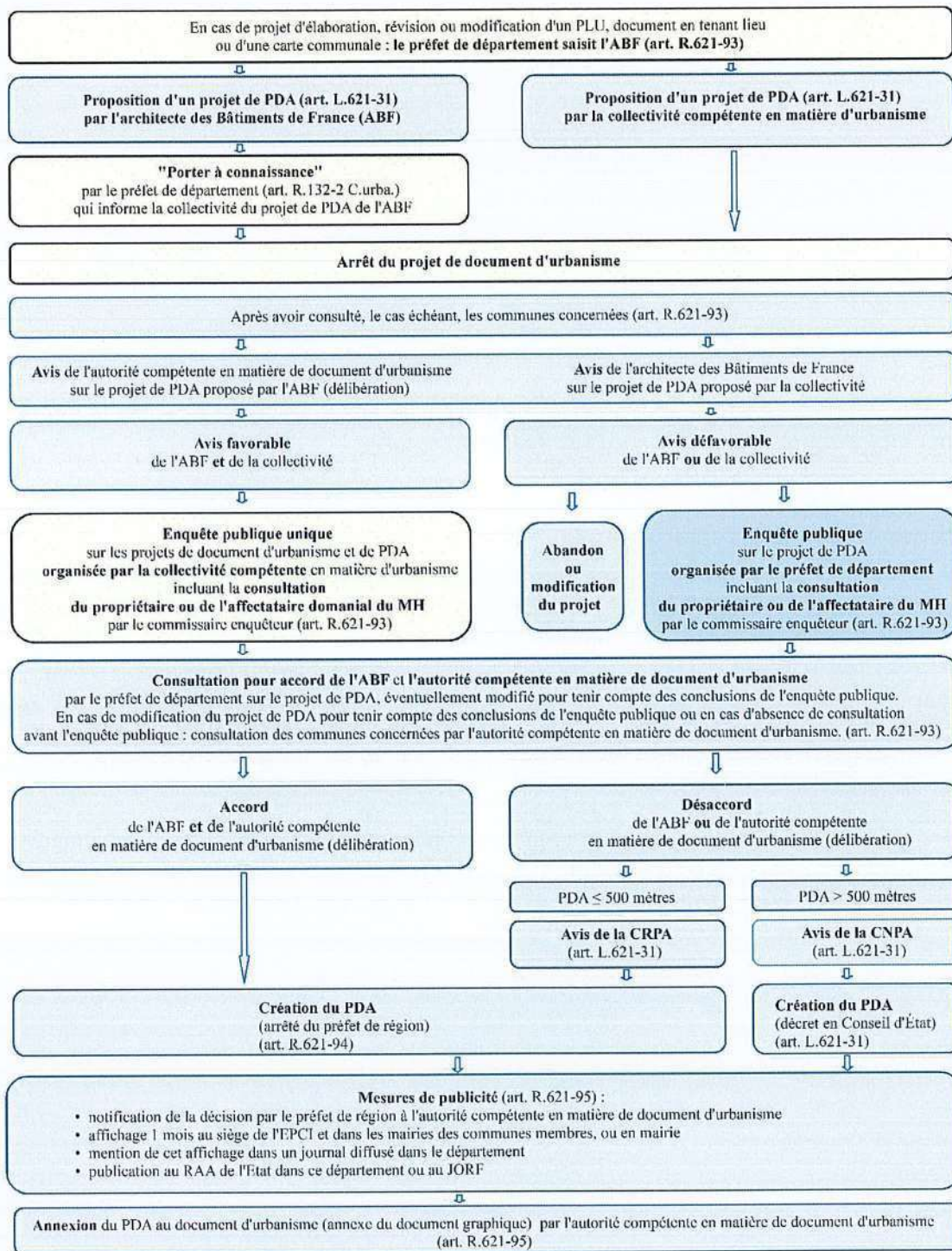
Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme
(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R132-2 du code de l'urbanisme)



Ministère de la culture / DgP / SP / SDMH/EP - Octobre 2019

3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt

patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : *"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.*

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

1. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	13
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. Situation

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

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

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

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

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

1. Histoire

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condate (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été dévasté en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent 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.

Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XIV^e que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent.

Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercoeur, détruisent à nouveau Lamballe.

En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

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^e 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^e 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^e 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.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX^e 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 Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, 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.

2. Site patrimonial remarquable

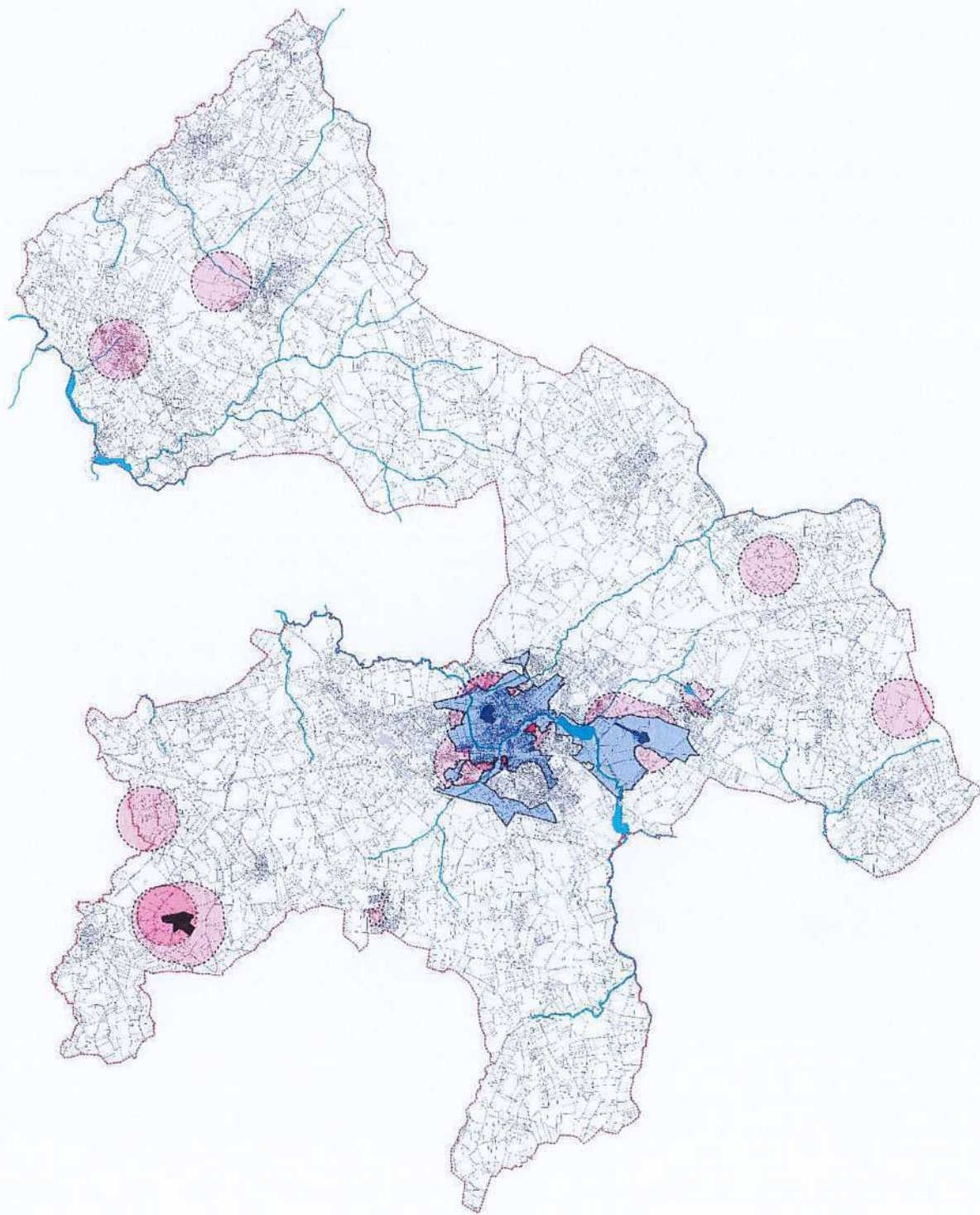
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

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 était 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).

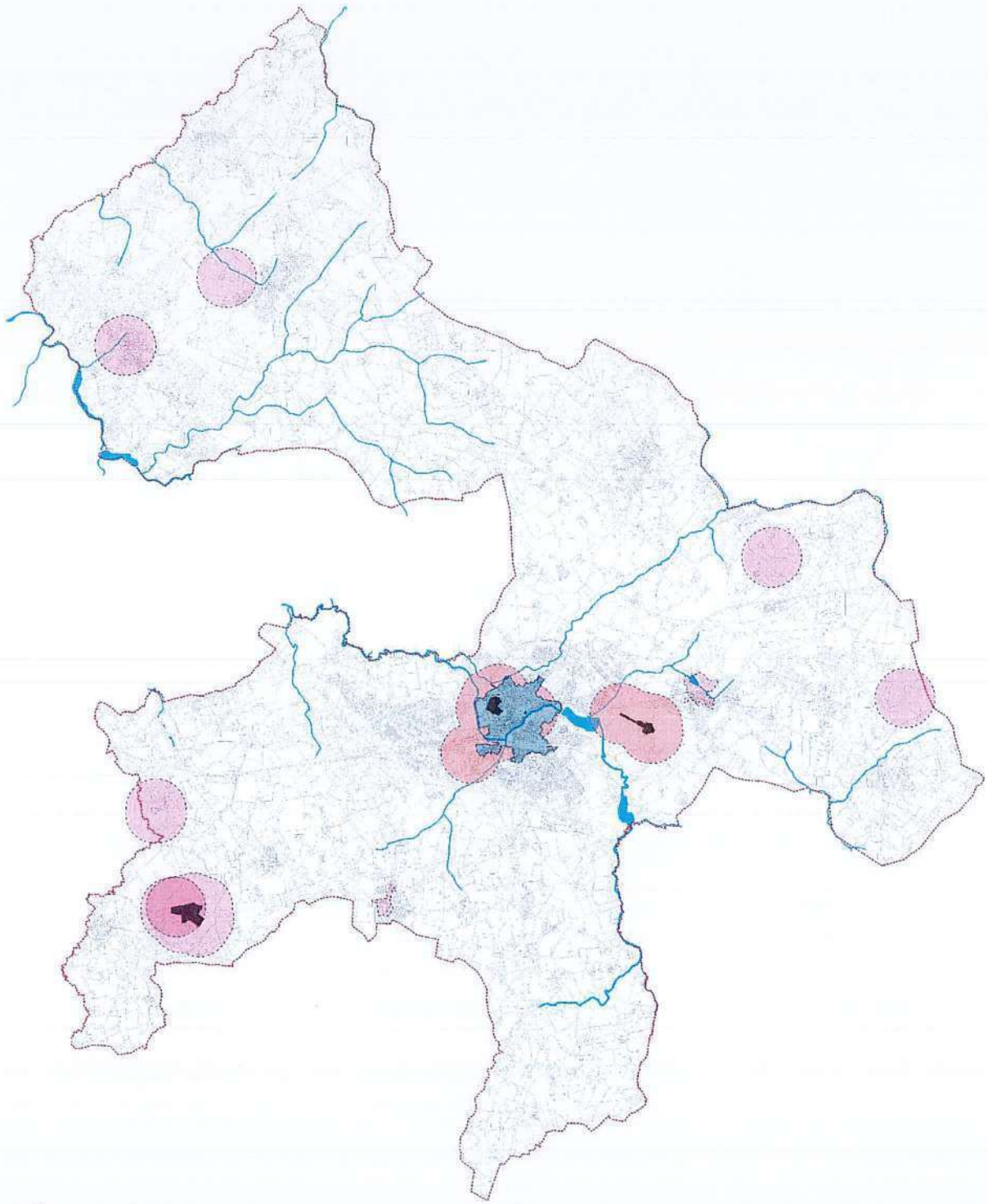
Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1^{er} décembre 2022.



0 2.5 5km

Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor



0 2.5 5km

Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

III. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée, archives de l'UDAP et des informations récoltées à l'occasion des visites de sites et recherches menées dans le cadre de la révision du SPR.



1. Église Saint-Martin



Localisation :

2 Bis Rue des Moulins, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AB 316

Date et niveau de protection :

16/09/1907

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église dans sa totalité

Auteur de l'édifice

-

Description

Le prieuré Saint-Martin fut fondé par le Comte Geoffroy Boterel en faveur de l'abbaye de Marmoutiers en 1084. Saint-Martin fut érigé en paroisse au XIIIe siècle et le prieuré devint alors prieuré-cure, il le restera jusqu'à la Révolution.

Un porche (XVIe siècle) protège l'entrée sud de l'église, il est recouvert d'une charpente sur laquelle on peut lire "L'AN MIL CINQ CENT DIX NEUF JEAN LESNE ME FIT TOUT NEUF", des

sculptures ornent les pièces de charpente à l'entrée du porche. Il abrite une porte romane de plein cintre à chapiteaux sculptés.

L'église est flanquée d'un clocher de style renaissance sur lequel figure l'inscription : "Thomas Cornillet trésorier 1555".

La nef centrale est principalement romane et daterait de la fin du XI^e siècle ou du XII^e siècle, tout comme la porte sud. Elle communique avec le bas-côté sud par quatre arcades plein-cintre (style roman) et une arcade en arc brisé (style gothique) ; avec le bas-côté nord, par deux arcades plein-cintre et une en arc brisé.

La partie supérieure de la nef est percée de petites fenêtres aveugles, témoignant de l'ancienne couverture à quatre pans, les bas-côtés étaient alors couverts de toitures indépendantes et les fenêtres, maintenant obturées. Le chœur et le transept datent du XVI^e siècle et du XVIII^e siècle. Ils auraient été remaniés au XIII^e siècle puis au XVI^e siècle.

L'ensemble de l'édifice a subi des modifications au XVI^e siècle et XVIII^e siècle (reconstruction du chœur et du transept, construction de la tour renaissance) et a été totalement restauré en 1835.

2. Haras national



Localisation :

22 Boulevard des Haras, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

AK 572 et 573

Date et niveau de protection :

11/12/2015

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Le haras national, à savoir les façades et toitures de tous les bâtiments construits avant la Première Guerre mondiale (hormis leurs aménagements et équipements contemporains), l'écurie n° 10 en totalité, le parc pour son sol d'assiette, ses murs, clôtures et portails

Auteur de l'édifice

-

Description

L'histoire de ce haras initiée par la création, en 1783, d'un premier dépôt d'étalons royaux fut contrariée par les événements historiques, changements politiques et de politique en matière d'élevage qui suivirent cette date. Après deux fermetures entrecoupées d'une réouverture en 1825, c'est finalement en 1842 qu'il est définitivement rétabli, devenant le siège administratif de la circonscription du Nord-Bretagne. Son développement est alors encouragé par l'attention portée à l'amélioration des chevaux de travail. Une nouvelle race de chevaux : le Breton apparaît, dont Lamballe devient l'épicentre de la production. L'architecture de cet ensemble est à la fois sobre et monumentale alliant la noblesse des proportions à la simplicité fonctionnelle des volumes. Ce haras constitue un témoin remarquable de l'histoire de l'élevage équin en Bretagne depuis la fin du XVIII^e siècle.

3. Église Notre-Dame

Localisation :

Rue Notre-Dame, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 231

Date et niveau de protection :

02/08/1848

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église en totalité



Auteur de l'édifice

-

Description

La collégiale de Lamballe est une église fortifiée dont la construction débute à la fin XI^e siècle ou au début du XII^e siècle et se termine au XVI^e siècle (hors restauration du XIX^e siècle). Les parties les plus anciennes sont le portail nord, le portail occidental, la nef centrale et le bras nord du transept (XII^e siècle et XIII^e siècle, architecture romane et début de l'architecture gothique). L'ensemble du chœur et le bras sud du transept sont du XIV^e siècle (gothique rayonnant), le bas-côté sud de la nef a été reconstruit au XV^e siècle dans le style du XIV^e siècle. Les pignons des chapelles nord de la nef sont du XVI^e siècle (gothique flamboyant). Le clocher daterait du XIV^e siècle mais a été remanié au XVI^e siècle, puis au XIX^e siècle.

4. Maison du XVI^e siècle



Localisation :

33 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 71

Date et niveau de protection :

22/03/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à pans de bois, installée à l'alignement sur rue s'élève sur trois niveaux. Couverte en ardoises, elle présente un pignon sur rue et une boutique en rez-de-chaussée. Le premier étage, en léger débord et sur console, possède une structure à pan de bois au motif de chevrons.

5. Maison

Localisation :

29 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 74

Date et niveau de protection :

11/06/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture



Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison de deux travées, élevée sur trois niveaux (dont un comble) présente en façade une structure à pans de bois à poteaux droits.

Elle date du XVIIe siècle. Une boutique a été aménagée au rez-de-chaussée.

6. Deux maisons



Localisation :

5 devenu 7 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

444, 445 ; 1997 AD 258 ; 1997 AD 259

Date et niveau de protection :

1926/06/19

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons mitoyennes présentent une structure à pan de bois de couleur rouge sang.

Enduite en partie, les poteaux droits, sculptés, apparaissent en légère saillie. Élevées sur trois niveaux, elles datent du XVIIe siècle.

7. Maison



Localisation :

3 devenu 5 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

441 ; 1997 AD 259 ; 1997 AD 260

Date et niveau de protection :

19/06/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à deux étages (dont un de comble) en encorbellement repose sur des poteaux sculptés. Le pan de bois du premier étage présente un double motif : chevron en partie supérieure et croix en partie inférieure.

La façade sur rue présente un haut pignon et est percée par une large baie.

Les têtes des poteaux sont sculptées de petits chapiteaux à motifs végétaux.

8. Maison dite du Bourreau (doublement protégé)



Localisation :

Place du Martray, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 318

Date et niveau de protection :

Façade sur place (classement le 22/11/1909)

Façade sur la rue du Docteur Calmette et ensemble des toitures (classement le 01/06/1964)

Précision sur la protection de l'édifice

Façade sur la place ; façade sur la rue ; ensemble des toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

La maison dite « du Bourreau » date du XVI^e siècle. Elle est la propriété, en 1609, des familles Bourreau, puis Duval, Guérin, de Michel Gallet et de Pierre César de Keryvot.

Au XX^e siècle, cette maison a appartenu à des antiquaires, les frères Tardivel, André et Lionel. Elle n'était plus habitée et servait uniquement d'entrepôt pour le magasin, situé rue Calmette. La bâtisse, en très mauvais état, était menacée de démolition, alors que la façade, située place du Martray, avait été classée Monument historique, en 1909.

Au début des années 60, l'abbé Boulbain a l'idée de transformer la bâtisse en musée.

Le musée est inauguré en 1972.

Élevée sur un soubassement en moellons de granit, on accède à la maison par quelques marches.

Le niveau semi-enterré abrite une cave. La maison présente une grande largeur et des poteaux droits sculptés.

9. Maison du XVII^e siècle



Localisation :

6 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison a été construite au cours du XVII^e siècle. Élevée sur trois niveaux, elle présente une saillie très importante sur la rue en raison de deux encorbellements successifs.

Les deux étages et les combles ont gardé en façade leur pan de bois apparent, formé de poteaux droits et de croix de Saint-André. Notons que le mur sur rue est le gouttereau.

10. Deux maisons

inscription le 08/06/1964

Localisation :

6 et 8 rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :



1997 AD 263 ; 1997 AD 258

Date et niveau de protection :

08/06/1994

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

La première maison s'élève sur trois niveaux et un comble. Elle possède deux encorbellements successifs. Les deux étages, à pan de bois apparents, présentent un motif de losanges en partie basse et un motif de chevrons dans leur moitié supérieure.

La seconde maison possède également deux encorbellements successifs, son pan de bois est aujourd'hui couvert par un enduit, seules les consoles permettent de deviner le mode constructif.

11. Deux maisons



Localisation :

2 et 4 parvis Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

18/09/1964

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons s'installent à l'angle de la place du marché et du parvis Saint-Jean.

Elles présentent un premier niveau bâti en moellons de granit et une structure à pan de bois pour les étages supérieurs. On note que les murs pignons, épais et aveugles, ont été construits en moellons de granit.

12. Église Saint-Jean

Localisation :

Rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 482

Date et niveau de protection :

07/02/1925

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Clocher



Auteur de l'édifice

Description

L'église Saint-Jean (XV-XIX-XXe siècle) est fondée, semble-t-il, au XIVe siècle (entre 1341 et 1364). Elle est restaurée entre 1837 et 1840, les travaux portent sur un élargissement du transept et la reconstruction des bas-côtés. La sacristie date de 1843. La tour occidentale date du XVe siècle et du XVIIe siècle (pour la partie haute). Les grandes arcades datent de 1420-1432.

Le clocher a été commencé en 1638 et achevé en 1650, il remplace celui démolé par un orage en 1436. En 1902, l'église voit la réalisation d'un nouveau dôme et la réfection du clocher.

13. Maison



Description

Cette petite maison à pan de bois élevée sur deux niveaux, s'installe extra-muros de la ville médiévale non loin de la porte du boulevard et du pont de l'Hôtellerie.

Localisation :

2 rue du Docteur Lavergne, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 364 ; 1997 AK 196

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

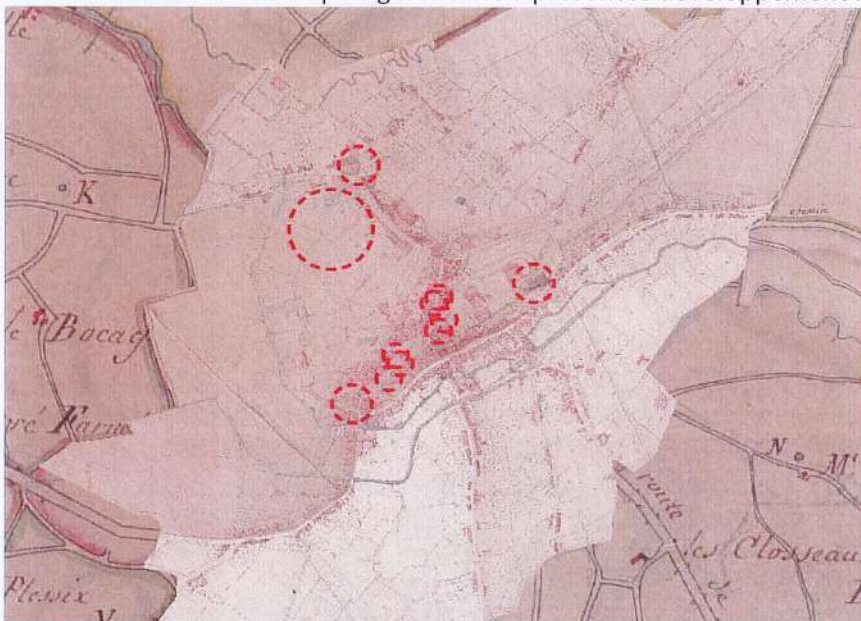
La commune ne dispose pas de documents graphiques permettant de cerner précisément les étapes de constitution de la ville au cours de son histoire.

Le document le plus ancien est le plan établi par l'ingénieur Auffray en 1788, postérieur aux travaux d'aménagement du champ de foire et du canal de dérivation du Gouessant.

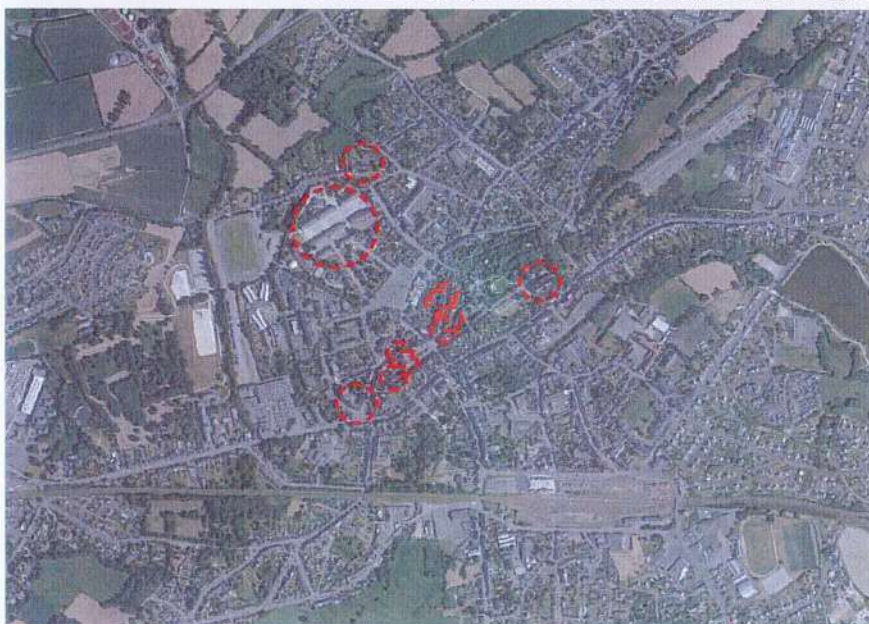
L'autre document important sera le premier cadastre dressé en 1837.

Le démantèlement du château et des remparts n'entraînera pas d'intervention sur les quartiers intramuros ; on note cependant au XIXe siècle la démolition de groupes de maisons situées autour de la Place du Marché, l'élargissement rue du Bario et celui de la Place du Beloir. Chacune de ces opérations de démolition s'orientait, semble-t-il, sur le souci d'ouvrir les espaces publics pour plus de commodité au centre-ville.

La destruction définitive de l'enceinte en 1926 insère de manière beaucoup plus lisible tous les faubourgs au centre ancien. Les derniers préfigurent dès à présent le développement futur de la ville.



Cadastre dit Napoléonien, Lamballe, 1831, 3 P 98, AD Côtes d'Armor



Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

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

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

Le Gouessant, canalisé à l'approche du cœur 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.

La comparaison entre le cadastre napoléonien et la photographie aérienne actuelle, montre par ailleurs que les constructions se sont multipliées : maisons de ville et pavillons de la fin du XIXe siècle, lotissements des années 30 mais aussi ensembles pavillonnaires contemporains.

Par ailleurs, la création de la ligne de chemin de fer et de la gare forment une large cicatrice dans le tissu, divisant les faubourgs de Mouexigné et de Saint-Lazare.

2. Morphologie du secteur

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

Un parcellaire étroit est d'origine médiévale, il est plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti.

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. Il s'agit principalement des parcelles des demeures bourgeoises et des hôtels urbains.

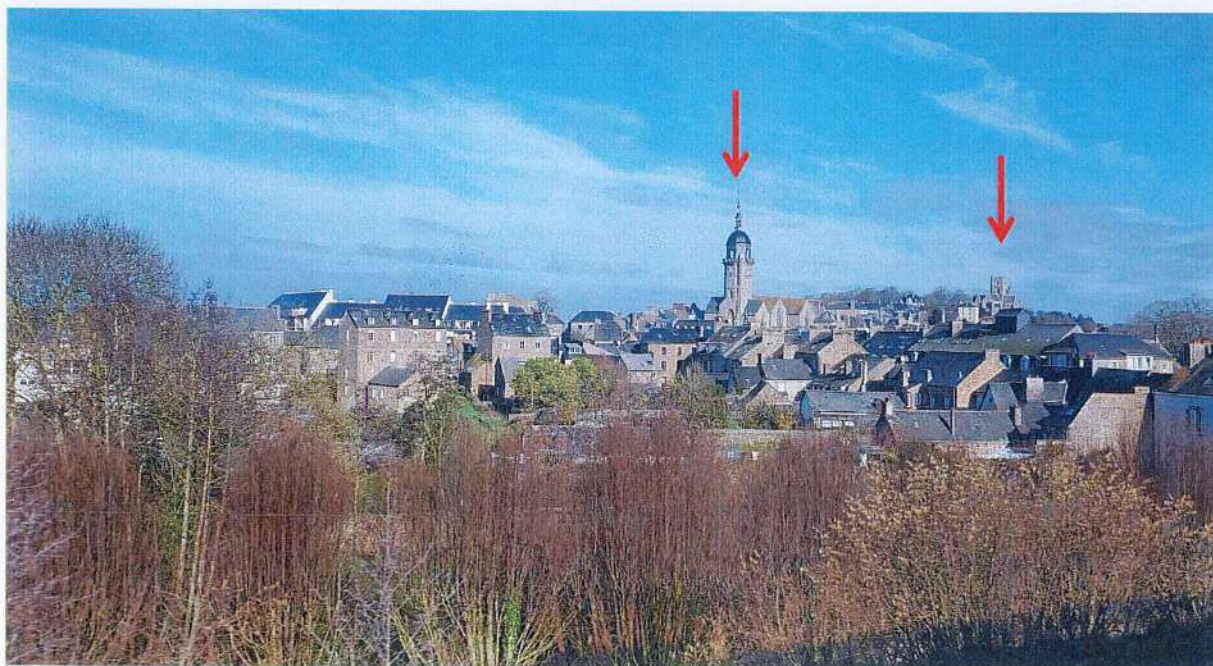
Les édifices dans le secteur s'inscrivent à l'alignement de la voie et forment un front bâti continu. Ce tissu entraîne des vues et perspectives cadrées sur certains monuments mais limite également les vues lointaines sur les maisons à pans de bois protégées.

3. Vues et environnement actuel des monuments historiques

• Les monuments repères et vues lointaines

L'image de la ville de Lamballe se caractérise par son paysage naturel et sa géographie, mais également par ses constructions. Le paysage urbain est ainsi ponctué de bâtiments suffisamment singuliers pour former des « repères », ou apparaître, dans les mises en scène de l'espace public, à l'instar de certains monuments, symboles de Lamballe, et qui sont devenus au fil du temps des emblèmes territoriaux.

Dans le paysage lamballais, les édifices religieux se distinguent et constituent des bâtiments émergents très importants : la collégiale, le cocher de l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin. Des vues lointaines existent ainsi sur ces monuments.



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis les voies ferrées



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis la rue des Boucouets



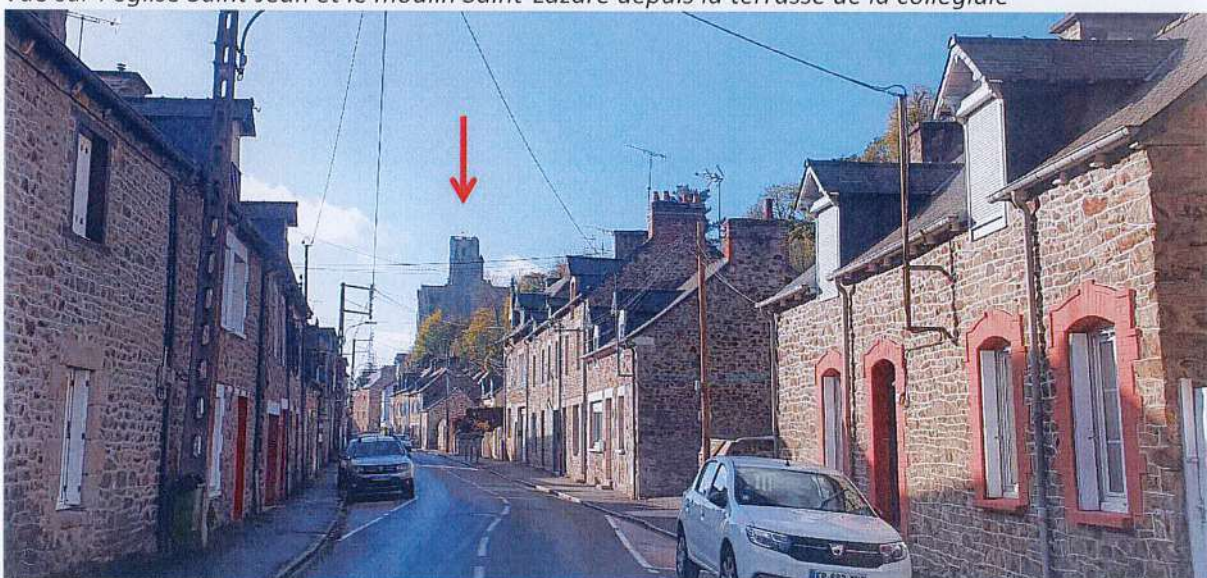
Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis le sud de Lamballe



Vue sur la collégiale depuis le lotissement autour du plan d'eau Gaudu



Vue sur l'église Saint-Jean et le moulin Saint-Lazare depuis la terrasse de la collégiale



Vue sur la collégiale depuis la rue Paul Langevin

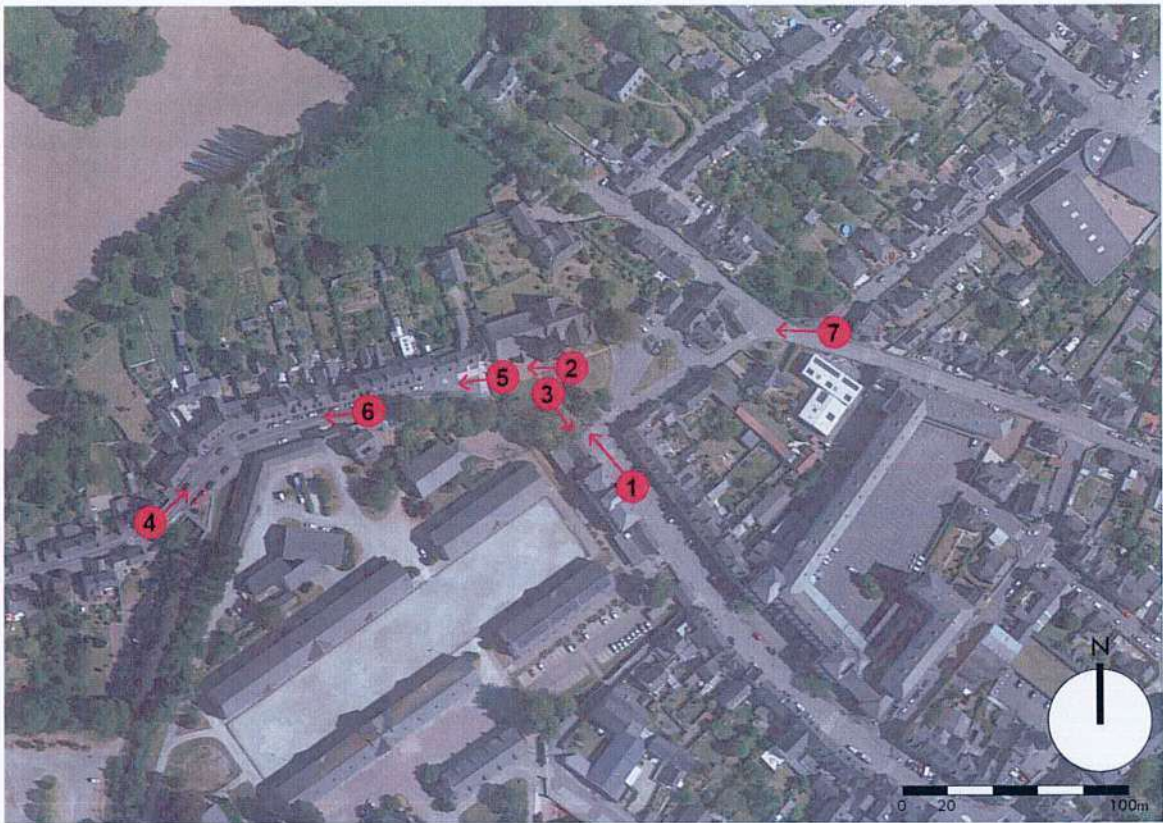
L'environnement de chacun des monuments historiques n'est pas unique. Aussi, il convient de décrire par secteurs géographiques successifs l'environnement paysager et bâti ainsi que les vues et perspectives existants sur chaque monument.

- **Autour de Saint-Martin**

La ville se développe relativement précocement au dehors des remparts et notamment au niveau du quartier qui s'est organisé autour de l'église paroissiale Saint-Martin . Cette dernière est directement reliée au bourg castral par un axe menant à la porte Saint-Martin. Cette voie, sur laquelle les édifices s'installent à l'alignement, offre une longue perspective sur le flanc sud de l'église et son clocher. C'est l'une des vues les plus remarquables dans Lamballe intramuros.

Les abords de l'église se caractérisent par un tissu faubourien formé de petites maisons de bourg, mitoyennes les unes avec les autres, mais aussi par un linéaire de maisons de ville élevées à la fin du XIXe siècle (rue des Moulins).

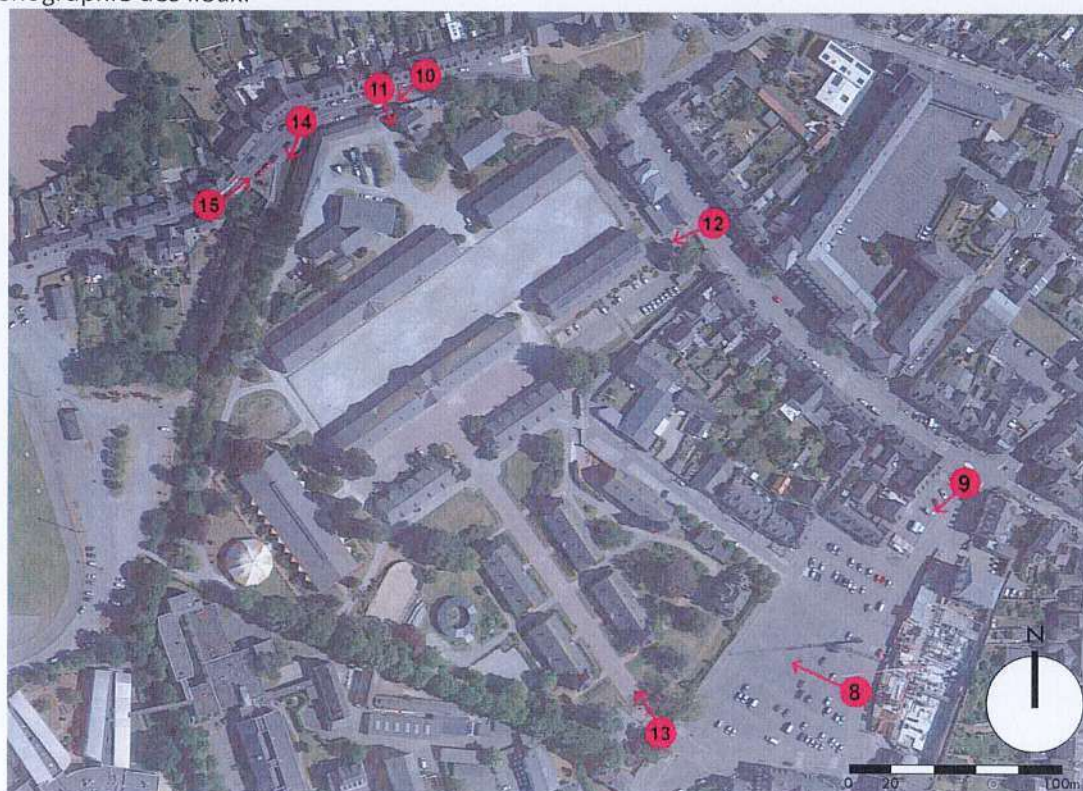
On note également dans le secteur la présence de deux grands équipements : le collège Gustave Tery ainsi que le haras national.





- **Le Haras National**

Le haras national est bâti sur une très large parcelle en bordure de l'un des bras du Gouessant. Il articule des tissus très hétérogène. À l'Est, on retrouve le faubourg Saint-Martin, un accès existe depuis la rue Saint-Martin. Au sud Est un très large portail ouvre sur la place du Champ de. Au sud-ouest, le haras demeure peu visible depuis les extensions du centre historique bâti dans le courant du XIXe siècle et le centre hospitalier. À l'Ouest, le Gouessant forme une limite naturelle avec les équipements sportifs et les lotissements contemporains. Au Nord, le haras est ceint d'un très haut mur ne permettant pas de vues depuis les tissus pavillonnaires et la rue des Moulins. Le gabarit réduit des constructions du haras ne permet pas d'identifier de vues lointaines sur l'ensemble. Par ailleurs, les murs de clôture ferment très largement le haras de la ville. Seules les ouvertures vers la place du champ de Foire et la rue Saint-Martin peuvent être identifiées comme des perspectives remarquables sur le monument. C'est le plan de masse de l'équipement qui permet la scénographie des lieux.



8



9



10



11



12



13



14



15



- **La collégiale**

La collégiale s'installe sur le point le plus haut de Lamballe, elle domine ainsi l'éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la forteresse médiévale. Cette position géographique permet de bénéficier de nombreuses vues lointaines sur la collégiale qui dès lors apparaît comme l'un des monuments repères du paysage lamballais.

L'histoire de la collégiale Notre-Dame et du secteur est étroitement liée à celle du château, principale forteresse du Comté de Penthièvre. Le château de Lamballe endommagé à plusieurs

reprises à la suite de guerres et batailles, est de nouveau détruit en 1626 et ne sera jamais reconstruit. Dès lors, le sommet de l'éperon rocheux reste dominé par la collégiale entourée d'un vaste espace libre.

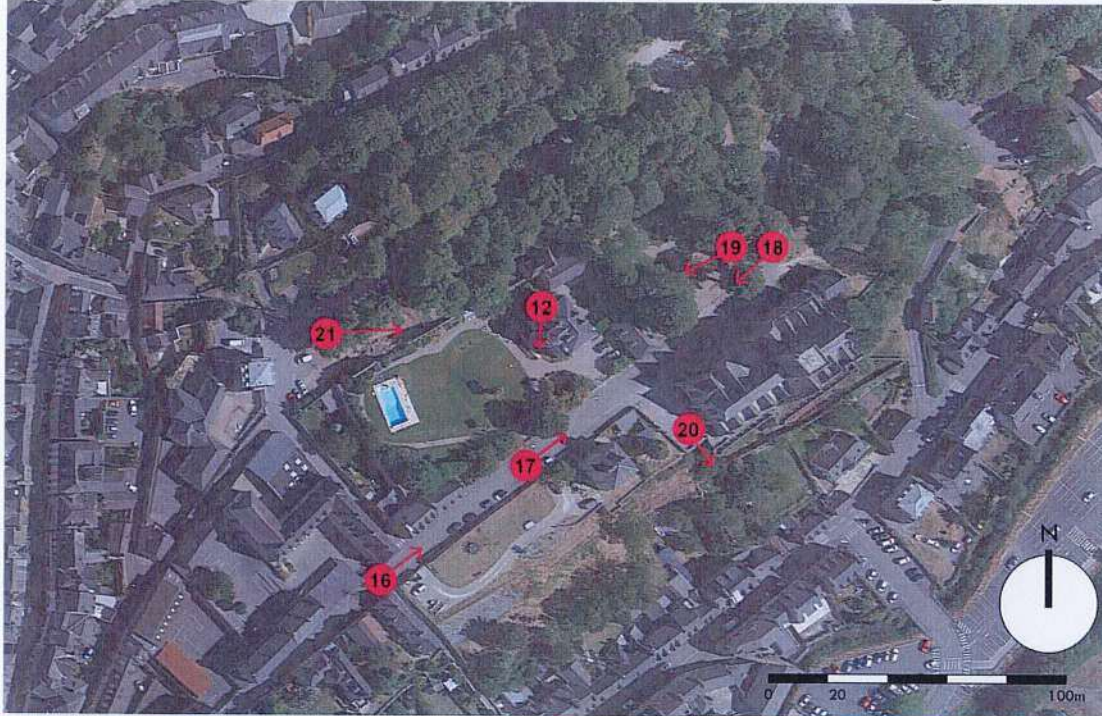
Le paysage qui borde la collégiale est témoin de cette histoire mouvementée.

La collégiale se dresse au droit de l'éperon rocheux, depuis son flanc sud on observe de très larges contreforts et la subsistance de ses fortifications.

Son parvis ouvre sur une petite terrasse qui permet de bénéficier d'une ouverture à 180° sur le paysage lamballais.

La collégiale est longée au Nord par une voie assez large sur laquelle s'installent équipements et maisons bourgeoises.

Enfin à l'emplacement initial du château, un square a été aménagé au XIXe siècle. Il est marqué par un couvert arboré très important qui limite les vues depuis le sud vers la collégiale.



20



21



- **Autour de la place du Marché**

Le bourg actif et historique de Lamballe s'organise autour des places du Martray et du marché. Le réseau viaire, formé par des voies étroites et sinueuses, s'organise en effet en étoile centré sur ces deux places.

Ces deux places forment encore aujourd'hui le cœur de Lamballe. Ces deux places ne forment qu'un vaste espace public visuellement, elles restent cependant traversées par la rue Bario, jusqu'au début du XXe siècle elles étaient séparées par un îlot de maisons.

Autour de ces deux places, les constructions s'installent sur des parcelles longues et étroites, à l'alignement sur rue. Ainsi le paysage urbain est marqué par un rythme assez régulier de petites maisons de deux à trois étages.

Les maisons à pan de bois du secteur, protégées, s'installent dans ces séquences. Ainsi les vues sur ces monuments sont limitées en raison de la géométrie, la largeur des voies et du gabarit des constructions. Seules la maison dite du Bourreau et la maison adressée sur le parvis Saint-Jean bénéficient de perspectives plus longues sur leurs façades en raison du recul apporté par la place du marché et du Martray.



22



23



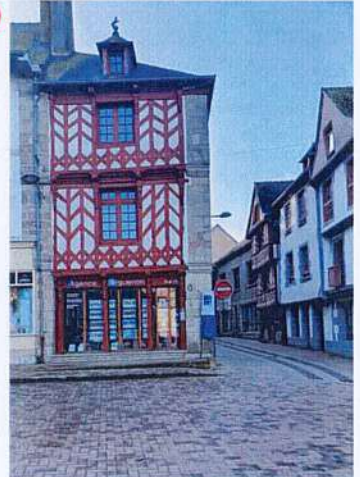
24



25



26



27







- **L'église Saint-Jean**

L'église Saint-Jean se situe à la rencontre du parvis de Saint-Jean et de la rue Saint-Jean. Elle s'installe dans un tissu urbain dense. Contrairement à de nombreux édifices religieux, ces abords n'ont pas connu de « curetage » ou de démolition importantes.

La géométrie des voies, leur étroitesse et leur sinuosité, ainsi que les fronts bâtis continus, entraînent des vues courtes et très limitées sur l'église. Le bas-côté Nord a été bâti à l'alignement sur la voie nommée parvis Saint-Jean. La façade occidentale et le clocher dans toute sa hauteur, s'observent depuis le croisement de la rue Saint-Jean et de la rue du Lion d'Or, la topographie permet une perspective qualitative sur l'édifice.

Au sud, une terrasse et un petit jardin de curé ont été aménagés. Ce lieu bénéficie d'une large ouverture visuelle sur les faubourgs historique de Lamballe. L'église Saint-Jean peut également s'observer depuis la rue Charles Cartel à l'occasion de percées dans le front bâti et depuis le lointain, son clocher dépassant le vélum des constructions alentours.



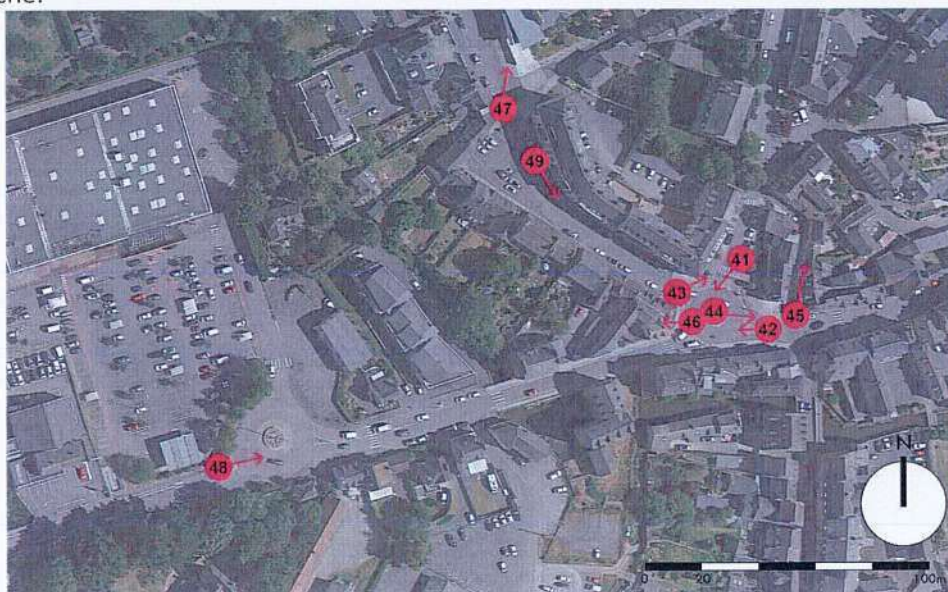


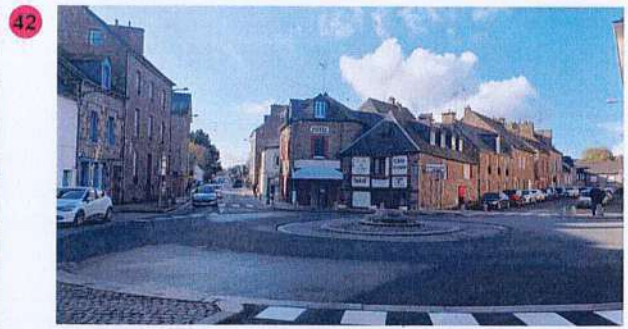
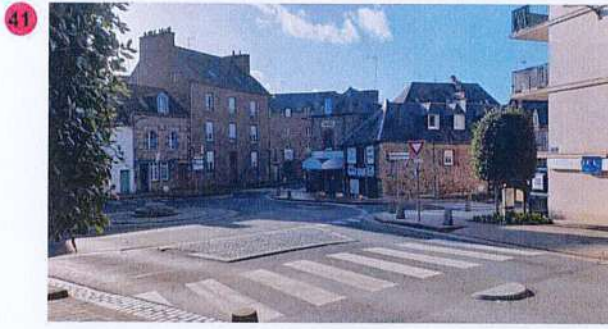
- **Maison rue du docteur Lavergne**

La maison, s'installe à l'entrée de la ville historique. Elle se place ainsi à l'articulation entre deux types de tissus : celui de la ville médiévale aux parcelles étroites et aux voies sinueuses et celui des extensions de la fin du XIXe siècle sous forme de lotissement, aux parcelles massées, régulières et aux voies larges et droites.

La façade principale de la maison ouvre sur un rond-point, ainsi bien que les constructions mitoyennes et proches présentent des qualités patrimoniales, elle s'inscrit dans un contexte urbain où l'usage automobile prédomine.

Dans les abords proches du monument, on note également, la présence d'une résidence de logement collectif à l'écriture moderne, de la bibliothèque à l'architecture contemporaine et d'un supermarché.

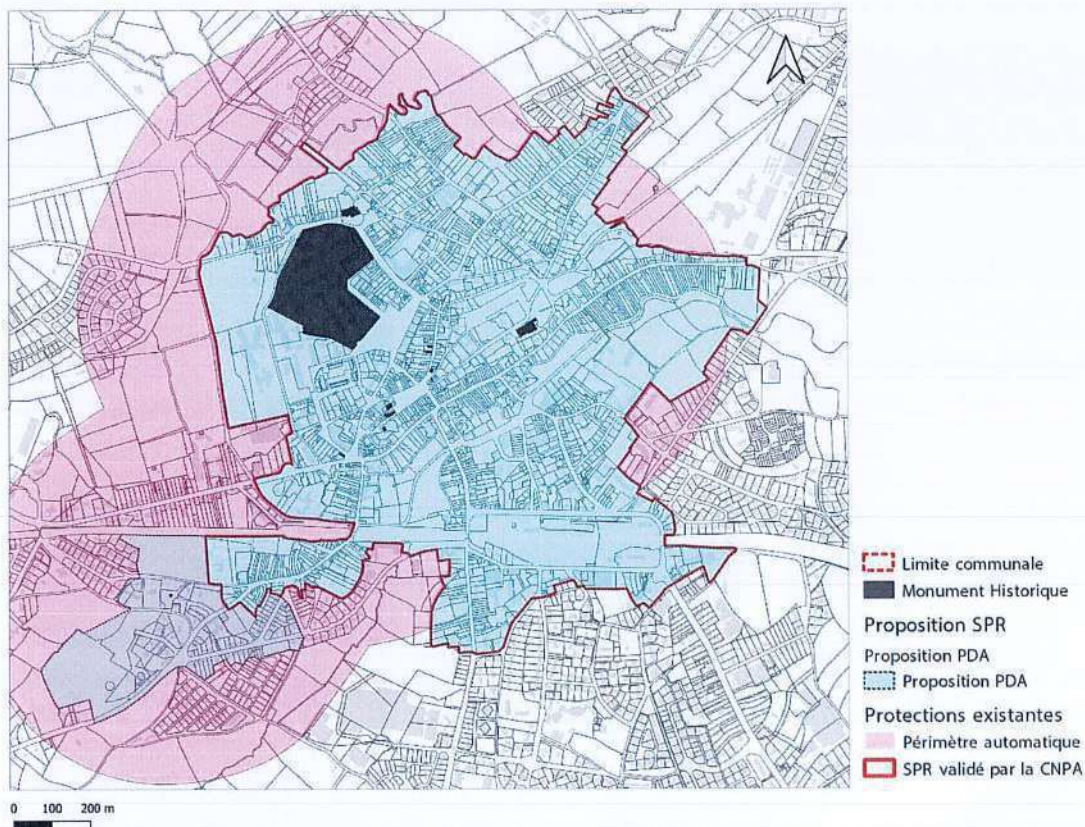




V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe, approuvée par arrêté du Préfet de région en date du 30 janvier 2002, avait suspendu les périmètres automatiques des Monuments Historiques du centre de Lamballe.

Ainsi jusqu'en 2016, les régimes des abords ne s'appliquaient que dans les limites de la ZPPAUP. Depuis la loi LCAP, en date du 8 juillet 2016, les périmètres automatiques des abords sont réapparus. Ainsi, aujourd'hui les périmètres automatiques débordent des limites du SPR, ils portent au nord jusqu'à la départementale, à l'Ouest il couvre un très large tronçon de la rue du Docteur Lavergne, au sud les faubourgs Saint-Lazare et de Mouexigné et à l'Est jusqu'à la rue du Maréchal Foch.

2. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte le périmètre du SPR
- > Prendre en compte la topographie des lieux et les vues sur les différents Monuments Historiques
- > Préserver les tissus les plus anciens
- > Valoriser les monuments dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif de leurs abords directs

3. Proposition de périmètre délimité des abords

• Philosophie générale

Pour définir le périmètre délimité des abords autour des monuments historiques du centre-ville de Lamballe, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée :

- La mise en valeur des monuments historiques, ses abords directs mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La cohérence des tissus, témoins de l'histoire de la ville,
- La prise en compte des autres protections et notamment la géométrie du site patrimonial remarquable proposée et validée en CNPA.

- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface est réduite par rapport au périmètre automatique.

Les limites se superposent avec celle du SPR présenté en CNPA.

Les limites sont ainsi fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

le tracé des cours d'eau canalisés ;

les ruptures visuelles et de tissus.

Ainsi l'ensemble de la ville médiévale et ses faubourgs historiques sont pris en compte.

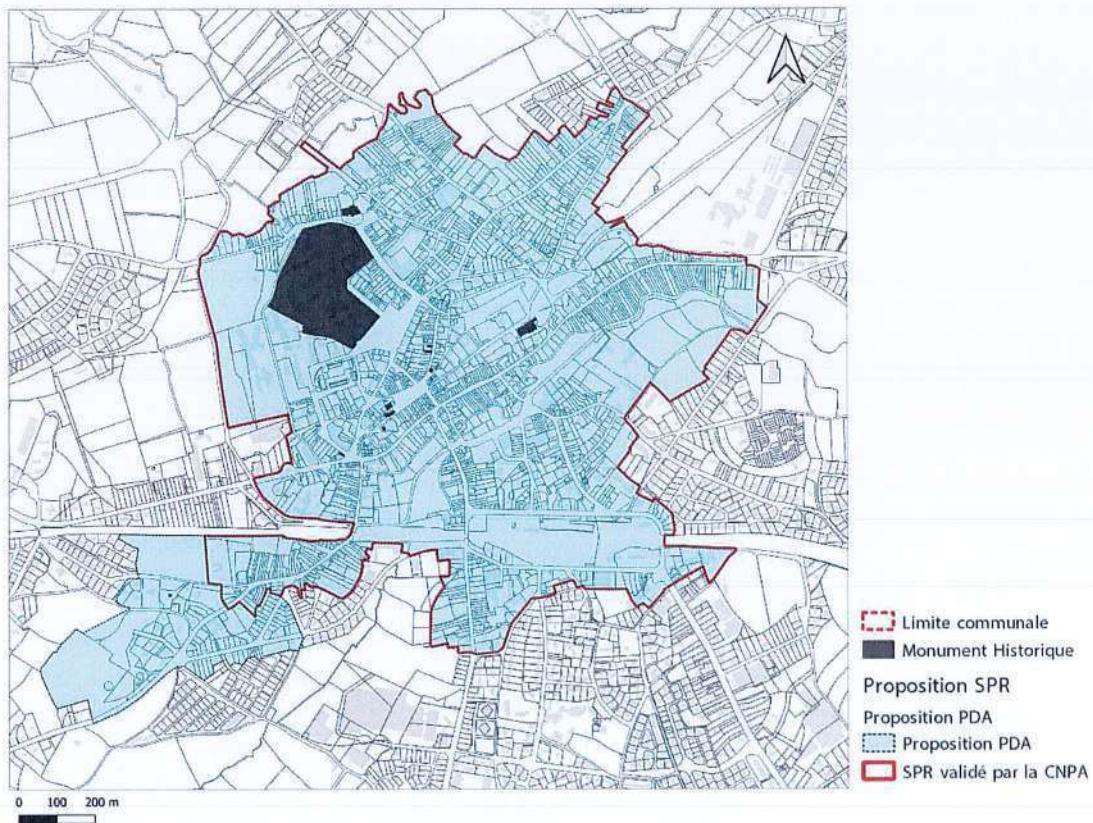
Au Nord, la limite du PDA est fixée au sud sur les extensions XIXe de la ville. Cette limite permet de prendre en compte l'ensemble du faubourg Saint-Martin et de son accompagnement paysager ainsi que la rue Général de Gaulle.

À l'Est, l'ensemble de la rue Paul Langevin est intégré. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Gouessant présente en effet une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine. Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du PDA est ainsi proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi de la géographie. Au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Au sud, les voies ferrées forment une rupture visuelle et géographique, aussi la limite du PDA, se superpose à celle du SPR. Le PDA prend en compte uniquement le front bâti qui longe les voies ferrées. Une exception à ce principe est faite pour un tronçon d'environ 300 mètres de la rue Mouexigné, axe d'accès historique de la commune au sud.

Au Sud Ouest, le PDA des monuments historiques du centre-ville se superpose avec celui du moulin Saint-Lazare.

Enfin à l'Ouest, la limite est fixée sur l'un des bras canalisés du Gouessant, intégrant le centre hospitalier de Lamballe. La limite du PDA est ainsi fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le lotissement de l'allée du Bocage.



Surface du périmètre actuel : 2 028 591 m²

Surface du périmètre proposé : 1 338 497 m²



Lamballe-Armor

en Penthièvre

LAMBALLE-ARMOR, le 2/12/2024

Monsieur TOUMANI Dominique
La ville Nizant
22960 PLEDRAN

Direction des Services Technique
Urbanisme : 2024-25
Affaire suivie par : Katell NICOLAS / Séverine COLLET QUEMENER

Objet : Révision Du Plan Local d'Urbanisme et Instauration des Périmètres Délimités des Abords- Enquête publique unique

Monsieur,

En tant que propriétaire d'un monument historique, vous êtes concernés par l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords.

Par arrêté n°2024-802, le maire de la commune de Lamballe-Armor a prescrit l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'instauration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour une durée de 34 jours consécutifs, du mercredi 18 décembre 2024 à 9h00 au lundi 20 janvier 2025 à 17h00 inclus.

Par décision du 23 septembre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, Madame Martine VIART est désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

Le projet concerne notamment la création de 9 Périmètres Délimités des Abords.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont des périmètres de protection autour des monuments historiques adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers propres à chaque monument historique et venant se substituer aux périmètres de protection de 500 m actuels.

A cette occasion, vous êtes invités à faire parvenir vos observations éventuelles auprès de Mme VIART, commissaire enquêteur désigné.

Pour mémoire, pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique sera consultable par le public selon les conditions suivantes :

- En version numérique sur le site Internet du registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840>
- En version numérique sur le site internet de la ville de Lamballe-Armor (<https://www.lamballe-armor.bzh>)
- En version papier et en version numérique sur un poste informatique à disposition du public dans les lieux d'enquête définis ci-après, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit dans le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840> Ce registre mettra à la disposition du public l'intégralité des correspondances, observations et propositions reçues par voie numérique.
- Par courrier électronique à l'adresse mail : enquete-publique-5840@registre-dematerialise.fr Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5840>) et donc visibles par tous.

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil ☎ BP90242 ☎ 22 402 Lamballe-Armor Cedex
T 02 96 50 13 50 ☎ contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh

- Par courrier à adresser à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, ville de Lamballe-Armor, service urbanisme, 5 rue Simone Veil 22400 Lamballe-Armor.
- Par écrit dans les registres papier des 2 lieux de permanences (hôtel de ville de Lamballe et annexe de mairie de Planguenoual) aux jours et aux horaires d'ouverture habituels.
- Par écrit et par oral auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences définis ci-après.

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public :

le mercredi 18 décembre de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le jeudi 19 décembre de 9h00 à 12h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 27 décembre de 14h00 à 17h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 3 janvier de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 13 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 20 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor

P.J : projet de périmètre Délimité des Abords



DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

CENTRE HISTORIQUE

JUIN 2023

SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et réglementaire.....	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords	3
2.	Procédure de création des PDA	3
3.	Précisions	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	5
	Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.	6
1.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor	6
II.	Présentation générale de la commune	7
1.	Situation	7
1.	Histoire.....	7
2.	Site patrimonial remarquable	8
III.	Les Monuments Historiques.....	11
1.	Église Saint-Martin	11
2.	Haras national	12
3.	Église Notre-Dame	12
4.	Maison du XVIe siècle	13
5.	Maison	13
6.	Deux maisons	14
7.	Maison	14
8.	Maison dite du Bourreau (doublement protégé)	15
9.	Maison du XVIIe siècle	15
10.	Deux maisons.....	15
11.	Deux maisons.....	16
12.	Église Saint-Jean	16
13.	Maison	18
IV.	Présentation du secteur	19
1.	Histoire du secteur et analyse du développement urbain	19
2.	Morphologie du secteur	20
3.	Vues et environnement actuel des monuments historiques.....	20
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection	33
1.	Analyse du périmètre actuel.....	33
2.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA	34
3.	Proposition de périmètre délimité des abords.....	34

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

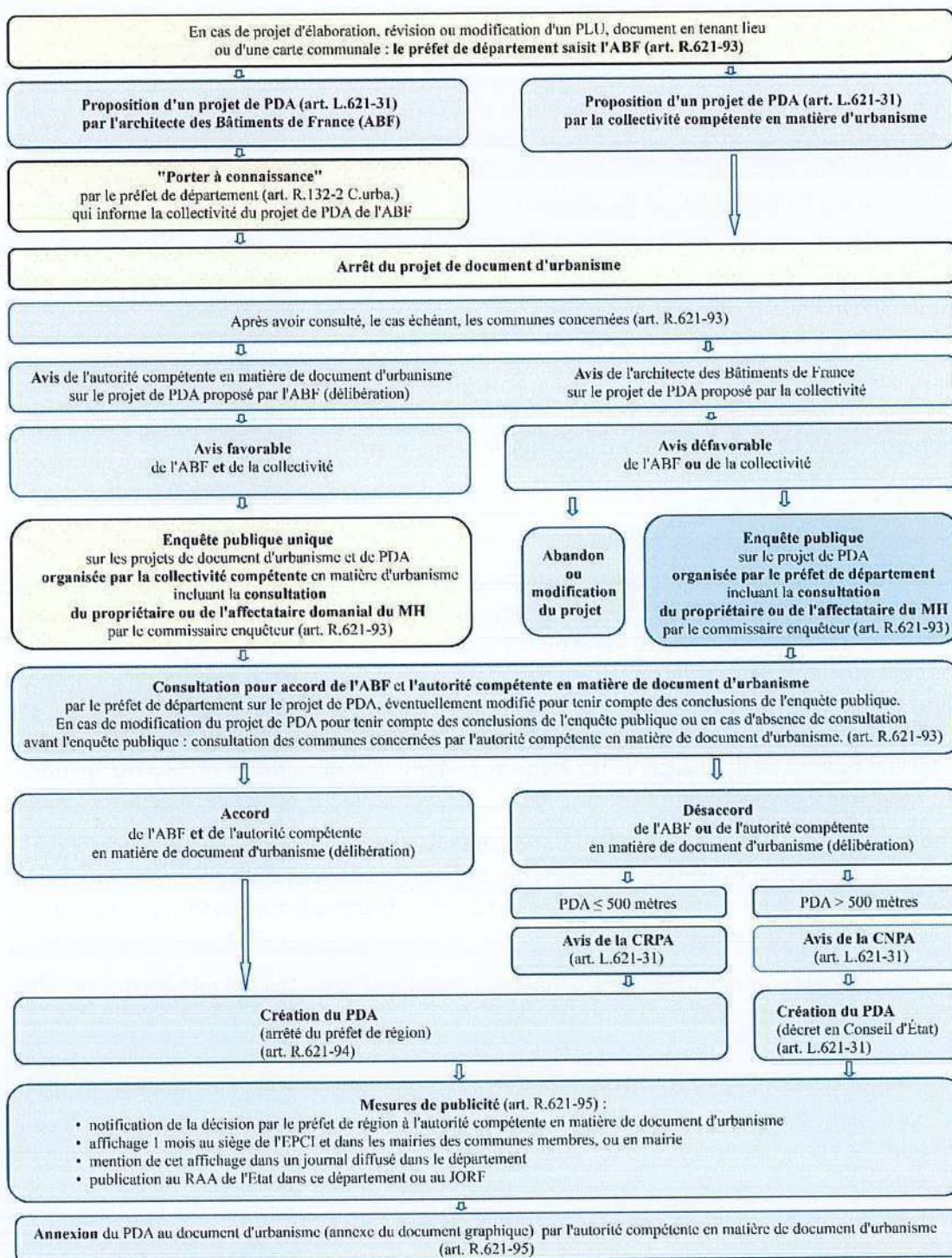
Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme
(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R132-2 du code de l'urbanisme)



Ministère de la culture / DGP / SP / SDMHEP - Octobre 2019

3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt

patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : *"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.*

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

1. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	13
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. Situation

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

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

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

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

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

1. Histoire

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condate (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été détruit en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent 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.

Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XIV^e que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent.

Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercoeur, détruisent à nouveau Lamballe.

En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

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^e 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^e 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^e 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.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX^e 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 Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, 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.

2. Site patrimonial remarquable

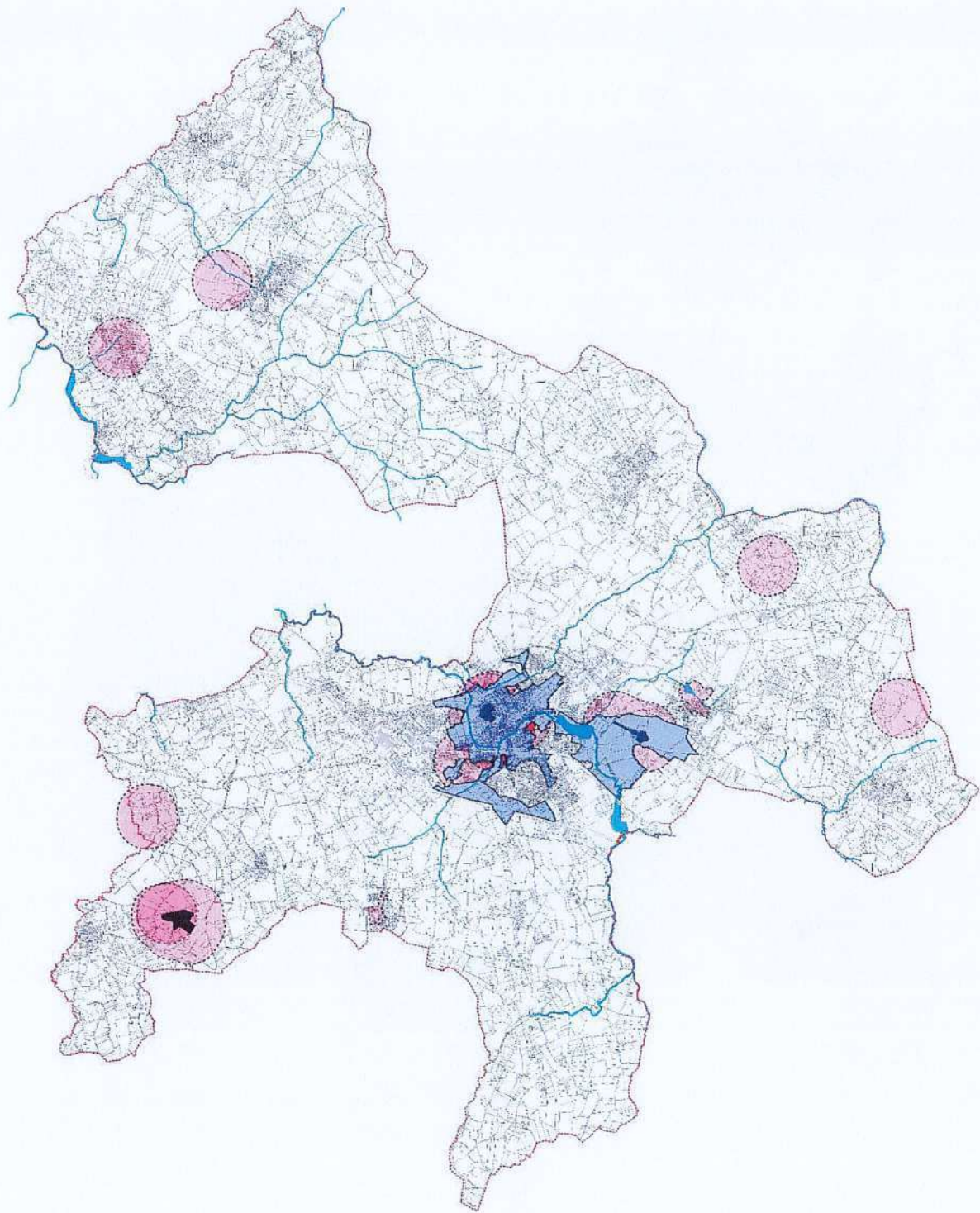
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

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 était 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.

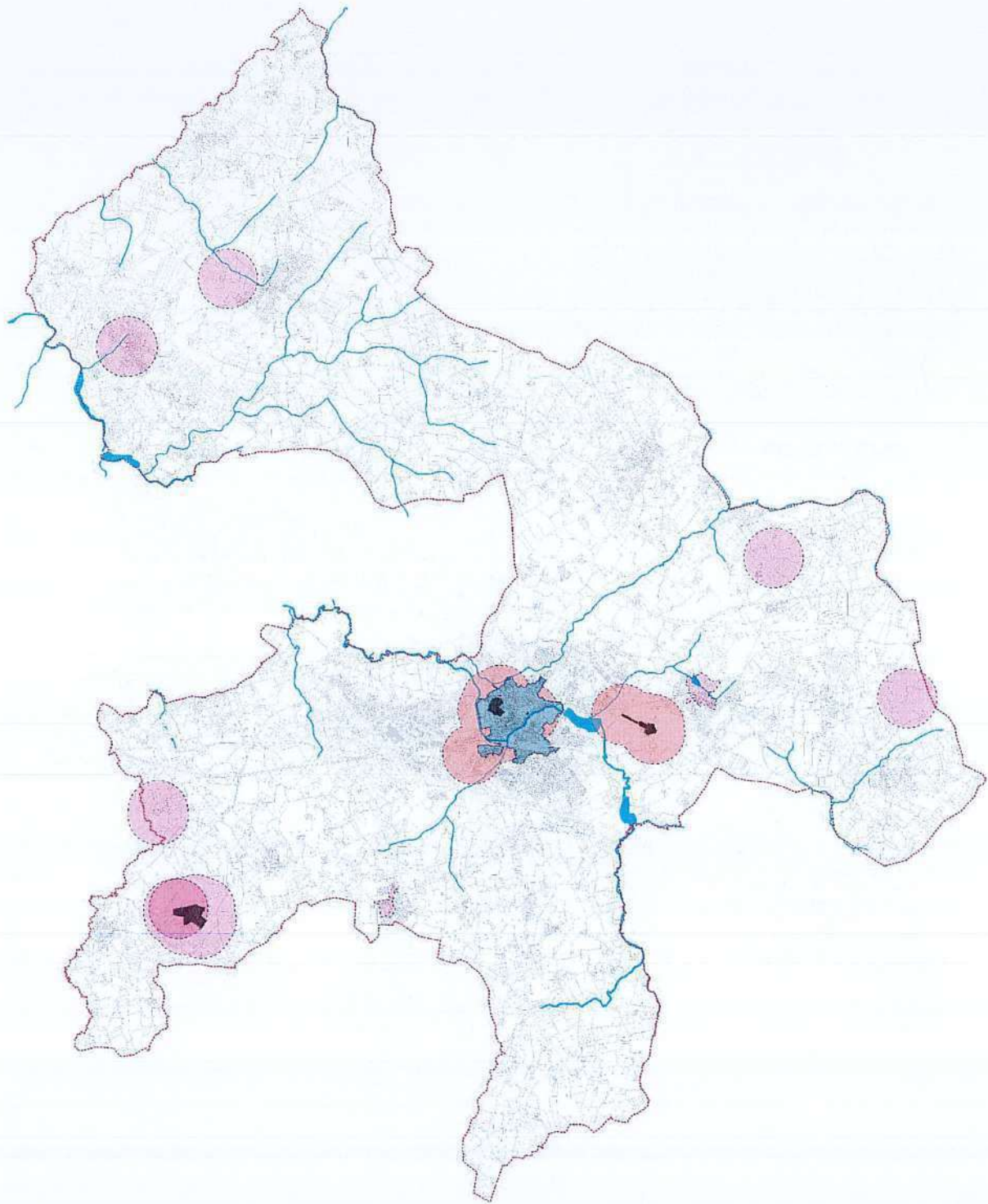
À compter du 8 juillet 2016, en application de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, les ZPPAUP et les AVAP approuvées ont automatiquement été transformées en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1^{er} décembre 2022.



Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor



0 2.5 5km

Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

III. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée, archives de l'UDAP et des informations récoltées à l'occasion des visites de sites et recherches menées dans le cadre de la révision du SPR.



1. Église Saint-Martin



Localisation :

2 Bis Rue des Moulins, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AB 316

Date et niveau de protection :

16/09/1907

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église dans sa totalité

Auteur de l'édifice

-

Description

Le prieuré Saint-Martin fut fondé par le Comte Geoffroy Boterel en faveur de l'abbaye de Marmoutiers en 1084. Saint-Martin fut érigé en paroisse au XIII^e siècle et le prieuré devint alors prieuré-cure, il le restera jusqu'à la Révolution.

Un porche (XV^e siècle) protège l'entrée sud de l'église, il est recouvert d'une charpente sur laquelle on peut lire "L'AN MIL CINQ CENT DIX NEUF JEAN LESNE ME FIT TOUT NEUF", des

sculptures ornent les pièces de charpente à l'entrée du porche. Il abrite une porte romane de plein cintre à chapiteaux sculptés.

L'église est flanquée d'un clocher de style renaissance sur lequel figure l'inscription : "Thomas Cornillet trésorier 1555".

La nef centrale est principalement romane et daterait de la fin du XIe siècle ou du XIIe siècle, tout comme la porte sud. Elle communique avec le bas-côté sud par quatre arcades plein-cintre (style roman) et une arcade en arc brisé (style gothique) ; avec le bas-côté nord, par deux arcades plein-cintre et une en arc brisé.

La partie supérieure de la nef est percée de petites fenêtres aveugles, témoignant de l'ancienne couverture à quatre pans, les bas-côtés étaient alors couverts de toitures indépendantes et les fenêtres, maintenant obturées. Le chœur et le transept datent du XVIe siècle et du XVIIIe siècle. Ils auraient été remaniés au XIIIe siècle puis au XVIe siècle.

L'ensemble de l'édifice a subi des modifications au XVIe siècle et XVIIIe siècle (reconstruction du chœur et du transept, construction de la tour renaissance) et a été totalement restauré en 1835.

2. Haras national



Localisation :

22 Boulevard des Haras, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

AK 572 et 573

Date et niveau de protection :

11/12/2015

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Le haras national, à savoir les façades et toitures de tous les bâtiments construits avant la Première Guerre mondiale (hormis leurs aménagements et équipements contemporains), l'écurie n° 10 en totalité, le parc pour son sol d'assiette, ses murs, clôtures et portails

Auteur de l'édifice

Description

L'histoire de ce haras initiée par la création, en 1783, d'un premier dépôt d'étalons royaux fut contrariée par les événements historiques, changements politiques et de politique en matière d'élevage qui suivirent cette date. Après deux fermetures entrecoupées d'une réouverture en 1825, c'est finalement en 1842 qu'il est définitivement rétabli, devenant le siège administratif de la circonscription du Nord-Bretagne. Son développement est alors encouragé par l'attention portée à l'amélioration des chevaux de travail. Une nouvelle race de chevaux : le Breton apparaît, dont Lamballe devient l'épicentre de la production. L'architecture de cet ensemble est à la fois sobre et monumentale alliant la noblesse des proportions à la simplicité fonctionnelle des volumes. Ce haras constitue un témoin remarquable de l'histoire de l'élevage équin en Bretagne depuis la fin du XVIIIe siècle.

3. Église Notre-Dame

Localisation :

Rue Notre-Dame, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 231

Date et niveau de protection :

02/08/1848

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église en totalité



Auteur de l'édifice

-

Description

La collégiale de Lamballe est une église fortifiée dont la construction débute à la fin XIe siècle ou au début du XIIe siècle et se termine au XVIe siècle (hors restauration du XIXe siècle). Les parties les plus anciennes sont le portail nord, le portail occidental, la nef centrale et le bras nord du transept (XIIe siècle et XIIIe siècle, architecture romane et début de l'architecture gothique). L'ensemble du chœur et le bras sud du transept sont du XIVe siècle (gothique rayonnant), le bas-côté sud de la nef a été reconstruit au XVe siècle dans le style du XIVe siècle. Les pignons des chapelles nord de la nef sont du XVIe siècle (gothique flamboyant). Le clocher daterait du XIVe siècle mais a été remanié au XVIe siècle, puis au XIXe siècle.

4. Maison du XVIe siècle



Localisation :

33 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 71

Date et niveau de protection :

22/03/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à pans de bois, installée à l'alignement sur rue s'élève sur trois niveaux. Couverte en ardoises, elle présente un pignon sur rue et une boutique en rez-de-chaussée. Le premier étage, en léger débord et sur console, possède une structure à pan de bois au motif de chevrons.

5. Maison

Localisation :

29 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 74

Date et niveau de protection :

11/06/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture



Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison de deux travées, élevée sur trois niveaux (dont un comble) présente en façade une structure à pans de bois à poteaux droits.
Elle date du XVIIe siècle. Une boutique a été aménagée au rez-de-chaussée.

6. Deux maisons



Localisation :

5 devenu 7 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

444, 445 ; 1997 AD 258 ; 1997 AD 259

Date et niveau de protection :

1926/06/19

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons mitoyennes présentent une structure à pan de bois de couleur rouge sang. Enduite en partie, les poteaux droits, sculptés, apparaissent en légère saillie. Élevées sur trois niveaux, elles datent du XVIIe siècle.

7. Maison



Localisation :

3 devenu 5 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

441 ; 1997 AD 259 ; 1997 AD 260

Date et niveau de protection :

19/06/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à deux étages (dont un de comble) en encorbellement repose sur des poteaux sculptés. Le pan de bois du premier étage présente un double motif : chevron en partie supérieure et croix en partie inférieure.
La façade sur rue présente un haut pignon et est percée par une large baie.

Les têtes des poteaux sont sculptées de petits chapiteaux à motifs végétaux.

8. Maison dite du Bourreau (doublement protégé)



Localisation :

Place du Martray, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 318

Date et niveau de protection :

Façade sur place (classement le 22/11/1909)

Façade sur la rue du Docteur Calmette et ensemble des toitures (classement le 01/06/1964)

Précision sur la protection de l'édifice

Façade sur la place ; façade sur la rue ; ensemble des toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

La maison dite « du Bourreau » date du XVI^e siècle. Elle est la propriété, en 1609, des familles Bourceau, puis Duval, Guérin, de Michel Gallet et de Pierre César de Keryvot.

Au XX^e siècle, cette maison a appartenu à des antiquaires, les frères Tardivel, André et Lionel. Elle n'était plus habitée et servait uniquement d'entrepôt pour le magasin, situé rue Calmette. La bâtisse, en très mauvais état, était menacée de démolition, alors que la façade, située place du Martray, avait été classée Monument historique, en 1909.

Au début des années 60, l'abbé Boulbain a l'idée de transformer la bâtisse en musée.

Le musée est inauguré en 1972.

Élevée sur un soubassement en moellons de granit, on accède à la maison par quelques marches.

Le niveau semi-enterré abrite une cave. La maison présente une grande largeur et des poteaux droits sculptés.

9. Maison du XVII^e siècle



Localisation :

6 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison a été construite au cours du XVII^e siècle. Élevée sur trois niveaux, elle présente une saillie très importante sur la rue en raison de deux encorbellements successifs.

Les deux étages et les combles ont gardé en façade leur pan de bois apparent, formé de poteaux droits et de croix de Saint-André. Notons que le mur sur rue est le gouttereau.

10. Deux maisons

inscription le 08/06/1964

Localisation :

6 et 8 rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :



1997 AD 263 ; 1997 AD 258

Date et niveau de protection :

08/06/1994

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

La première maison s'élève sur trois niveaux et un comble. Elle possède deux encorbellements successifs. Les deux étages, à pan de bois apparents, présentent un motif de losanges en partie basse et un motif de chevrons dans leur moitié supérieure.

La seconde maison possède également deux encorbellements successifs, son pan de bois est aujourd'hui couvert par un enduit, seules les consoles permettent de deviner le mode constructif.

11. Deux maisons



Localisation :

2 et 4 parvis Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

18/09/1964

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons s'installent à l'angle de la place du marché et du parvis Saint-Jean.

Elles présentent un premier niveau bâti en moellons de granit et une structure à pan de bois pour les étages supérieurs. On note que les murs pignons, épais et aveugles, ont été construits en moellons de granit.

12. Église Saint-Jean

Localisation :

Rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 482

Date et niveau de protection :

07/02/1925

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Clocher



Auteur de l'édifice

Description

L'église Saint-Jean (XV-XIX-XXe siècle) est fondée, semble-t-il, au XIVe siècle (entre 1341 et 1364). Elle est restaurée entre 1837 et 1840, les travaux portent sur un élargissement du transept et la reconstruction des bas-côtés. La sacristie date de 1843. La tour occidentale date du XVe siècle et du XVIIe siècle (pour la partie haute). Les grandes arcades datent de 1420-1432. Le clocher a été commencé en 1638 et achevé en 1650, il remplace celui démolé par un orage en 1436. En 1902, l'église voit la réalisation d'un nouveau dôme et la réfection du clocher.

13. Maison



Description

Cette petite maison à pan de bois élevée sur deux niveaux, s'installe extra-muros de la ville médiévale non loin de la porte du boulevard et du pont de l'Hôtellerie.

Localisation :

2 rue du Docteur Lavergne, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 364 ; 1997 AK 196

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

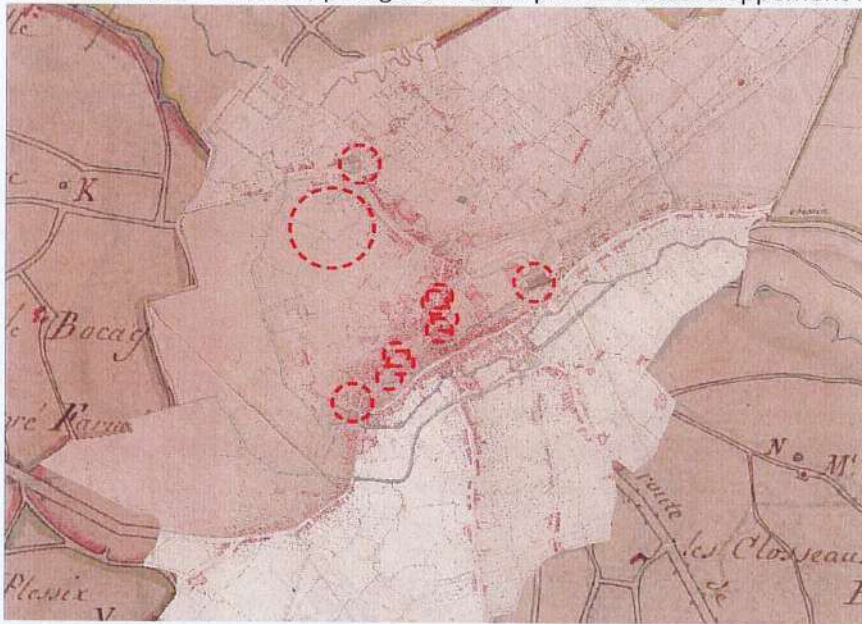
La commune ne dispose pas de documents graphiques permettant de cerner précisément les étapes de constitution de la ville au cours de son histoire.

Le document le plus ancien est le plan établi par l'ingénieur Auffray en 1788, postérieur aux travaux d'aménagement du champ de foire et du canal de dérivation du Gouessant.

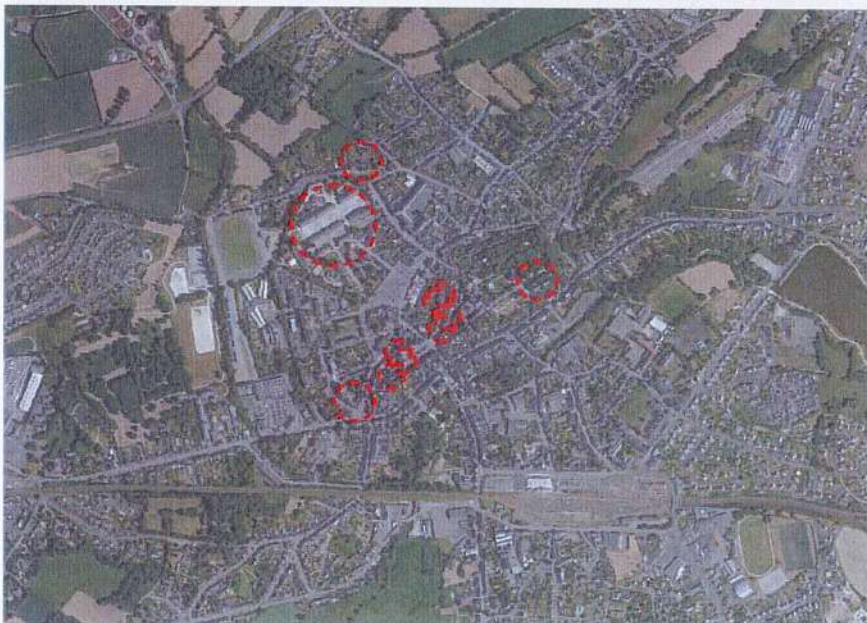
L'autre document important sera le premier cadastre dressé en 1837.

Le démantèlement du château et des remparts n'entraînera pas d'intervention sur les quartiers intramuros ; on note cependant au XIXe siècle la démolition de groupes de maisons situées autour de la Place du Marché, l'élargissement rue du Bario et celui de la Place du Beloir. Chacune de ces opérations de démolition s'orientait, semble-t-il, sur le souci d'ouvrir les espaces publics pour plus de commodité au centre-ville.

La destruction définitive de l'enceinte en 1926 insère de manière beaucoup plus lisible tous les faubourgs au centre ancien. Les derniers préfigurent dès à présent le développement futur de la ville.



Cadastre dit Napoléonien, Lamballe, 1831, 3 P 98, AD Côtes d'Armor



Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

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

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

Le Gouessant, canalisé à l'approche du cœur 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.

La comparaison entre le cadastre napoléonien et la photographie aérienne actuelle, montre par ailleurs que les constructions se sont multipliées : maisons de ville et pavillons de la fin du XIXe siècle, lotissements des années 30 mais aussi ensembles pavillonnaires contemporains.

Par ailleurs, la création de la ligne de chemin de fer et de la gare forment une large cicatrice dans le tissu, divisant les faubourgs de Mouexigné et de Saint-Lazare.

2. Morphologie du secteur

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

Un parcellaire étroit est d'origine médiévale, il est plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti.

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. Il s'agit principalement des parcelles des demeures bourgeoises et des hôtels urbains.

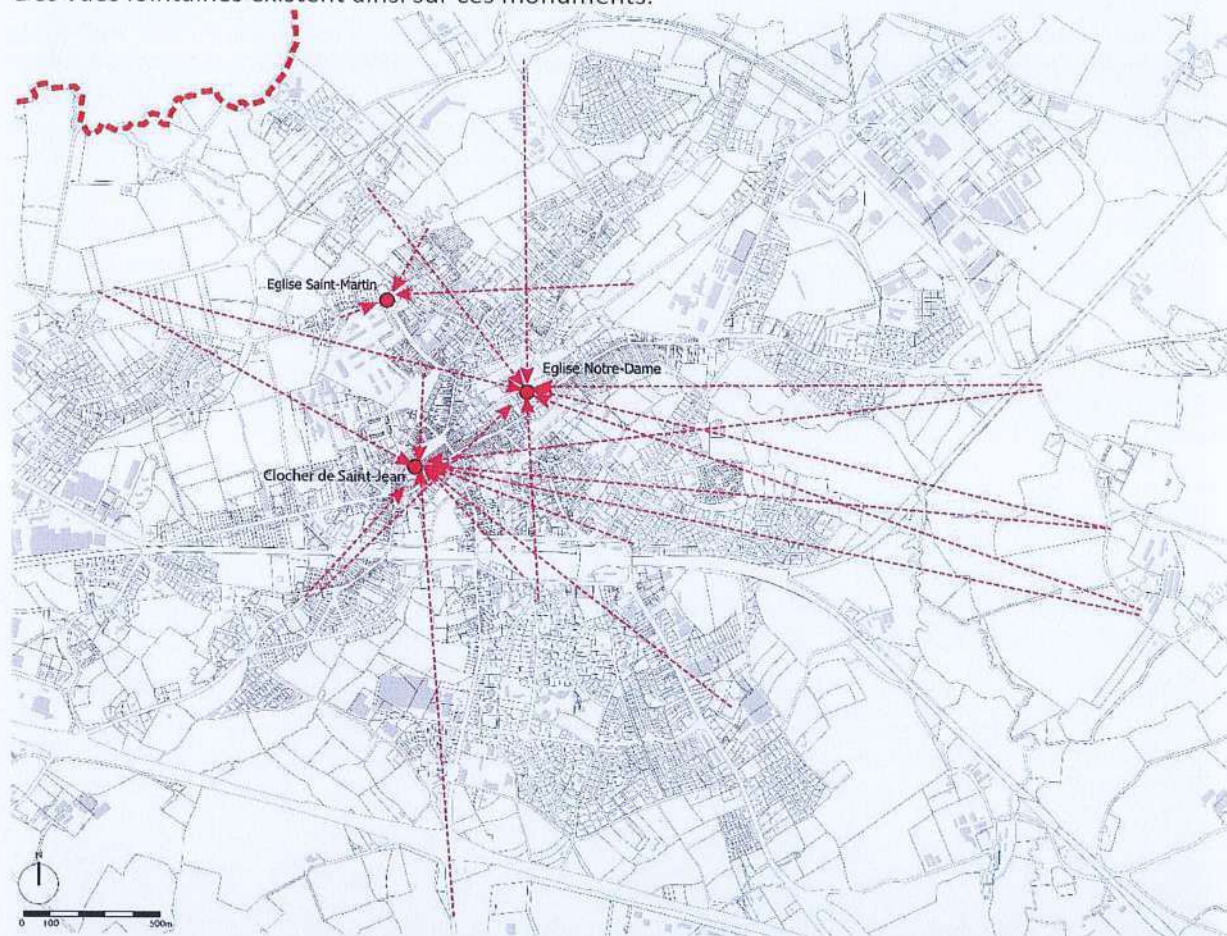
Les édifices dans le secteur s'inscrivent à l'alignement de la voie et forment un front bâti continu. Ce tissu entraîne des vues et perspectives cadrées sur certains monuments mais limite également les vues lointaines sur les maisons à pans de bois protégées.

3. Vues et environnement actuel des monuments historiques

• Les monuments repères et vues lointaines

L'image de la ville de Lamballe se caractérise par son paysage naturel et sa géographie, mais également par ses constructions. Le paysage urbain est ainsi ponctué de bâtiments suffisamment singuliers pour former des « repères », ou apparaître, dans les mises en scène de l'espace public, à l'instar de certains monuments, symboles de Lamballe, et qui sont devenus au fil du temps des emblèmes territoriaux.

Dans le paysage lamballais, les édifices religieux se distinguent et constituent des bâtiments émergents très importants : la collégiale, le cocher de l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin. Des vues lointaines existent ainsi sur ces monuments.



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis les voies ferrées



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis la rue des Boucouets



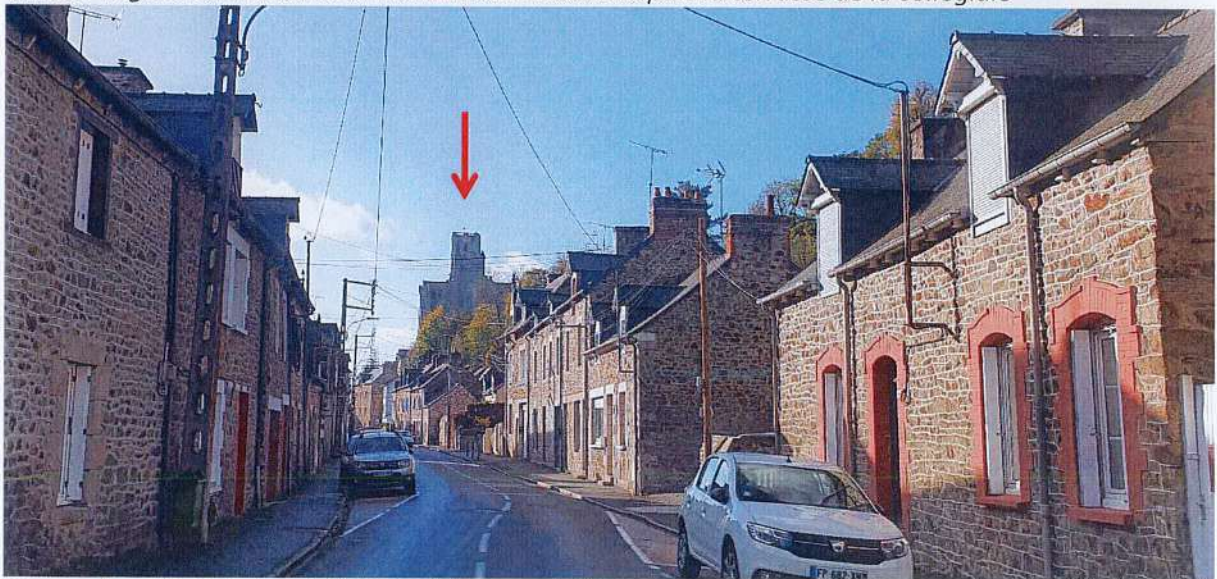
Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis le sud de Lamballe



Vue sur la collégiale depuis le lotissement autour du plan d'eau Gaudu



Vue sur l'église Saint-Jean et le moulin Saint-Lazare depuis la terrasse de la collégiale



Vue sur la collégiale depuis la rue Paul Langevin

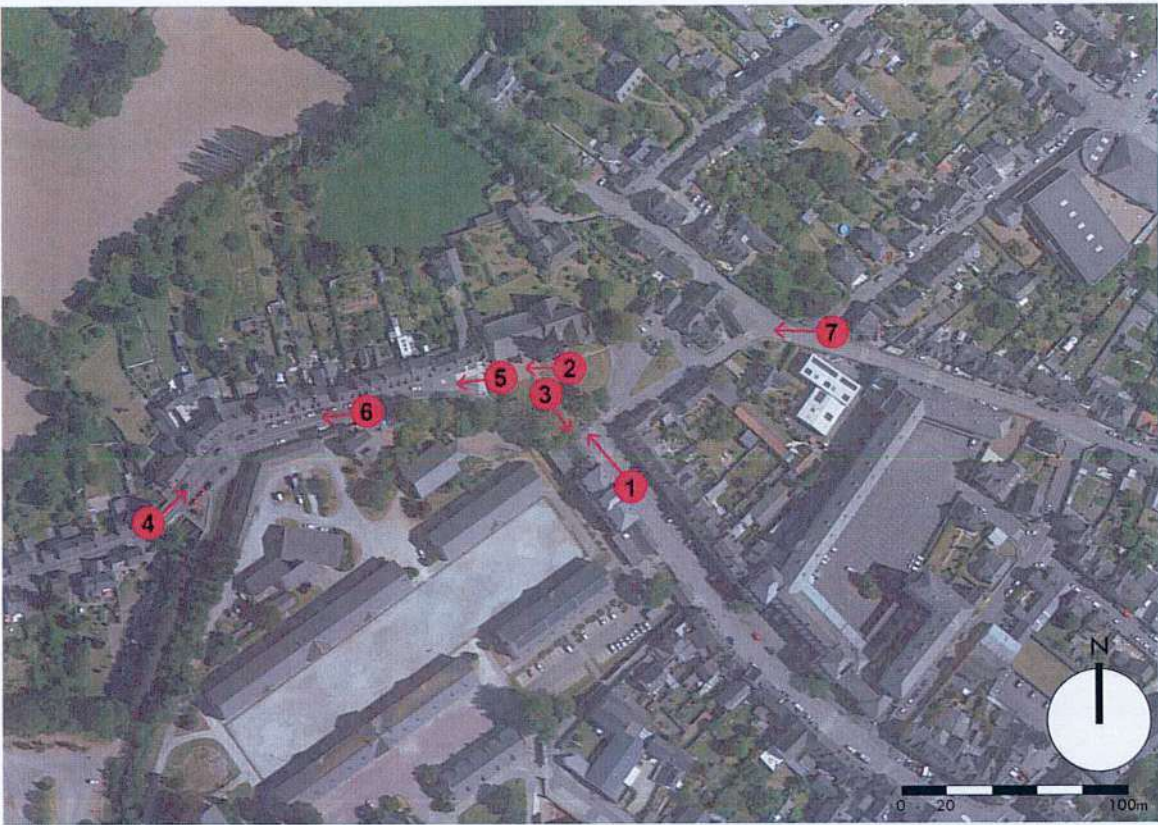
L'environnement de chacun des monuments historiques n'est pas unique. Aussi, il convient de décrire par secteurs géographiques successifs l'environnement paysager et bâti ainsi que les vues et perspectives existants sur chaque monument.

- **Autour de Saint-Martin**

La ville se développe relativement précocement au dehors des remparts et notamment au niveau du quartier qui s'est organisé autour de l'église paroissiale Saint-Martin. Cette dernière est directement reliée au bourg castral par un axe menant à la porte Saint-Martin. Cette voie, sur laquelle les édifices s'installent à l'alignement, offre une longue perspective sur le flanc sud de l'église et son clocher. C'est l'une des vues les plus remarquables dans Lamballe intramuros.

Les abords de l'église se caractérisent par un tissu faubourien formé de petites maisons de bourg, mitoyennes les unes avec les autres, mais aussi par un linéaire de maisons de ville élevées à la fin du XIXe siècle (rue des Moulins).

On note également dans le secteur la présence de deux grands équipements : le collège Gustave Tery ainsi que le haras national.

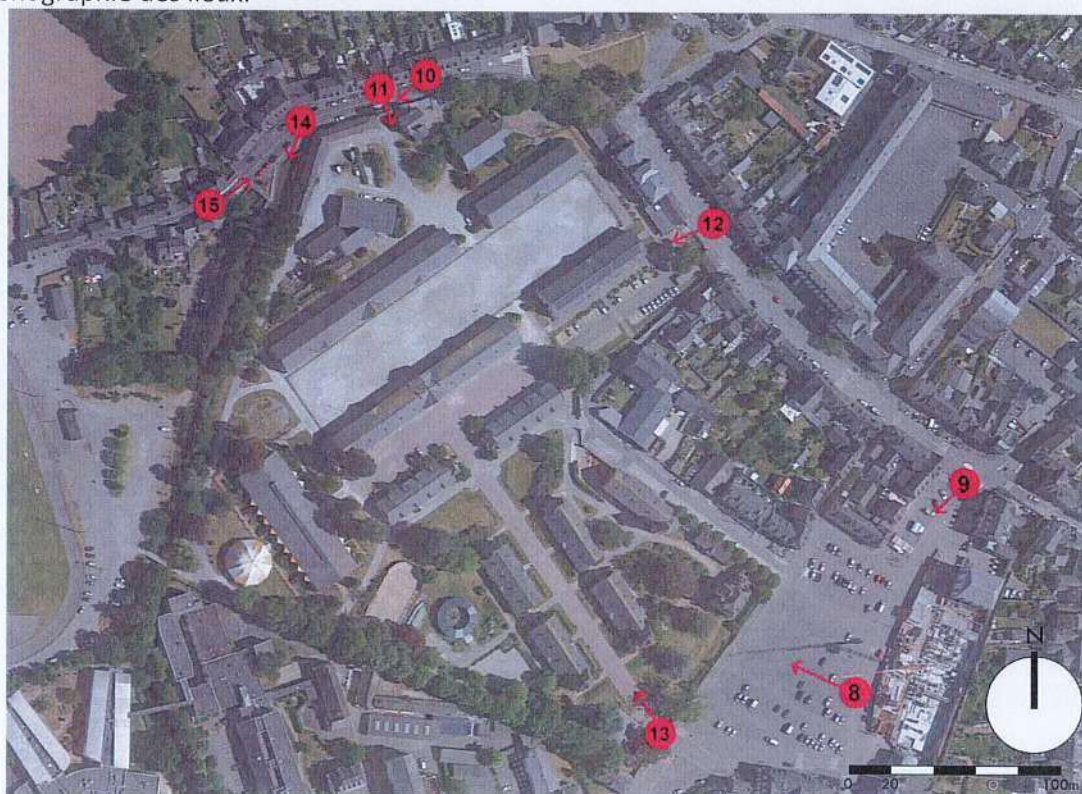




- **Le Haras National**

Le haras national est bâti sur une très large parcelle en bordure de l'un des bras du Gouessant. Il articule des tissus très hétérogène. À l'Est, on retrouve le faubourg Saint-Martin, un accès existe depuis la rue Saint-Martin. Au sud Est un très large portail ouvre sur la place du Champ de. Au sud-ouest, le haras demeure peu visible depuis les extensions du centre historique bâti dans le courant du XIXe siècle et le centre hospitalier. À l'Ouest, le Gouessant forme une limite naturelle avec les équipements sportifs et les lotissements contemporains. Au Nord, le haras est ceint d'un très haut mur ne permettant pas de vues depuis les tissus pavillonnaires et la rue des Moulins.

Le gabarit réduit des constructions du haras ne permet pas d'identifier de vues lointaines sur l'ensemble. Par ailleurs, les murs de clôture ferment très largement le haras de la ville. Seules les ouvertures vers la place du champ de Foire et la rue Saint-Martin peuvent être identifiées comme des perspectives remarquables sur le monument. C'est le plan de masse de l'équipement qui permet la scénographie des lieux.



8



9



10



11



12



13



14



15



- **La collégiale**

La collégiale s'installe sur le point le plus haut de Lamballe, elle domine ainsi l'éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la forteresse médiévale. Cette position géographique permet de bénéficier de nombreuses vues lointaines sur la collégiale qui dès lors apparaît comme l'un des monuments repères du paysage lamballais.

L'histoire de la collégiale Notre-Dame et du secteur est étroitement liée à celle du château, principale forteresse du Comté de Penthièvre. Le château de Lamballe endommagé à plusieurs

reprises à la suite de guerres et batailles, est de nouveau détruit en 1626 et ne sera jamais reconstruit. Dès lors, le sommet de l'éperon rocheux reste dominé par la collégiale entourée d'un vaste espace libre.

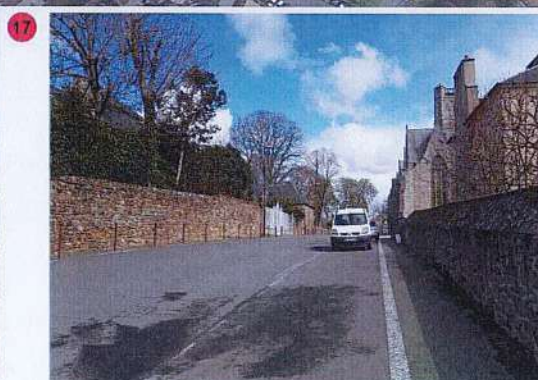
Le paysage qui borde la collégiale est témoin de cette histoire mouvementée.

La collégiale se dresse au droit de l'éperon rocheux, depuis son flanc sud on observe de très larges contreforts et la subsistance de ses fortifications.

Son parvis ouvre sur une petite terrasse qui permet de bénéficier d'une ouverture à 180° sur le paysage lamballais.

La collégiale est longée au Nord par une voie assez large sur laquelle s'installent équipements et maisons bourgeoises.

Enfin à l'emplacement initial du château, un square a été aménagé au XIXe siècle. Il est marqué par un couvert arboré très important qui limite les vues depuis le sud vers la collégiale.



20



21



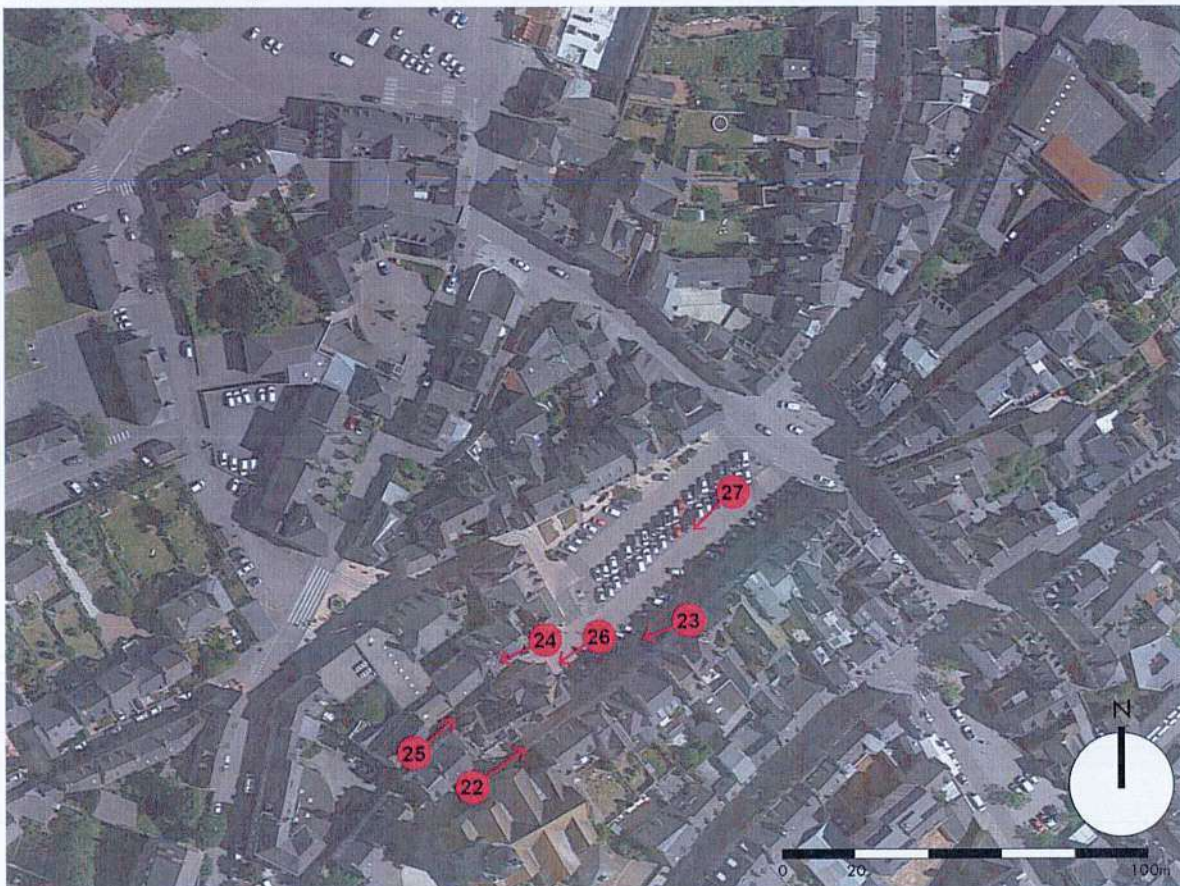
- **Autour de la place du Marché**

Le bourg actif et historique de Lamballe s'organise autour des places du Martray et du marché. Le réseau viaire, formé par des voies étroites et sinueuses, s'organise en effet en étoile centré sur ces deux places.

Ces deux places forment encore aujourd'hui le cœur de Lamballe. Ces deux places ne forment qu'un vaste espace public visuellement, elles restent cependant traversées par la rue Bario, jusqu'au début du XXe siècle elles étaient séparées par un îlot de maisons.

Autour de ces deux places, les constructions s'installent sur des parcelles longues et étroites, à l'alignement sur rue. Ainsi le paysage urbain est marqué par un rythme assez régulier de petites maisons de deux à trois étages.

Les maisons à pan de bois du secteur, protégées, s'installent dans ces séquences. Ainsi les vues sur ces monuments sont limitées en raison de la géométrie, la largeur des voies et du gabarit des constructions. Seules la maison dite du Bourreau et la maison adressée sur le parvis Saint-Jean bénéficient de perspectives plus longues sur leurs façades en raison du recul apporté par la place du marché et du Martray.



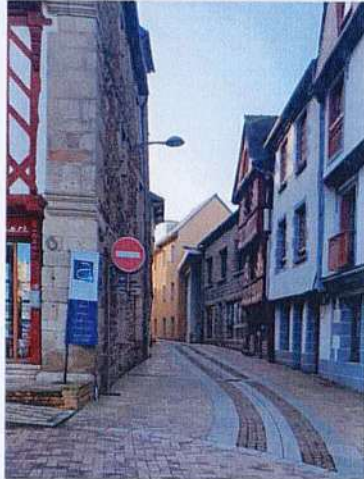
22



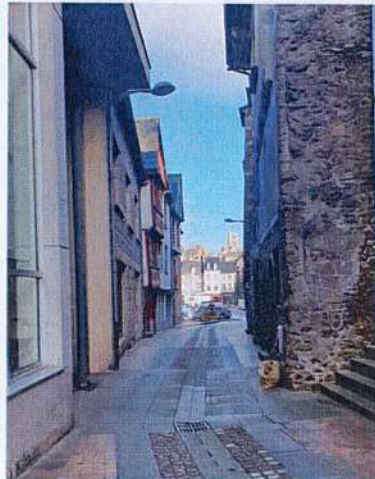
23



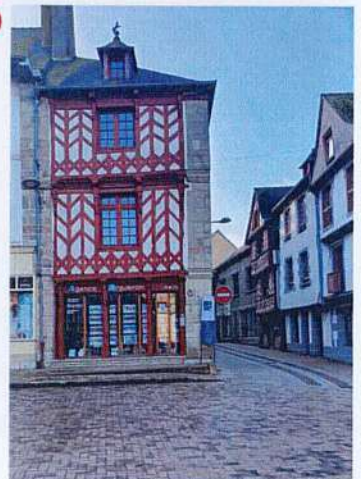
24



25

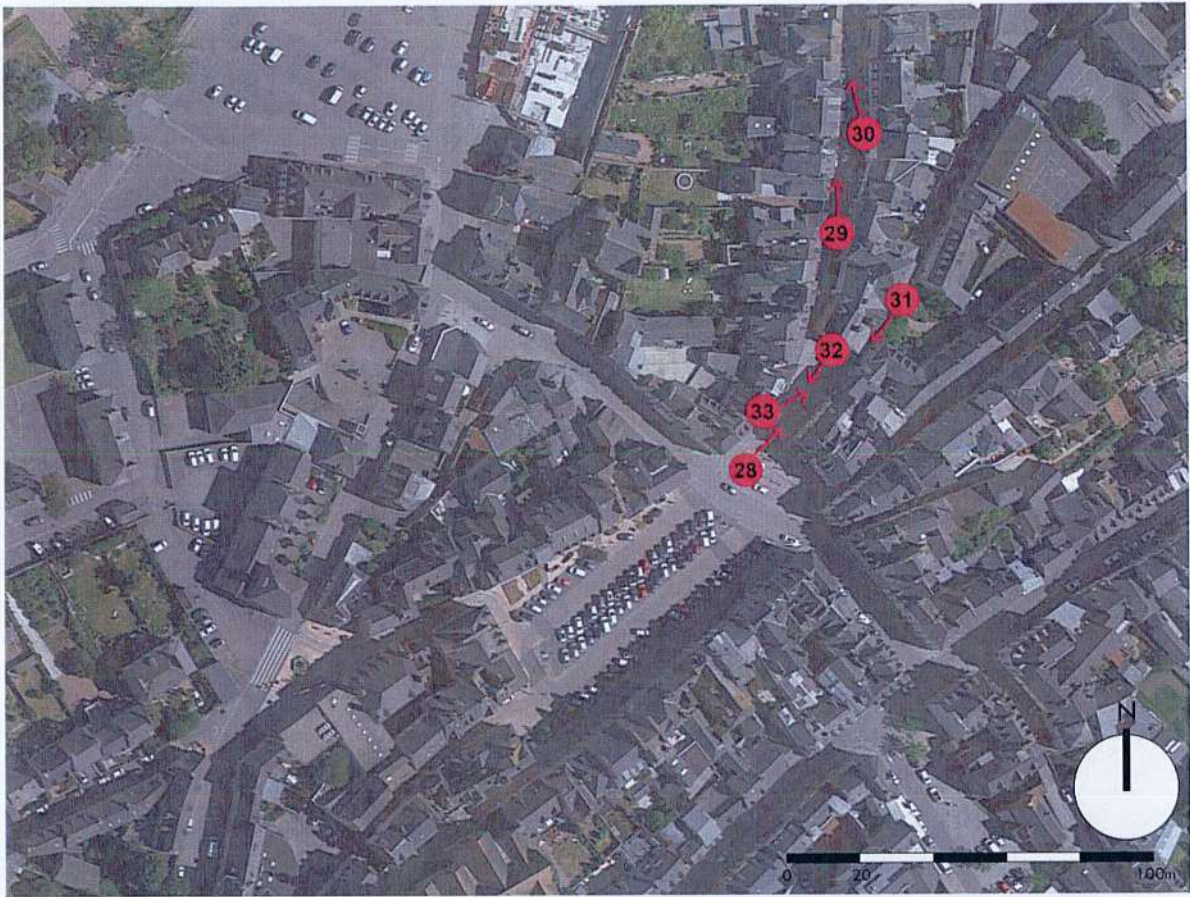


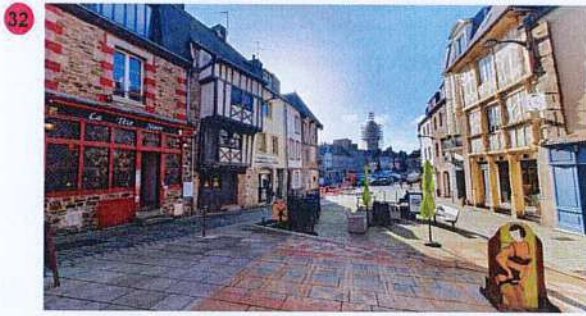
26



27







- **L'église Saint-Jean**

L'église Saint-Jean se situe à la rencontre du parvis de Saint-Jean et de la rue Saint-Jean. Elle s'installe dans un tissu urbain dense. Contrairement à de nombreux édifices religieux, ces abords n'ont pas connu de « curetage » ou de démolition importantes.

La géométrie des voies, leur étroitesse et leur sinuosité, ainsi que les fronts bâtis continus, entraînent des vues courtes et très limitées sur l'église. Le bas-côté Nord a été bâti à l'alignement sur la voie nommée parvis Saint-Jean. La façade occidentale et le clocher dans toute sa hauteur, s'observent depuis le croisement de la rue Saint-Jean et de la rue du Lion d'Or, la topographie permet une perspective qualitative sur l'édifice.

Au sud, une terrasse et un petit jardin de curé ont été aménagés. Ce lieu bénéficie d'une large ouverture visuelle sur les faubourgs historique de Lamballe. L'église Saint-Jean peut également s'observer depuis la rue Charles Cartel à l'occasion de percées dans le front bâti et depuis le lointain, son clocher dépassant le vélum des constructions alentours.



36



37



38



39



40

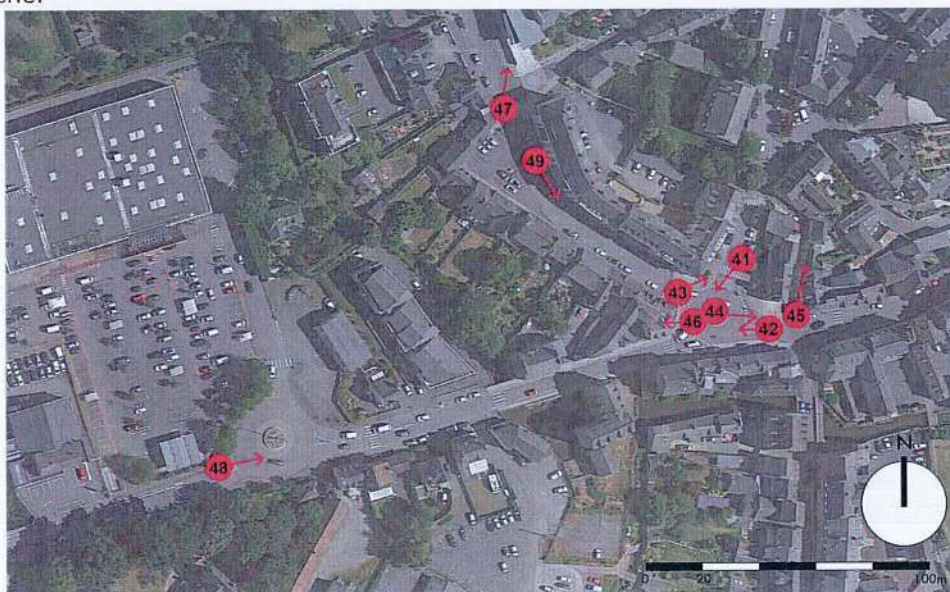


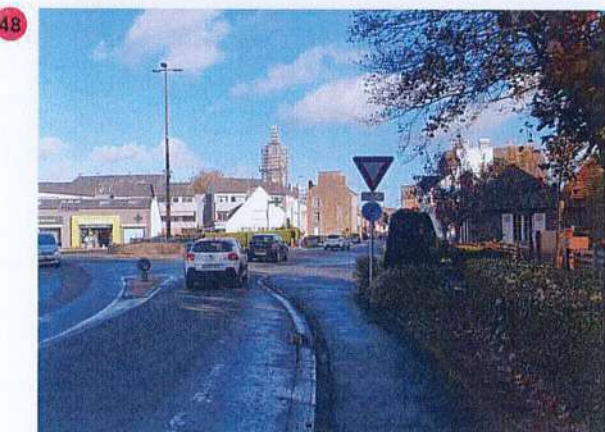
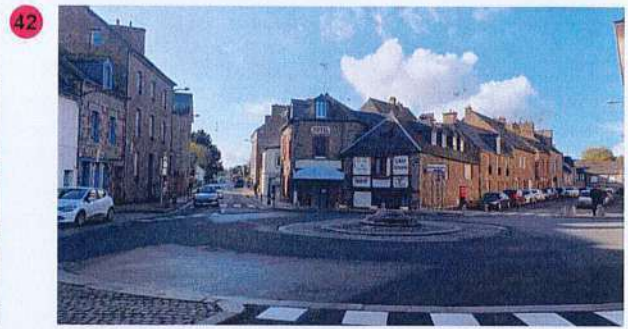
- **Maison rue du docteur Lavergne**

La maison, s'installe à l'entrée de la ville historique. Elle se place ainsi à l'articulation entre deux types de tissus : celui de la ville médiévale aux parcelles étroites et aux voies sinueuses et celui des extensions de la fin du XIXe siècle sous forme de lotissement, aux parcelles massées, régulières et aux voies larges et droites.

La façade principale de la maison ouvre sur un rond-point, ainsi bien que les constructions mitoyennes et proches présentent des qualités patrimoniales, elle s'inscrit dans un contexte urbain où l'usage automobile prédomine.

Dans les abords proches du monument, on note également, la présence d'une résidence de logement collectif à l'écriture moderne, de la bibliothèque à l'architecture contemporaine et d'un supermarché.

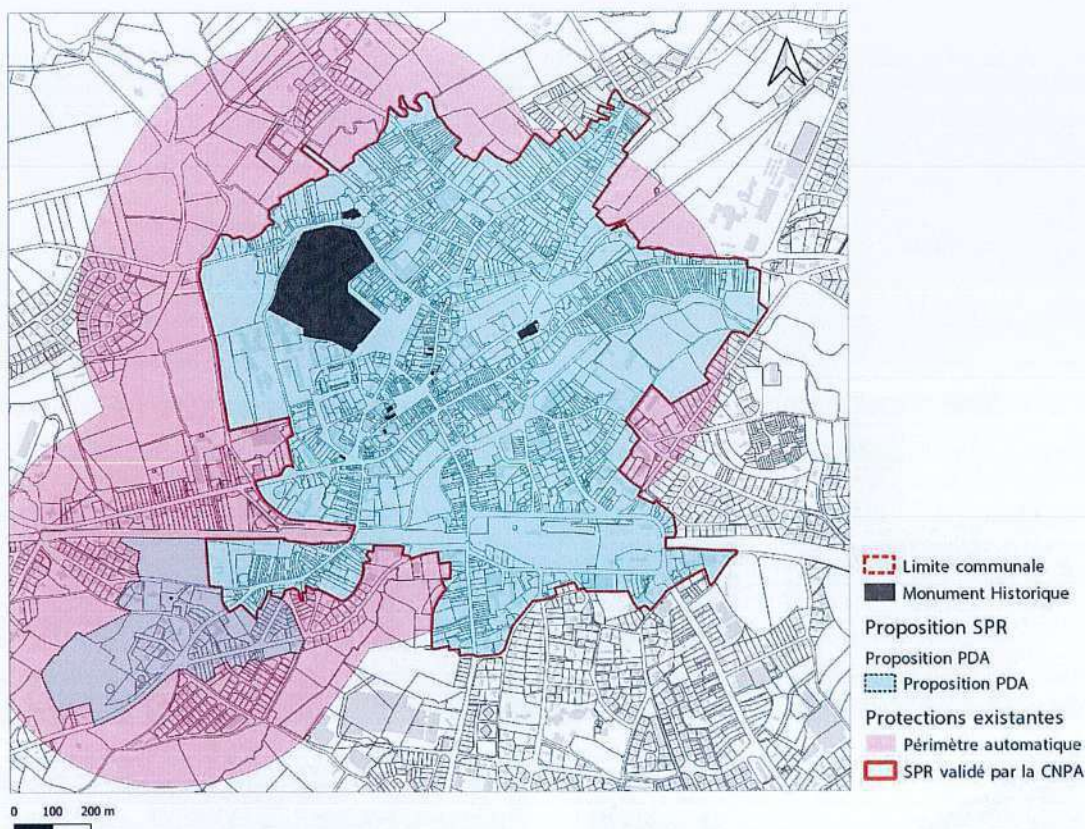




V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe, approuvée par arrêté du Préfet de région en date du 30 janvier 2002, avait suspendu les périmètres automatiques des Monuments Historiques du centre de Lamballe.

Ainsi jusqu'en 2016, les régimes des abords ne s'appliquaient que dans les limites de la ZPPAUP. Depuis la loi LCAP, en date du 8 juillet 2016, les périmètres automatiques des abords sont réapparus. Ainsi, aujourd'hui les périmètres automatiques débordent des limites du SPR, ils portent au nord jusqu'à la départementale, à l'Ouest il couvre un très large tronçon de la rue du Docteur Lavergne, au sud les faubourgs Saint-Lazare et de Mouexigné et à l'Est jusqu'à la rue du Maréchal Foch.

2. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte le périmètre du SPR
- > Prendre en compte la topographie des lieux et les vues sur les différents Monuments Historiques
- > Préserver les tissus les plus anciens
- > Valoriser les monuments dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif de leurs abords directs

3. Proposition de périmètre délimité des abords

• Philosophie générale

Pour définir le périmètre délimité des abords autour des monuments historiques du centre-ville de Lamballe, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée :

- La mise en valeur des monuments historiques, ses abords directs mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La cohérence des tissus, témoins de l'histoire de la ville,
- La prise en compte des autres protections et notamment la géométrie du site patrimonial remarquable proposée et validée en CNPA.

- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface est réduite par rapport au périmètre automatique.

Les limites se superposent avec celle du SPR présenté en CNPA.

Les limites sont ainsi fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

le tracé des cours d'eau canalisés ;

les ruptures visuelles et de tissus.

Ainsi l'ensemble de la ville médiévale et ses faubourgs historiques sont pris en compte.

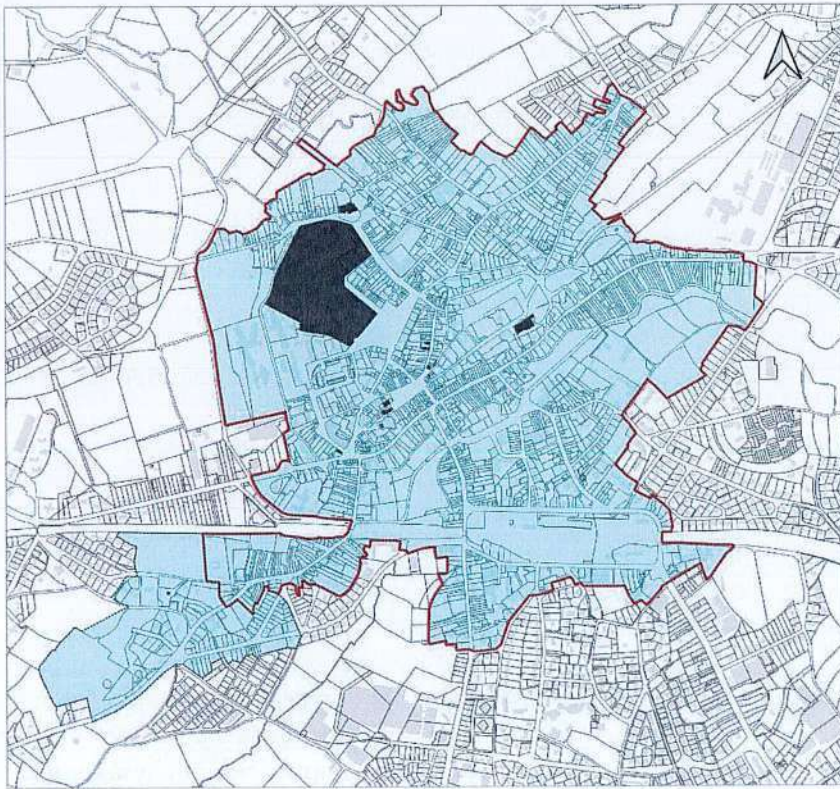
Au Nord, la limite du PDA est fixée au sud sur les extensions XIXe de la ville. Cette limite permet de prendre en compte l'ensemble du faubourg Saint-Martin et de son accompagnement paysager ainsi que la rue Général de Gaulle.

À l'Est, l'ensemble de la rue Paul Langevin est intégré. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Gouessant présente en effet une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine. Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du PDA est ainsi proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi de la géographie. Au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Au sud, les voies ferrées forment une rupture visuelle et géographique, aussi la limite du PDA, se superpose à celle du SPR. Le PDA prend en compte uniquement le front bâti qui longe les voies ferrées. Une exception à ce principe est faite pour un tronçon d'environ 300 mètres de la rue Mouexigné, axe d'accès historique de la commune au sud.

Au Sud Ouest, le PDA des monuments historiques du centre-ville se superpose avec celui du moulin Saint-Lazare.

Enfin à l'Ouest, la limite est fixée sur l'un des bras canalisés du Gouessant, intégrant le centre hospitalier de Lamballe. La limite du PDA est ainsi fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le lotissement de l'allée du Bocage.



Surface du périmètre actuel : 2 028 591 m²
Surface du périmètre proposé : 1 338 497 m²



Lamballe-Armor

en Penthièvre

LAMBALLE-ARMOR, le 2/12/2024

Les copropriétaires 2 et 4 Parvis Saint Jean
22400 LAMBALLE-ARMOR

Direction des Services Technique
Urbanisme : 2024-25
Affaire suivie par : Katell NICOLAS / Séverine COLLET QUEMENER

Objet : Révision Du Plan Local d'Urbanisme et Instauration des Périmètres Délimités des Abords- Enquête publique unique

Madame et Monsieur,

En tant que propriétaire d'un monument historique, vous êtes concernés par l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords.

Par arrêté n°2024-802, le maire de la commune de Lamballe-Armor a prescrit l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'instauration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour une durée de 34 jours consécutifs, du mercredi 18 décembre 2024 à 9h00 au lundi 20 janvier 2025 à 17h00 inclus.

Par décision du 23 septembre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, Madame Martine VIART est désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet concerne notamment la création de 9 Périmètres Délimités des Abords.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont des périmètres de protection autour des monuments historiques adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers propres à chaque monument historique et venant se substituer aux périmètres de protection de 500 m actuels.

A cette occasion, vous êtes invités à faire parvenir vos observations éventuelles auprès de Mme VIART, commissaire enquêteur désigné.

Pour mémoire, pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique sera consultable par le public selon les conditions suivantes :

- En version numérique sur le site Internet du registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840>
- En version numérique sur le site internet de la ville de Lamballe-Armor (<https://www.lamballe-armor.bzh>)
- En version papier et en version numérique sur un poste informatique à disposition du public dans les lieux d'enquête définis ci-après, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit dans le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840> Ce registre mettra à la disposition du public l'intégralité des correspondances, observations et propositions reçues par voie numérique.
- Par courrier électronique à l'adresse mail : enquete-publique-5840@registre-dematerialise.fr Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5840>) et donc visibles par tous.

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil • BP90242 • 22 402 Lamballe-Armor Cedex
T 02 96 50 13 50 • contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh

- Par courrier à adresser à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, ville de Lamballe-Armor, service urbanisme, 5 rue Simone Veil 22400 Lamballe-Armor.
- Par écrit dans les registres papier des 2 lieux de permanences (hôtel de ville de Lamballe et annexe de mairie de Planguenoual) aux jours et aux horaires d'ouverture habituels.
- Par écrit et par oral auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences définis ci-après.
-

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public :

le mercredi 18 décembre de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le jeudi 19 décembre de 9h00 à 12h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 27 décembre de 14h00 à 17h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 3 janvier de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

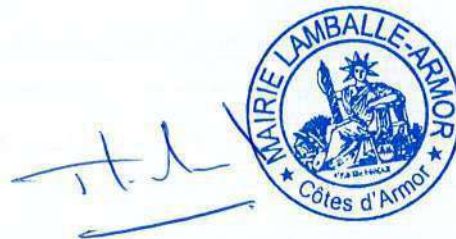
le lundi 13 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 20 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

Je vous prie de croire, Madame et Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor

P.J : projet de périmètre Délimité des Abords



DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

CENTRE HISTORIQUE

JUIN 2023

SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et réglementaire.....	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords	3
2.	Procédure de création des PDA	3
3.	Précisions	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	5
	Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	6
1.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor	6
II.	Présentation générale de la commune	7
1.	Situation	7
1.	Histoire.....	7
2.	Site patrimonial remarquable	8
III.	Les Monuments Historiques.....	11
1.	Église Saint-Martin	11
2.	Haras national	12
3.	Église Notre-Dame	12
4.	Maison du XVIe siècle	13
5.	Maison	13
6.	Deux maisons	14
7.	Maison	14
8.	Maison dite du Bourreau (doublement protégé)	15
9.	Maison du XVIIe siècle	15
10.	Deux maisons.....	15
11.	Deux maisons.....	16
12.	Église Saint-Jean	16
13.	Maison	18
IV.	Présentation du secteur	19
1.	Histoire du secteur et analyse du développement urbain	19
2.	Morphologie du secteur	20
3.	Vues et environnement actuel des monuments historiques.....	20
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection	33
1.	Analyse du périmètre actuel.....	33
2.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA.....	34
3.	Proposition de périmètre délimité des abords.....	34

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

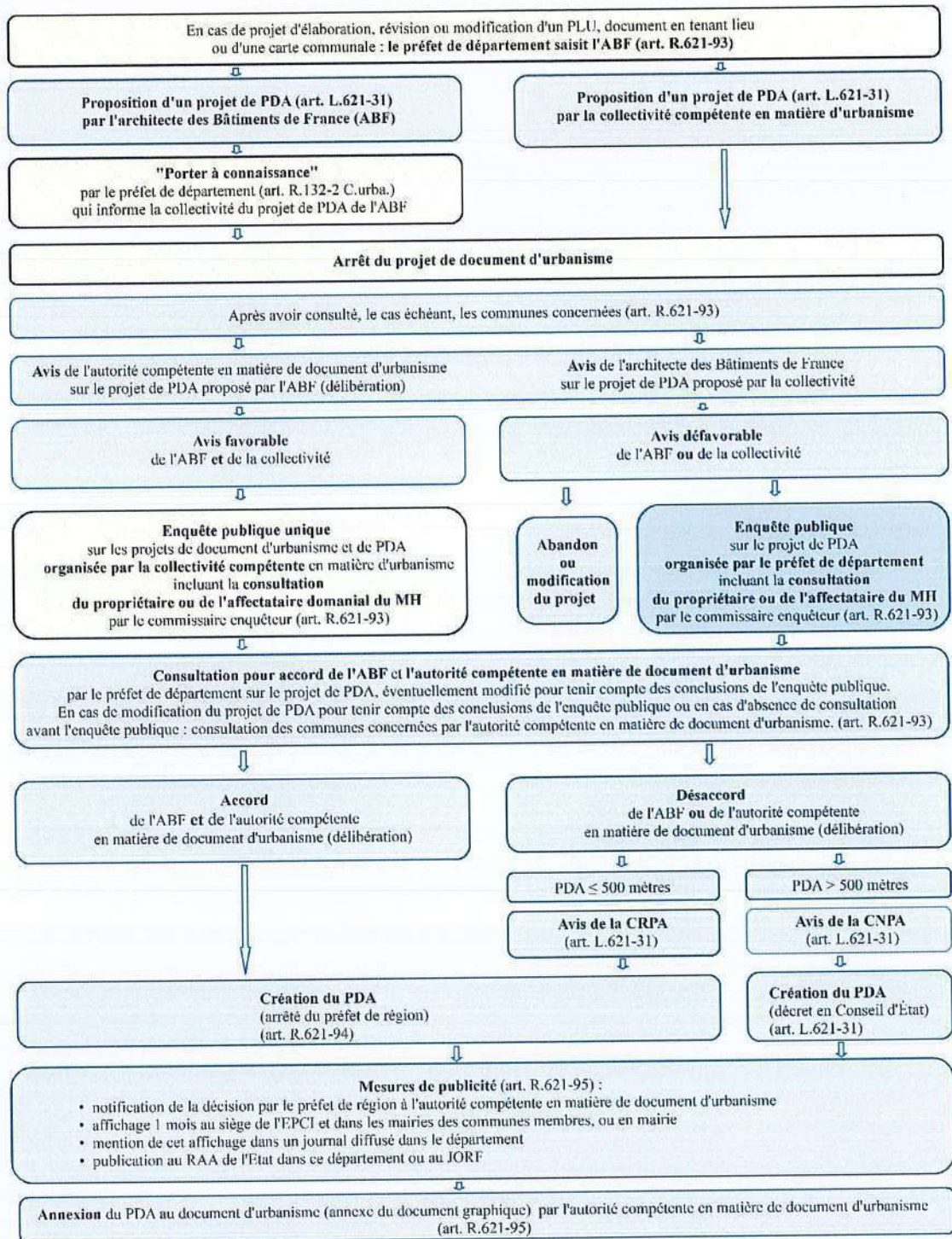
Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme
(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R132-2 du code de l'urbanisme)



Ministère de la culture / DCP / SP / SDMHETP - Octobre 2019

3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt

patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : *"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.*

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

1. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	13
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. Situation

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

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

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

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

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

1. Histoire

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condate (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été détruit en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent 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.

Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XVe que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent.

Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercoeur, détruisent à nouveau Lamballe.

En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

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^e 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^e 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^e 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.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX^e 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 Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, 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.

2. Site patrimonial remarquable

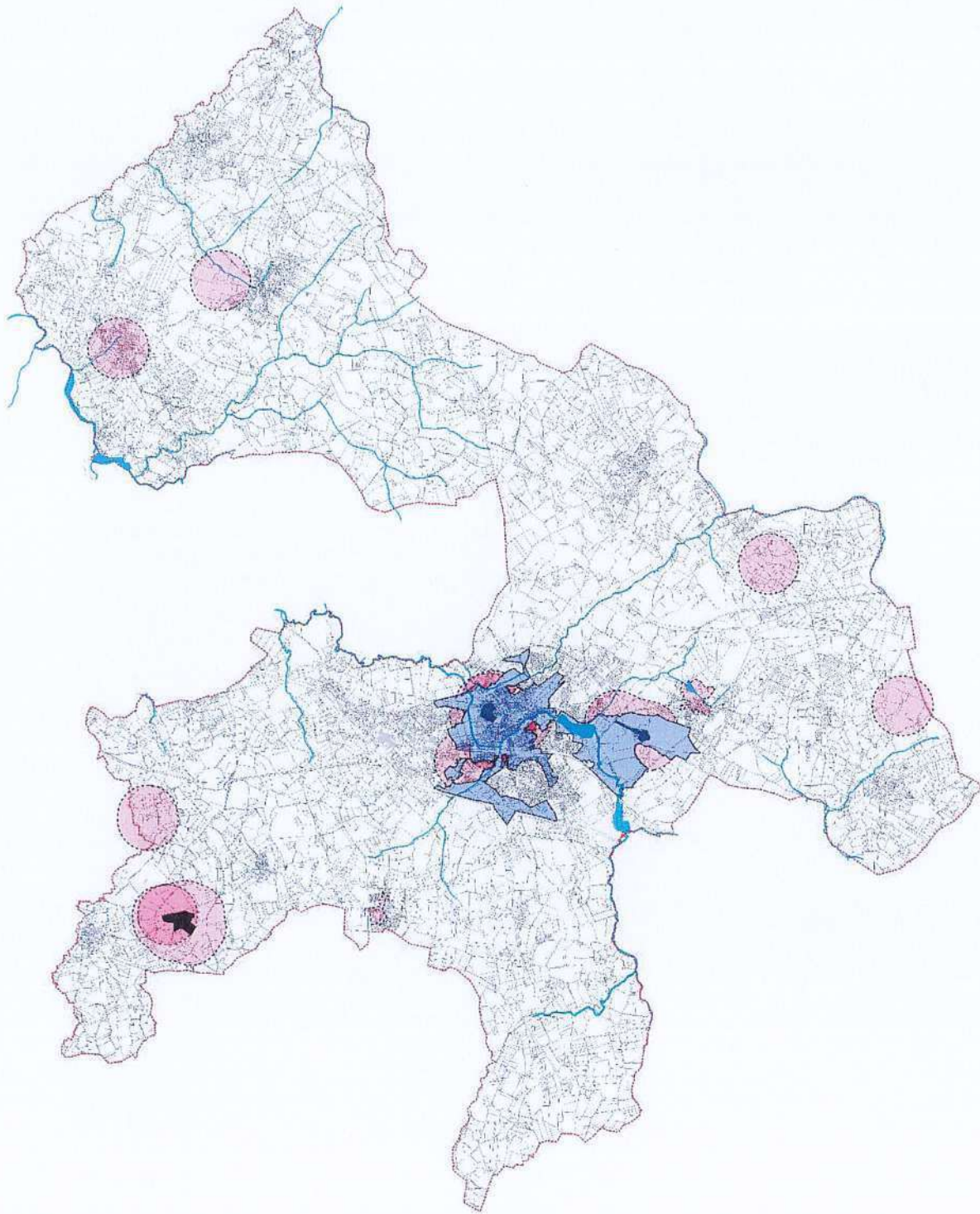
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

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 était 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.

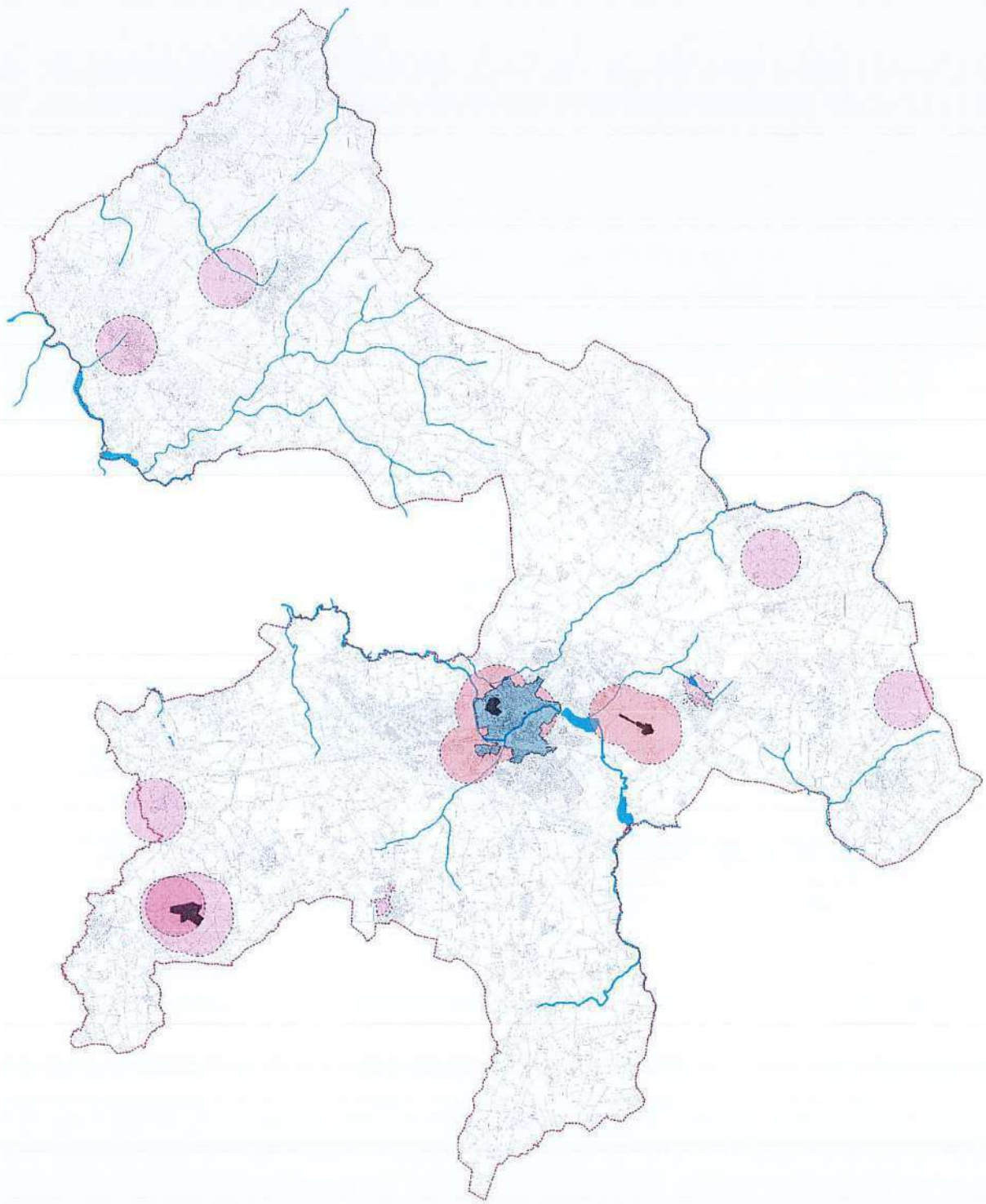
À compter du 8 juillet 2016, en application de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, les ZPPAUP et les AVAP approuvées ont automatiquement été transformées en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1^{er} décembre 2022.



Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor



0 2.5 5km

Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

III. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée, archives de l'UDAP et des informations récoltées à l'occasion des visites de sites et recherches menées dans le cadre de la révision du SPR.



1. Église Saint-Martin



Localisation :

2 Bis Rue des Moulins, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AB 316

Date et niveau de protection :

16/09/1907

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église dans sa totalité

Auteur de l'édifice

-

Description

Le prieuré Saint-Martin fut fondé par le Comte Geffroy Boterel en faveur de l'abbaye de Marmoutiers en 1084. Saint-Martin fut érigé en paroisse au XIII^e siècle et le prieuré devint alors prieuré-cure, il le restera jusqu'à la Révolution.

Un porche (XVI^e siècle) protège l'entrée sud de l'église, il est recouvert d'une charpente sur laquelle on peut lire "L'AN MIL CINQ CENT DIX NEUF JEAN LESNE ME FIT TOUT NEUF", des

sculptures ornent les pièces de charpente à l'entrée du porche. Il abrite une porte romane de plein cintre à chapiteaux sculptés.

L'église est flanquée d'un clocher de style renaissance sur lequel figure l'inscription : "Thomas Cornillet trésorier 1555".

La nef centrale est principalement romane et daterait de la fin du XIe siècle ou du XIIe siècle, tout comme la porte sud. Elle communique avec le bas-côté sud par quatre arcades plein-cintre (style roman) et une arcade en arc brisé (style gothique) ; avec le bas-côté nord, par deux arcades plein-cintre et une en arc brisé.

La partie supérieure de la nef est percée de petites fenêtres aveugles, témoignant de l'ancienne couverture à quatre pans, les bas-côtés étaient alors couverts de toitures indépendantes et les fenêtres, maintenant obturées. Le chœur et le transept datent du XVIe siècle et du XVIIIe siècle. Ils auraient été remaniés au XIIIe siècle puis au XVIe siècle.

L'ensemble de l'édifice a subi des modifications au XVIe siècle et XVIIIe siècle (reconstruction du chœur et du transept, construction de la tour renaissance) et a été totalement restauré en 1835.

2. Haras national



Localisation :

22 Boulevard des Haras, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

AK 572 et 573

Date et niveau de protection :

11/12/2015

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Le haras national, à savoir les façades et toitures de tous les bâtiments construits avant la Première Guerre mondiale (hormis leurs aménagements et équipements contemporains), l'écurie n° 10 en totalité, le parc pour son sol d'assiette, ses murs, clôtures et portails

Auteur de l'édifice

-

Description

L'histoire de ce haras initiée par la création, en 1783, d'un premier dépôt d'étalons royaux fut contrariée par les événements historiques, changements politiques et de politique en matière d'élevage qui suivirent cette date. Après deux fermetures entrecoupées d'une réouverture en 1825, c'est finalement en 1842 qu'il est définitivement rétabli, devenant le siège administratif de la circonscription du Nord-Bretagne. Son développement est alors encouragé par l'attention portée à l'amélioration des chevaux de travail. Une nouvelle race de chevaux : le Breton apparaît, dont Lamballe devient l'épicentre de la production. L'architecture de cet ensemble est à la fois sobre et monumentale alliant la noblesse des proportions à la simplicité fonctionnelle des volumes. Ce haras constitue un témoin remarquable de l'histoire de l'élevage équin en Bretagne depuis la fin du XVIIIe siècle.

3. Église Notre-Dame

Localisation :

Rue Notre-Dame, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 231

Date et niveau de protection :

02/08/1848

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église en totalité



Auteur de l'édifice

-

Description

La collégiale de Lamballe est une église fortifiée dont la construction débute à la fin XIe siècle ou au début du XIIe siècle et se termine au XVIe siècle (hors restauration du XIXe siècle). Les parties les plus anciennes sont le portail nord, le portail occidental, la nef centrale et le bras nord du transept (XIIe siècle et XIIIe siècle, architecture romane et début de l'architecture gothique). L'ensemble du chœur et le bras sud du transept sont du XIVe siècle (gothique rayonnant), le bas-côté sud de la nef a été reconstruit au XVe siècle dans le style du XIVe siècle. Les pignons des chapelles nord de la nef sont du XVIe siècle (gothique flamboyant). Le clocher daterait du XIVe siècle mais a été remanié au XVIe siècle, puis au XIXe siècle.

4. Maison du XVIe siècle



Localisation :

33 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 71

Date et niveau de protection :

22/03/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à pans de bois, installée à l'alignement sur rue s'élève sur trois niveaux. Couverte en ardoises, elle présente un pignon sur rue et une boutique en rez-de-chaussée. Le premier étage, en léger débord et sur console, possède une structure à pan de bois au motif de chevrons.

5. Maison

Localisation :

29 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 74

Date et niveau de protection :

11/06/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture



Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison de deux travées, élevée sur trois niveaux (dont un comble) présente en façade une structure à pans de bois à poteaux droits.

Elle date du XVIII^e siècle. Une boutique a été aménagée au rez-de-chaussée.

6. Deux maisons



Localisation :

5 devenu 7 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

444, 445 ; 1997 AD 258 ; 1997 AD 259

Date et niveau de protection :

1926/06/19

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons mitoyennes présentent une structure à pan de bois de couleur rouge sang. Enduite en partie, les poteaux droits, sculptés, apparaissent en légère saillie. Élevées sur trois niveaux, elles datent du XVIII^e siècle.

7. Maison



Localisation :

3 devenu 5 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

441 ; 1997 AD 259 ; 1997 AD 260

Date et niveau de protection :

19/06/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à deux étages (dont un de comble) en encorbellement repose sur des poteaux sculptés. Le pan de bois du premier étage présente un double motif : chevron en partie supérieure et croix en partie inférieure.

La façade sur rue présente un haut pignon et est percée par une large baie.

Les têtes des poteaux sont sculptées de petits chapiteaux à motifs végétaux.

8. Maison dite du Bourreau (doublement protégé)



Localisation :

Place du Martray, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 318

Date et niveau de protection :

Façade sur place (classement le 22/11/1909)

Façade sur la rue du Docteur Calmette et ensemble des toitures (classement le 01/06/1964)

Précision sur la protection de l'édifice

Façade sur la place ; façade sur la rue ; ensemble des toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

La maison dite « du Bourreau » date du XVI^e siècle. Elle est la propriété, en 1609, des familles Bourreau, puis Duval, Guérin, de Michel Gallet et de Pierre César de Keryvot.

Au XX^e siècle, cette maison a appartenu à des antiquaires, les frères Tardivel, André et Lionel. Elle n'était plus habitée et servait uniquement d'entrepôt pour le magasin, situé rue Calmette. La bâtisse, en très mauvais état, était menacée de démolition, alors que la façade, située place du Martray, avait été classée Monument historique, en 1909.

Au début des années 60, l'abbé Boulbain a l'idée de transformer la bâtisse en musée.

Le musée est inauguré en 1972.

Élevée sur un soubassement en moellons de granit, on accède à la maison par quelques marches.

Le niveau semi-enterré abrite une cave. La maison présente une grande largeur et des poteaux droits sculptés.

9. Maison du XVII^e siècle



Localisation :

6 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison a été construite au cours du XVII^e siècle. Élevée sur trois niveaux, elle présente une saillie très importante sur la rue en raison de deux encorbellements successifs.

Les deux étages et les combles ont gardé en façade leur pan de bois apparent, formé de poteaux droits et de croix de Saint-André. Notons que le mur sur rue est le gouttereau.

10. Deux maisons

inscription le 08/06/1964

Localisation :

6 et 8 rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :



1997 AD 263 ; 1997 AD 258

Date et niveau de protection :

08/06/1994

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

La première maison s'élève sur trois niveaux et un comble. Elle possède deux encorbellements successifs. Les deux étages, à pan de bois apparents, présentent un motif de losanges en partie basse et un motif de chevrons dans leur moitié supérieure.

La seconde maison possède également deux encorbellements successifs, son pan de bois est aujourd'hui couvert par un enduit, seules les consoles permettent de deviner le mode constructif.

11. Deux maisons



Localisation :

2 et 4 parvis Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

18/09/1964

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons s'installent à l'angle de la place du marché et du parvis Saint-Jean.

Elles présentent un premier niveau bâti en moellons de granit et une structure à pan de bois pour les étages supérieurs. On note que les murs pignons, épais et aveugles, ont été construits en moellons de granit.

12. Église Saint-Jean

Localisation :

Rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 482

Date et niveau de protection :

07/02/1925

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Clocher



Auteur de l'édifice

Description

L'église Saint-Jean (XV-XIX-XXe siècle) est fondée, semble-t-il, au XIVe siècle (entre 1341 et 1364). Elle est restaurée entre 1837 et 1840, les travaux portent sur un élargissement du transept et la reconstruction des bas-côtés. La sacristie date de 1843. La tour occidentale date du XVe siècle et du XVIIe siècle (pour la partie haute). Les grandes arcades datent de 1420-1432.

Le clocher a été commencé en 1638 et achevé en 1650, il remplace celui démolé par un orage en 1436. En 1902, l'église voit la réalisation d'un nouveau dôme et la réfection du clocher.

13. Maison



Localisation :

2 rue du Docteur Lavergne, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 364 ; 1997 AK 196

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

Description

Cette petite maison à pan de bois élevée sur deux niveaux, s'installe extra-muros de la ville médiévale non loin de la porte du boulevard et du pont de l'Hôtellerie.

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

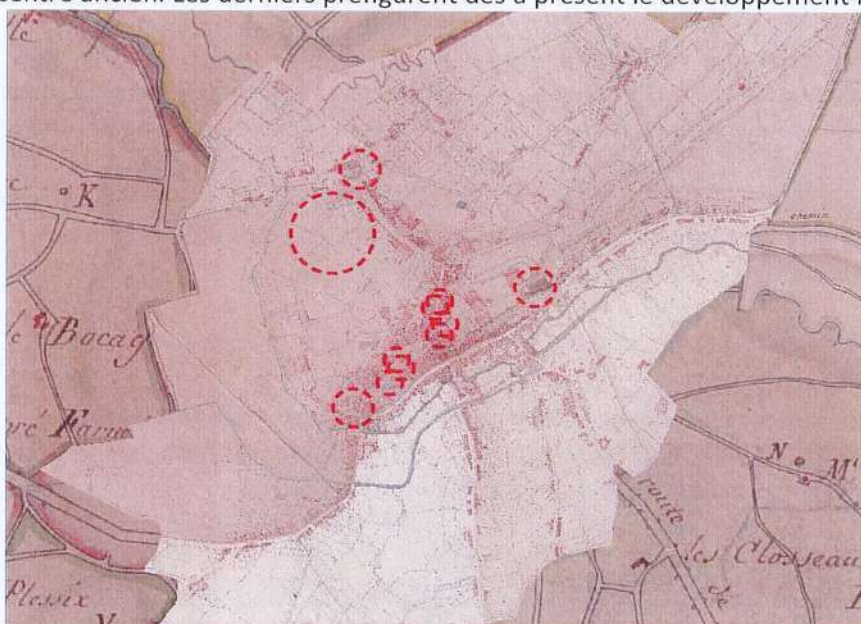
La commune ne dispose pas de documents graphiques permettant de cerner précisément les étapes de constitution de la ville au cours de son histoire.

Le document le plus ancien est le plan établi par l'ingénieur Auffray en 1788, postérieur aux travaux d'aménagement du champ de foire et du canal de dérivation du Gouessant.

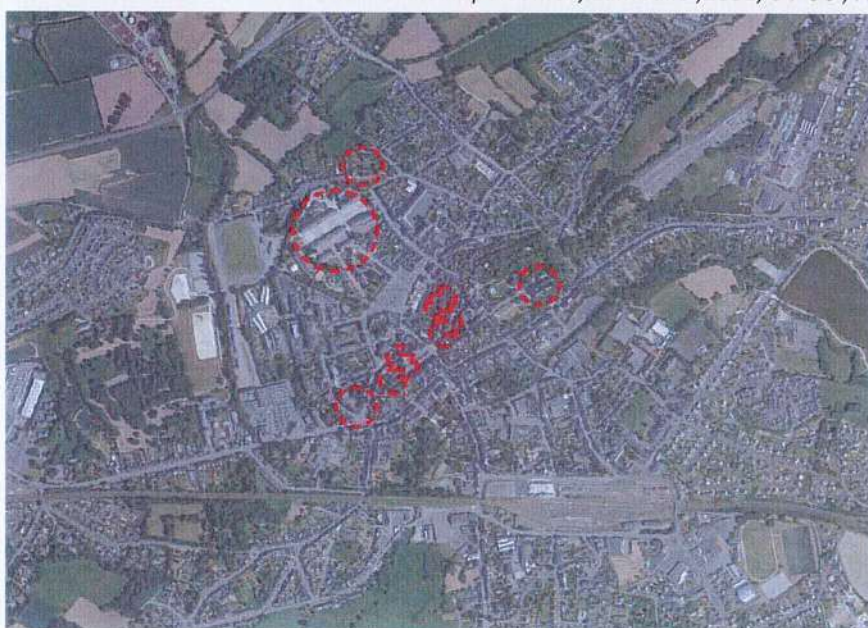
L'autre document important sera le premier cadastre dressé en 1837.

Le démantèlement du château et des remparts n'entraînera pas d'intervention sur les quartiers intramuros ; on note cependant au XIXe siècle la démolition de groupes de maisons situées autour de la Place du Marché, l'élargissement rue du Bario et celui de la Place du Beloir. Chacune de ces opérations de démolition s'orientait, semble-t-il, sur le souci d'ouvrir les espaces publics pour plus de commodité au centre-ville.

La destruction définitive de l'enceinte en 1926 insère de manière beaucoup plus lisible tous les faubourgs au centre ancien. Les derniers préfigurent dès à présent le développement futur de la ville.



Cadastre dit Napoléonien, Lamballe, 1831, 3 P 98, AD Côtes d'Armor



Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

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

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

Le Gouessant, canalisé à l'approche du cœur 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.

La comparaison entre le cadastre napoléonien et la photographie aérienne actuelle, montre par ailleurs que les constructions se sont multipliées : maisons de ville et pavillons de la fin du XIXe siècle, lotissements des années 30 mais aussi ensembles pavillonnaires contemporains.

Par ailleurs, la création de la ligne de chemin de fer et de la gare forment une large cicatrice dans le tissu, divisant les faubourgs de Mouexigné et de Saint-Lazare.

2. Morphologie du secteur

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

Un parcellaire étroit est d'origine médiévale, il est plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti.

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. Il s'agit principalement des parcelles des demeures bourgeoises et des hôtels urbains.

Les édifices dans le secteur s'inscrivent à l'alignement de la voie et forment un front bâti continu.

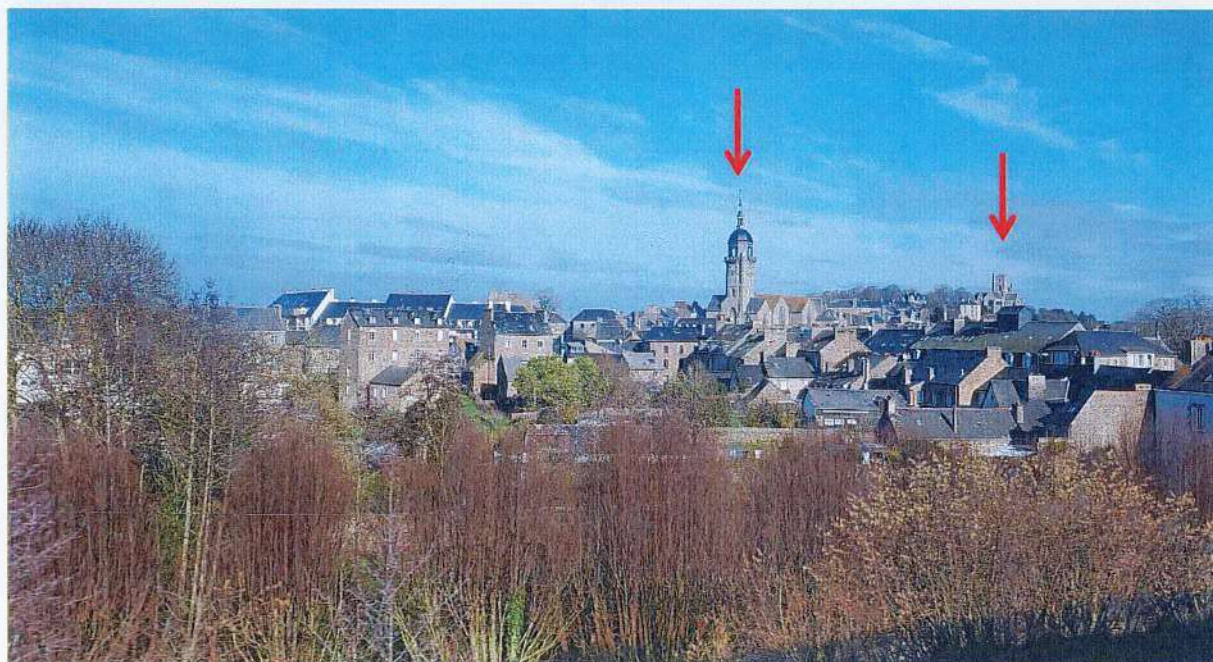
Ce tissu entraîne des vues et perspectives cadrées sur certains monuments mais limite également les vues lointaines sur les maisons à pans de bois protégées.

3. Vues et environnement actuel des monuments historiques

• Les monuments repères et vues lointaines

L'image de la ville de Lamballe se caractérise par son paysage naturel et sa géographie, mais également par ses constructions. Le paysage urbain est ainsi ponctué de bâtiments suffisamment singuliers pour former des « repères », ou apparaître, dans les mises en scène de l'espace public, à l'instar de certains monuments, symboles de Lamballe, et qui sont devenus au fil du temps des emblèmes territoriaux.

Dans le paysage lamballais, les édifices religieux se distinguent et constituent des bâtiments émergents très importants : la collégiale, le cocher de l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin. Des vues lointaines existent ainsi sur ces monuments.



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis les voies ferrées



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis la rue des Boucouets



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis le sud de Lamballe



Vue sur la collégiale depuis le lotissement autour du plan d'eau Gaudu



Vue sur l'église Saint-Jean et le moulin Saint-Lazare depuis la terrasse de la collégiale



Vue sur la collégiale depuis la rue Paul Langevin

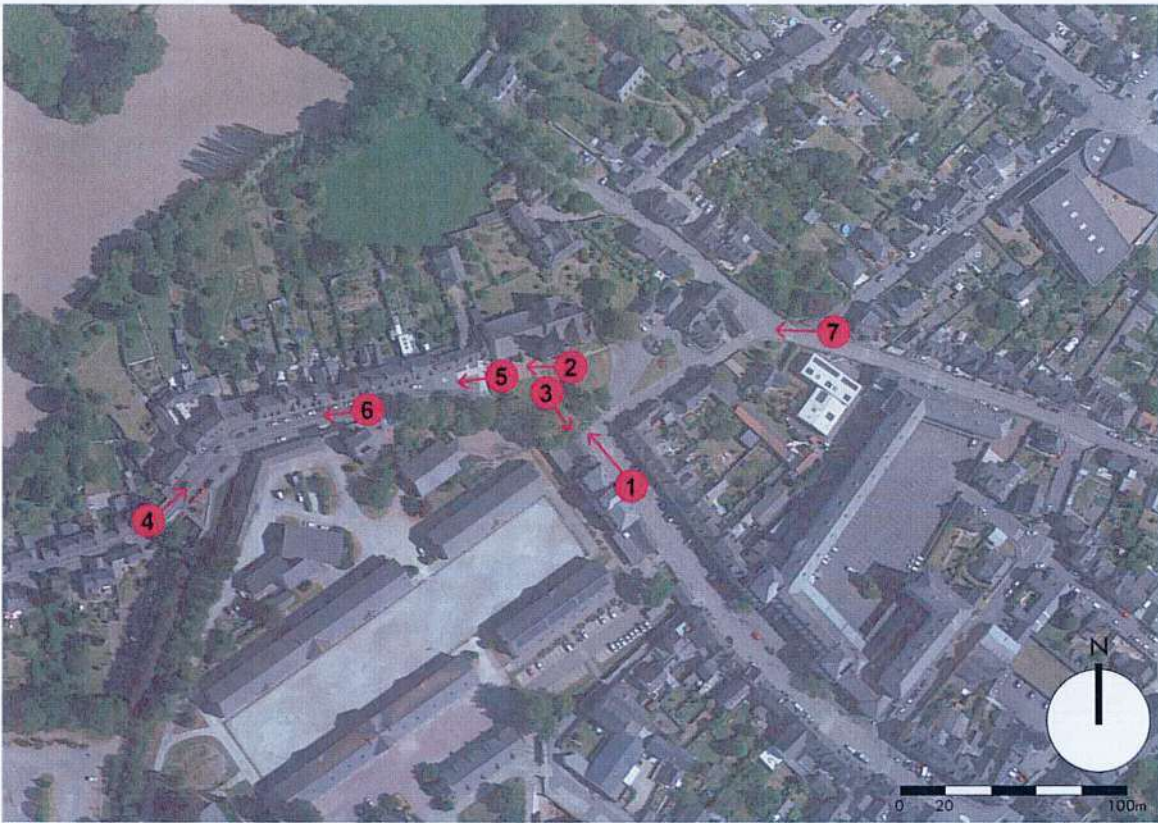
L'environnement de chacun des monuments historiques n'est pas unique. Aussi, il convient de décrire par secteurs géographiques successifs l'environnement paysager et bâti ainsi que les vues et perspectives existants sur chaque monument.

- **Autour de Saint-Martin**

La ville se développe relativement précocement au dehors des remparts et notamment au niveau du quartier qui s'est organisé autour de l'église paroissiale Saint-Martin. Cette dernière est directement reliée au bourg castral par un axe menant à la porte Saint-Martin. Cette voie, sur laquelle les édifices s'installent à l'alignement, offre une longue perspective sur le flanc sud de l'église et son clocher. C'est l'une des vues les plus remarquables dans Lamballe intramuros.

Les abords de l'église se caractérisent par un tissu faubourien formé de petites maisons de bourg, mitoyennes les unes avec les autres, mais aussi par un linéaire de maisons de ville élevées à la fin du XIXe siècle (rue des Moulins).

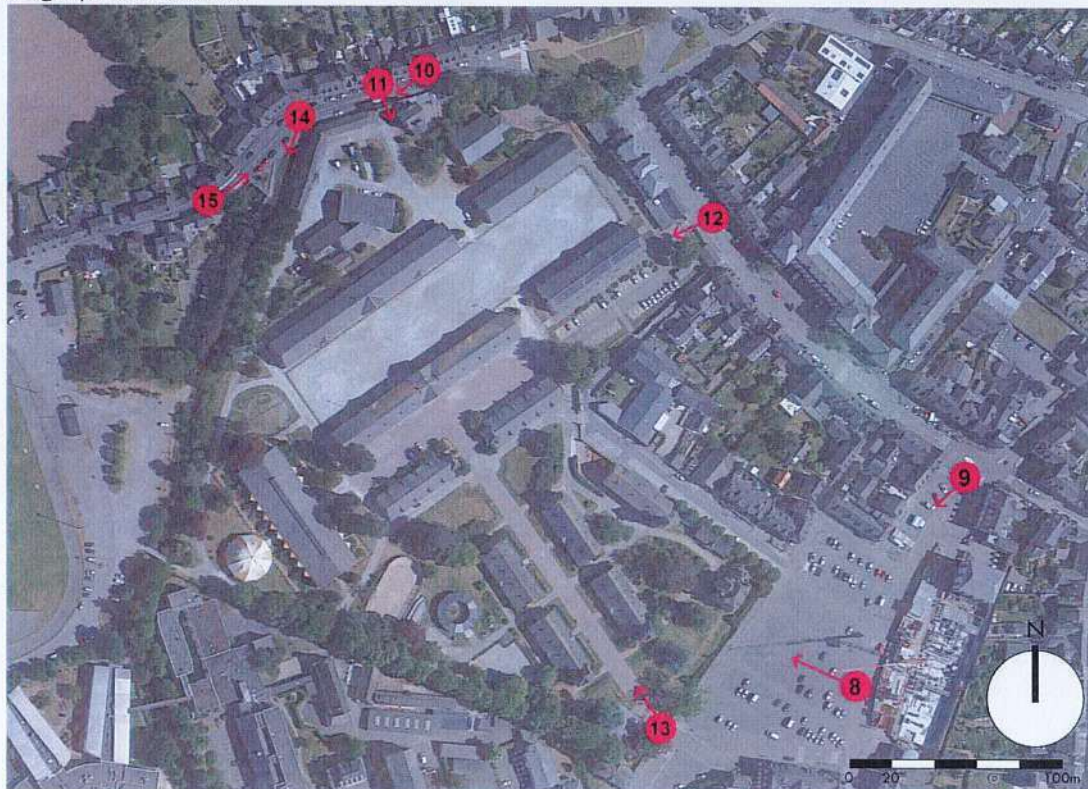
On note également dans le secteur la présence de deux grands équipements : le collège Gustave Tery ainsi que le haras national.





- **Le Haras National**

Le haras national est bâti sur une très large parcelle en bordure de l'un des bras du Gouessant. Il articule des tissus très hétérogène. À l'Est, on retrouve le faubourg Saint-Martin, un accès existe depuis la rue Saint-Martin. Au sud Est un très large portail ouvre sur la place du Champ de. Au sud-ouest, le haras demeure peu visible depuis les extensions du centre historique bâti dans le courant du XIXe siècle et le centre hospitalier. À l'Ouest, le Gouessant forme une limite naturelle avec les équipements sportifs et les lotissements contemporains. Au Nord, le haras est ceint d'un très haut mur ne permettant pas de vues depuis les tissus pavillonnaires et la rue des Moulins. Le gabarit réduit des constructions du haras ne permet pas d'identifier de vues lointaines sur l'ensemble. Par ailleurs, les murs de clôture ferment très largement le haras de la ville. Seules les ouvertures vers la place du champ de Foire et la rue Saint-Martin peuvent être identifiées comme des perspectives remarquables sur le monument. C'est le plan de masse de l'équipement qui permet la scénographie des lieux.



8



9



10



11



12



13



14



15



- **La collégiale**

La collégiale s'installe sur le point le plus haut de Lamballe, elle domine ainsi l'éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la forteresse médiévale. Cette position géographique permet de bénéficier de nombreuses vues lointaines sur la collégiale qui dès lors apparaît comme l'un des monuments repères du paysage lamballais.

L'histoire de la collégiale Notre-Dame et du secteur est étroitement liée à celle du château, principale forteresse du Comté de Penthièvre. Le château de Lamballe endommagé à plusieurs

reprises à la suite de guerres et batailles, est de nouveau détruit en 1626 et ne sera jamais reconstruit. Dès lors, le sommet de l'éperon rocheux reste dominé par la collégiale entourée d'un vaste espace libre.

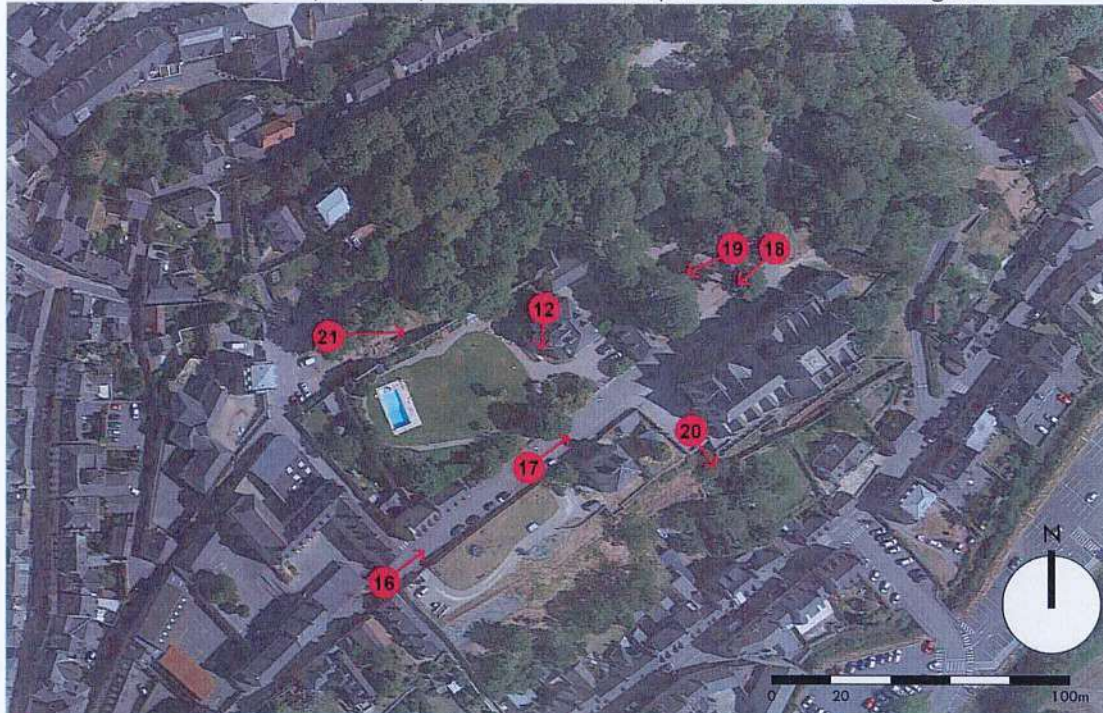
Le paysage qui borde la collégiale est témoin de cette histoire mouvementée.

La collégiale se dresse au droit de l'éperon rocheux, depuis son flanc sud on observe de très larges contreforts et la subsistance de ses fortifications.

Son parvis ouvre sur une petite terrasse qui permet de bénéficier d'une ouverture à 180° sur le paysage lamballais.

La collégiale est longée au Nord par une voie assez large sur laquelle s'installent équipements et maisons bourgeoises.

Enfin à l'emplacement initial du château, un square a été aménagé au XIXe siècle. Il est marqué par un couvert arboré très important qui limite les vues depuis le sud vers la collégiale.



20



21



- **Autour de la place du Marché**

Le bourg actif et historique de Lamballe s'organise autour des places du Martray et du marché. Le réseau viaire, formé par des voies étroites et sinueuses, s'organise en effet en étoile centré sur ces deux places.

Ces deux places forment encore aujourd'hui le cœur de Lamballe. Ces deux places ne forment qu'un vaste espace public visuellement, elles restent cependant traversées par la rue Bario, jusqu'au début du XXe siècle elles étaient séparées par un îlot de maisons.

Autour de ces deux places, les constructions s'installent sur des parcelles longues et étroites, à l'alignement sur rue. Ainsi le paysage urbain est marqué par un rythme assez régulier de petites maisons de deux à trois étages.

Les maisons à pan de bois du secteur, protégées, s'installent dans ces séquences. Ainsi les vues sur ces monuments sont limitées en raison de la géométrie, la largeur des voies et du gabarit des constructions. Seules la maison dite du Bourreau et la maison adressée sur le parvis Saint-Jean bénéficient de perspectives plus longues sur leurs façades en raison du recul apporté par la place du marché et du Martray.



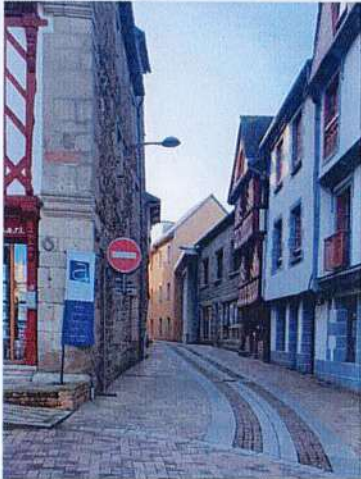
22



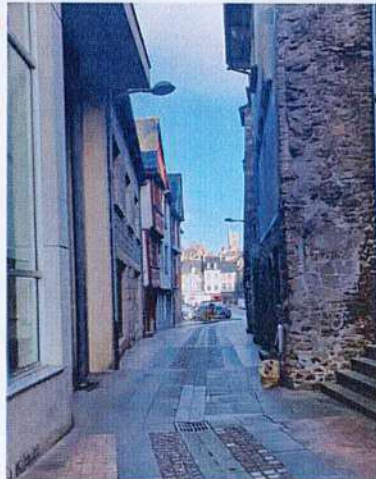
23



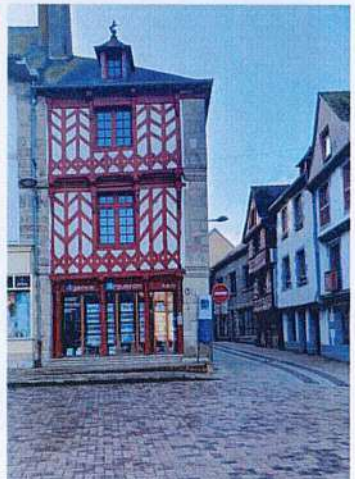
24



25

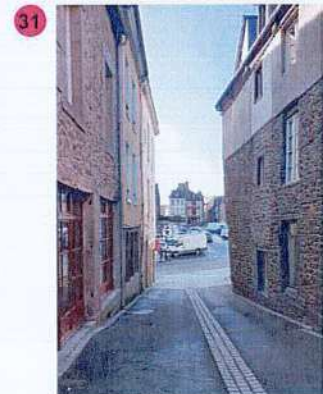


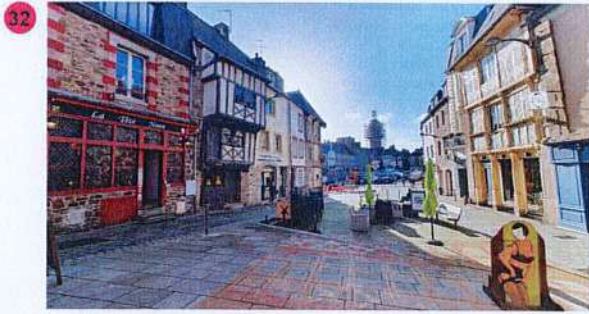
26



27







- **L'église Saint-Jean**

L'église Saint-Jean se situe à la rencontre du parvis de Saint-Jean et de la rue Saint-Jean. Elle s'installe dans un tissu urbain dense. Contrairement à de nombreux édifices religieux, ces abords n'ont pas connu de « curetage » ou de démolition importantes.

La géométrie des voies, leur étroitesse et leur sinuosité, ainsi que les fronts bâtis continus, entraînent des vues courtes et très limitées sur l'église. Le bas-côté Nord a été bâti à l'alignement sur la voie nommée parvis Saint-Jean. La façade occidentale et le clocher dans toute sa hauteur, s'observent depuis le croisement de la rue Saint-Jean et de la rue du Lion d'Or, la topographie permet une perspective qualitative sur l'édifice.

Au sud, une terrasse et un petit jardin de curé ont été aménagés. Ce lieu bénéficie d'une large ouverture visuelle sur les faubourgs historique de Lamballe. L'église Saint-Jean peut également s'observer depuis la rue Charles Cartel à l'occasion de percées dans le front bâti et depuis le lointain, son clocher dépassant le vélum des constructions alentours.



36



37



38



39



40

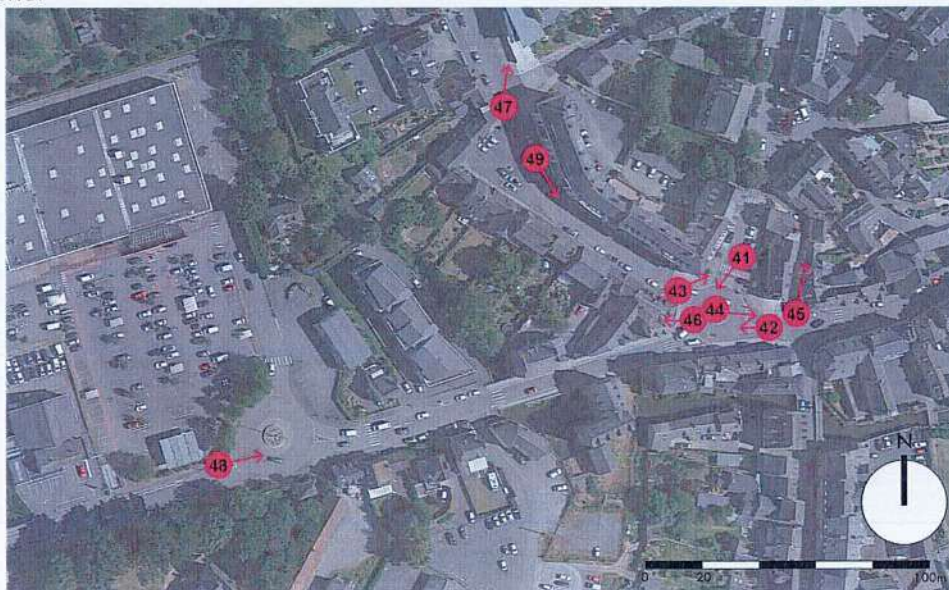


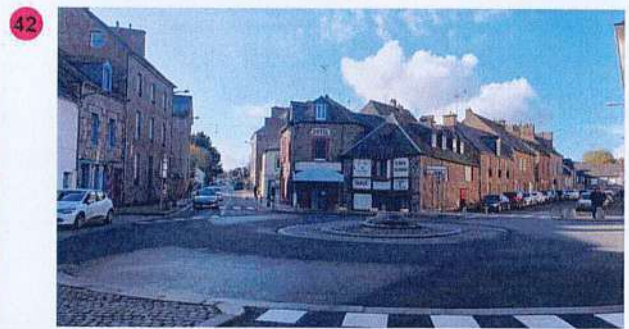
- **Maison rue du docteur Lavergne**

La maison, s'installe à l'entrée de la ville historique. Elle se place ainsi à l'articulation entre deux types de tissus : celui de la ville médiévale aux parcelles étroites et aux voies sinueuses et celui des extensions de la fin du XIXe siècle sous forme de lotissement, aux parcelles massées, régulières et aux voies larges et droites.

La façade principale de la maison ouvre sur un rond-point, ainsi bien que les constructions mitoyennes et proches présentent des qualités patrimoniales, elle s'inscrit dans un contexte urbain où l'usage automobile prédomine.

Dans les abords proches du monument, on note également, la présence d'une résidence de logement collectif à l'écriture moderne, de la bibliothèque à l'architecture contemporaine et d'un supermarché.

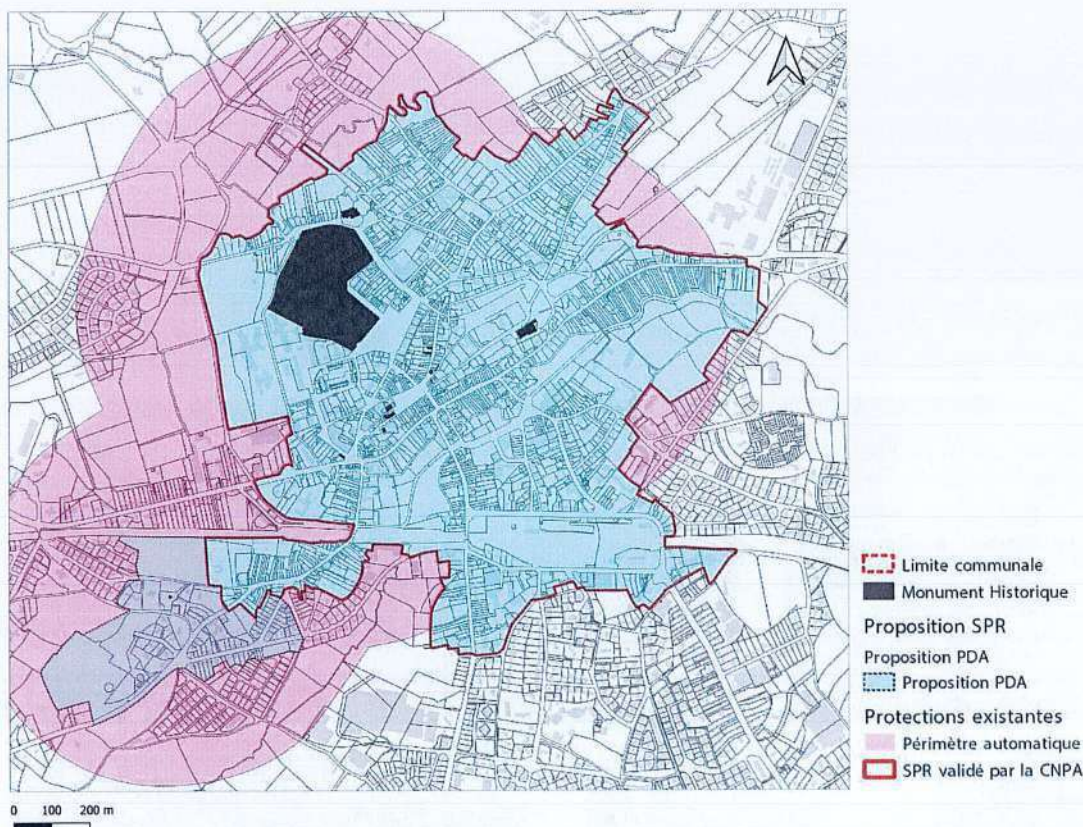




V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe, approuvée par arrêté du Préfet de région en date du 30 janvier 2002, avait suspendu les périmètres automatiques des Monuments Historiques du centre de Lamballe.

Ainsi jusqu'en 2016, les régimes des abords ne s'appliquaient que dans les limites de la ZPPAUP. Depuis la loi LCAP, en date du 8 juillet 2016, les périmètres automatiques des abords sont réapparus. Ainsi, aujourd'hui les périmètres automatiques débordent des limites du SPR, ils portent au nord jusqu'à la départementale, à l'Ouest il couvre un très large tronçon de la rue du Docteur Lavergne, au sud les faubourgs Saint-Lazare et de Mouexigné et à l'Est jusqu'à la rue du Maréchal Foch.

2. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte le périmètre du SPR
- > Prendre en compte la topographie des lieux et les vues sur les différents Monuments Historiques
- > Préserver les tissus les plus anciens
- > Valoriser les monuments dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif de leurs abords directs

3. Proposition de périmètre délimité des abords

● Philosophie générale

Pour définir le périmètre délimité des abords autour des monuments historiques du centre-ville de Lamballe, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée :

- La mise en valeur des monuments historiques, ses abords directs mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La cohérence des tissus, témoins de l'histoire de la ville,
- La prise en compte des autres protections et notamment la géométrie du site patrimonial remarquable proposée et validée en CNPA.

- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface est réduite par rapport au périmètre automatique.

Les limites se superposent avec celle du SPR présenté en CNPA.

Les limites sont ainsi fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

le tracé des cours d'eau canalisés ;

les ruptures visuelles et de tissus.

Ainsi l'ensemble de la ville médiévale et ses faubourgs historiques sont pris en compte.

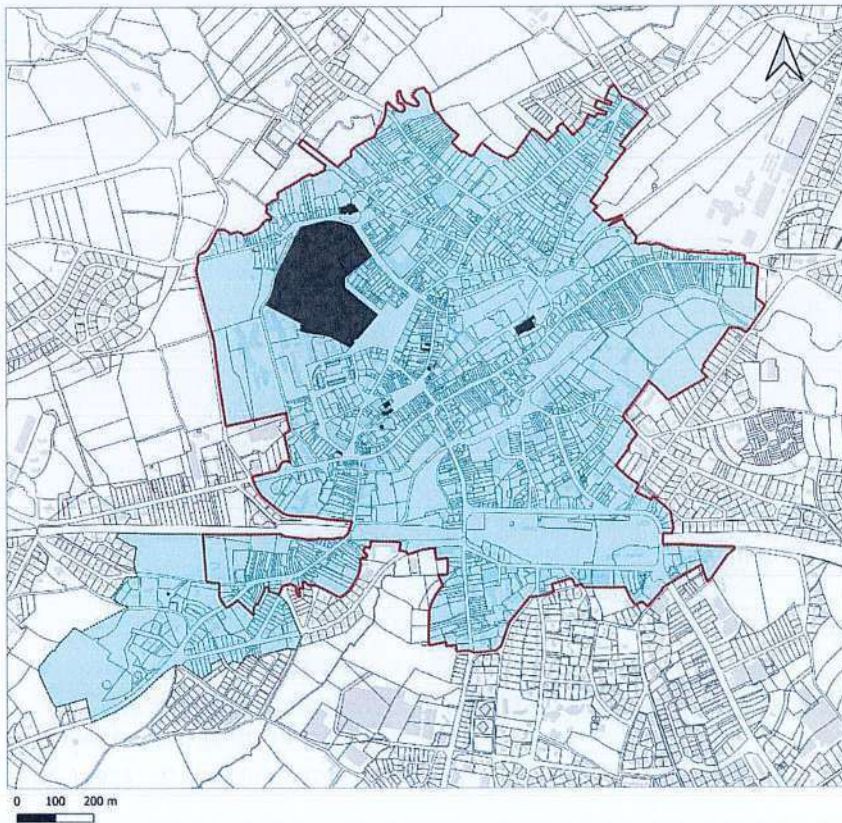
Au Nord, la limite du PDA est fixée au sud sur les extensions XIXe de la ville. Cette limite permet de prendre en compte l'ensemble du faubourg Saint-Martin et de son accompagnement paysager ainsi que la rue Général de Gaulle.

À l'Est, l'ensemble de la rue Paul Langevin est intégré. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Gouessant présente en effet une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine. Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du PDA est ainsi proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi de la géographie. Au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Au sud, les voies ferrées forment une rupture visuelle et géographique, aussi la limite du PDA, se superpose à celle du SPR. Le PDA prend en compte uniquement le front bâti qui longe les voies ferrées. Une exception à ce principe est faite pour un tronçon d'environ 300 mètres de la rue Mouexigné, axe d'accès historique de la commune au sud.

Au Sud Ouest, le PDA des monuments historiques du centre-ville se superpose avec celui du moulin Saint-Lazare.

Enfin à l'Ouest, la limite est fixée sur l'un des bras canalisés du Gouessant, intégrant le centre hospitalier de Lamballe. La limite du PDA est ainsi fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le lotissement de l'allée du Bocage.



Surface du périmètre actuel : 2 028 591 m²
Surface du périmètre proposé : 1 338 497 m²



LAMBALLE-ARMOR, le 2/12/2024

Lamballe-Armor

en Penthièvre

Syndicat des copropriétaires
2 allée du Pramet - Maroué
22400 LAMBALLE-ARMOR

Direction des Services Technique
Urbanisme : 2024-25
Affaire suivie par : Katell NICOLAS / Séverine COLLET QUEMENER

Objet : Révision Du Plan Local d'Urbanisme et Instauration des Périmètres Délimités des Abords- Enquête publique unique

Madame et Monsieur,

En tant que propriétaire d'un monument historique, vous êtes concernés par l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords.

Par arrêté n°2024-802, le maire de la commune de Lamballe-Armor a prescrit l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'instauration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour une durée de 34 jours consécutifs, du mercredi 18 décembre 2024 à 9h00 au lundi 20 janvier 2025 à 17h00 inclus.

Par décision du 23 septembre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, Madame Martine VIART est désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

Le projet concerne notamment la création de 9 Périmètres Délimités des Abords.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont des périmètres de protection autour des monuments historiques adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers propres à chaque monument historique et venant se substituer aux périmètres de protection de 500 m actuels.

A cette occasion, vous êtes invités à faire parvenir vos observations éventuelles auprès de Mme VIART, commissaire enquêteur désigné.

Pour mémoire, pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique sera consultable par le public selon les conditions suivantes :

- En version numérique sur le site Internet du registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840>
- En version numérique sur le site internet de la ville de Lamballe-Armor (<https://www.lamballe-armor.bzh>)
- En version papier et en version numérique sur un poste informatique à disposition du public dans les lieux d'enquête définis ci-après, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit dans le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840> Ce registre mettra à la disposition du public l'intégralité des correspondances, observations et propositions reçues par voie numérique.
- Par courrier électronique à l'adresse mail : enquete-publique-5840@registre-dematerialise.fr Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5840>) et donc visibles par tous.

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil • BP90242 • 22 402 Lamballe-Armor Cedex
T 02 96 50 13 50 • contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh

- Par courrier à adresser à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, ville de Lamballe-Armor, service urbanisme, 5 rue Simone Veil 22400 Lamballe-Armor.
- Par écrit dans les registres papier des 2 lieux de permanences (hôtel de ville de Lamballe et annexe de mairie de Planguenoual) aux jours et aux horaires d'ouverture habituels.
- Par écrit et par oral auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences définis ci-après.
-

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public :

le mercredi 18 décembre de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le jeudi 19 décembre de 9h00 à 12h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 27 décembre de 14h00 à 17h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 3 janvier de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 13 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 20 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

Je vous prie de croire, Madame et Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor

P.J : projet de périmètre Délimité des Abords



DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

CENTRE HISTORIQUE

JUIN 2023

SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et règlementaire.....	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords	3
2.	Procédure de création des PDA	3
3.	Précisions	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	5
	Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.....	6
1.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor	6
II.	Présentation générale de la commune	7
1.	Situation	7
1.	Histoire.....	7
2.	Site patrimonial remarquable	8
III.	Les Monuments Historiques.....	11
1.	Église Saint-Martin	11
2.	Haras national	12
3.	Église Notre-Dame	12
4.	Maison du XVIe siècle	13
5.	Maison	13
6.	Deux maisons	14
7.	Maison	14
8.	Maison dite du Bourreau (doublement protégé)	15
9.	Maison du XVIIe siècle	15
10.	Deux maisons.....	15
11.	Deux maisons.....	16
12.	Église Saint-Jean	16
13.	Maison	18
IV.	Présentation du secteur	19
1.	Histoire du secteur et analyse du développement urbain	19
2.	Morphologie du secteur	20
3.	Vues et environnement actuel des monuments historiques.....	20
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection	33
1.	Analyse du périmètre actuel.....	33
2.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA.....	34
3.	Proposition de périmètre délimité des abords.....	34

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

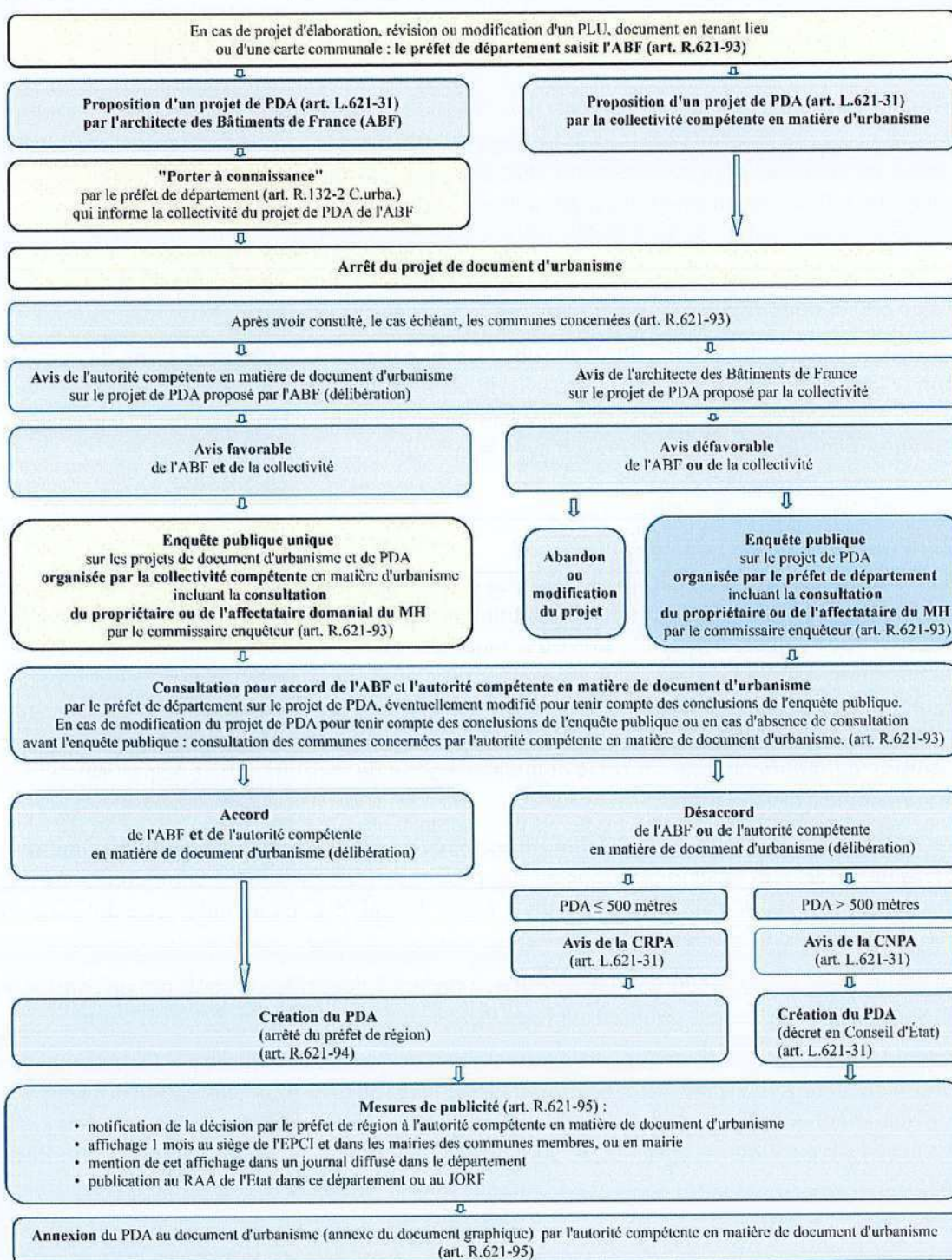
Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme
(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R132-2 du code de l'urbanisme)



Ministère de la culture / DGP / SP / SDMHEP - Octobre 2019

3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt

patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : *"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.*

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

1. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	13
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. Situation

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

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

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

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

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

1. Histoire

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condate (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été détruit en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent 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. Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XIVE que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent. Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercœur, détruisent à nouveau Lamballe.

En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

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^e 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^e 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^e 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.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX^e 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 Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, 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.

2. Site patrimonial remarquable

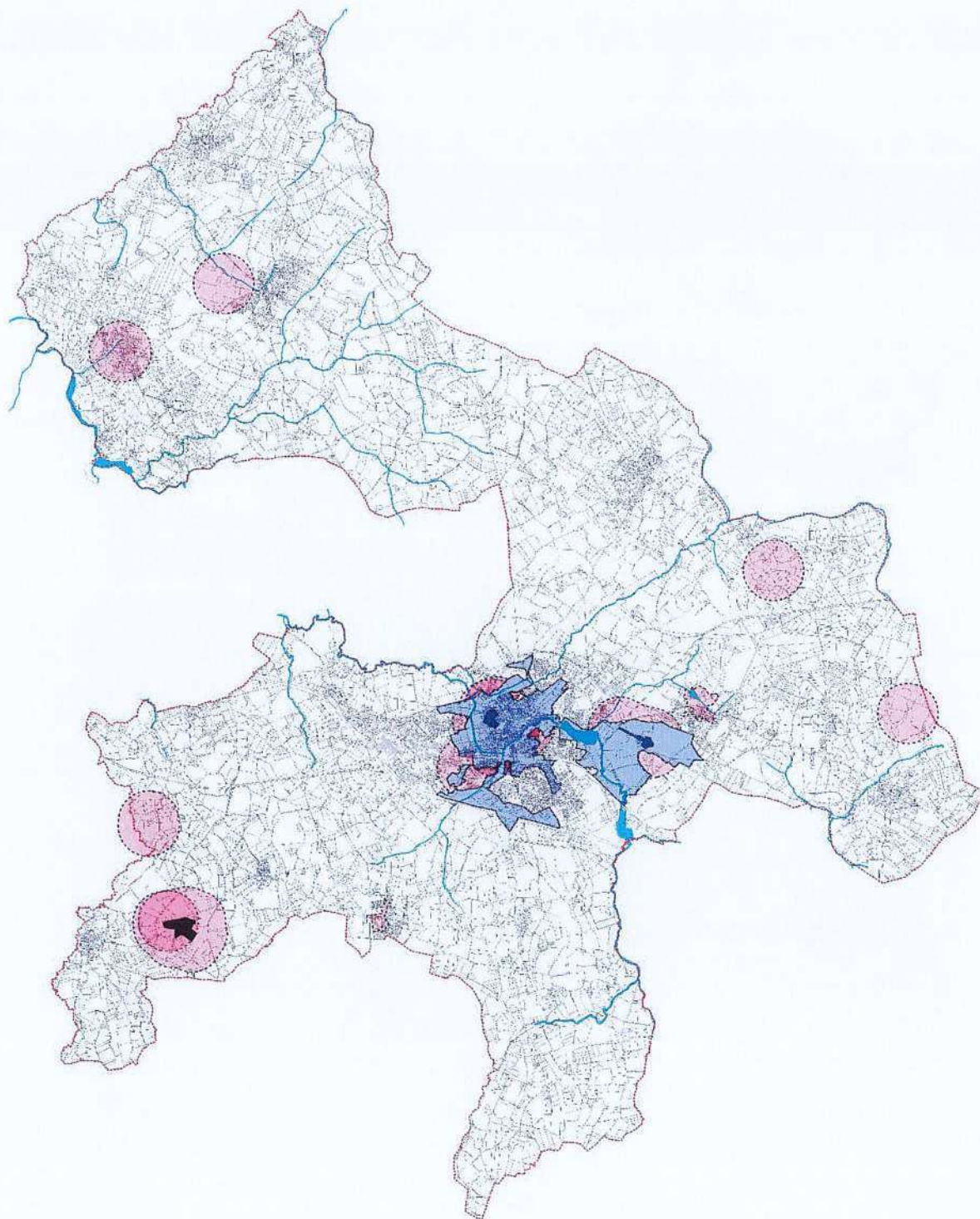
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

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 était 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.

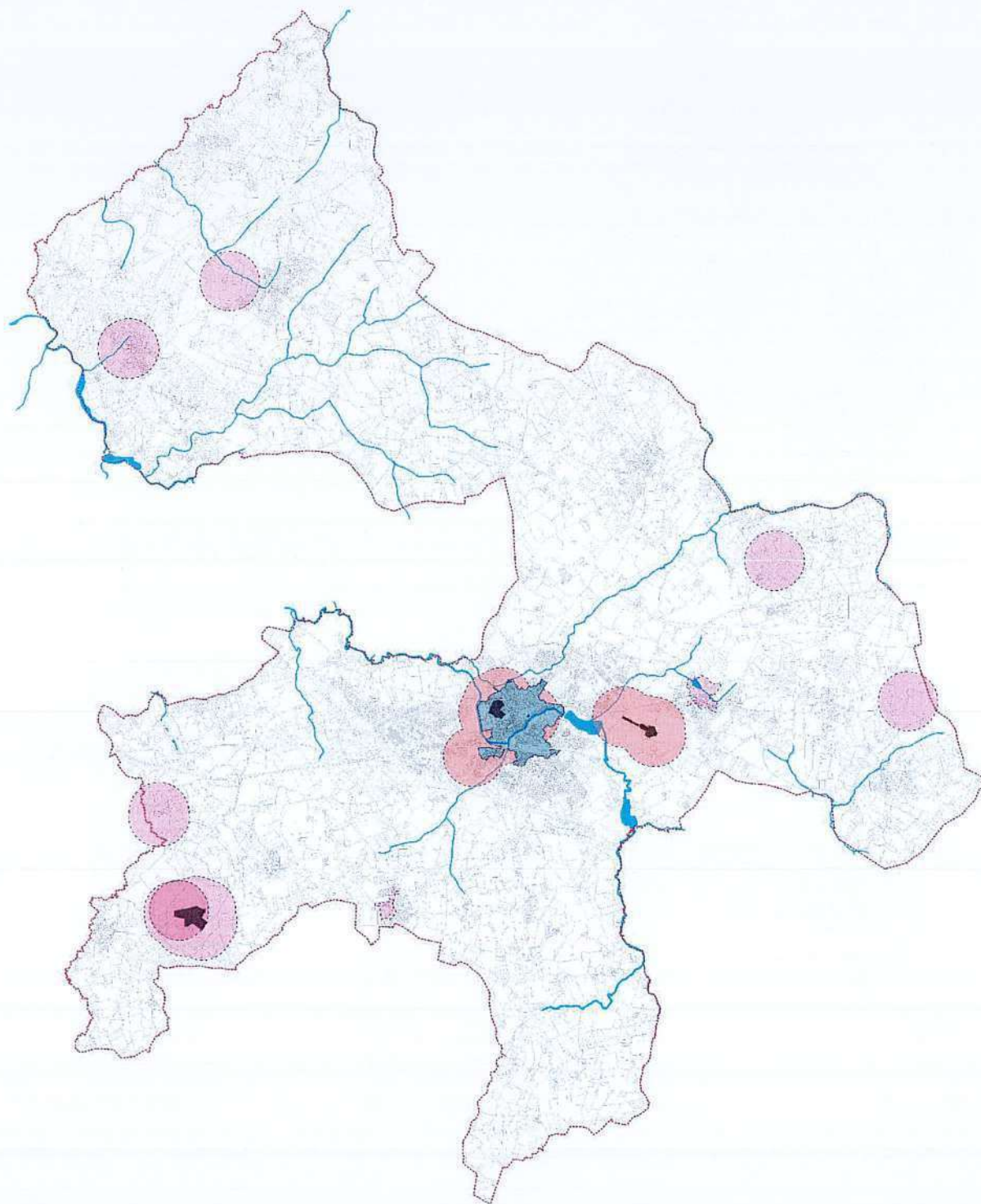
À compter du 8 juillet 2016, en application de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, les ZPPAUP et les AVAP approuvées ont automatiquement été transformées en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1^{er} décembre 2022.



Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor



0 2.5 5km

Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

III. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée, archives de l'UDAP et des informations récoltées à l'occasion des visites de sites et recherches menées dans le cadre de la révision du SPR.



1. Église Saint-Martin



Localisation :

2 Bis Rue des Moulins, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AB 316

Date et niveau de protection :

16/09/1907

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église dans sa totalité

Auteur de l'édifice

Description

Le prieuré Saint-Martin fut fondé par le Comte Geoffroy Boterel en faveur de l'abbaye de Marmoutiers en 1084. Saint-Martin fut érigé en paroisse au XIII^e siècle et le prieuré devint alors prieuré-cure, il le restera jusqu'à la Révolution.

Un porche (XVI^e siècle) protège l'entrée sud de l'église, il est recouvert d'une charpente sur laquelle on peut lire "L'AN MIL CINQ CENT DIX NEUF JEAN LESNE ME FIT TOUT NEUF", des

sculptures ornent les pièces de charpente à l'entrée du porche. Il abrite une porte romane de plein cintre à chapiteaux sculptés.

L'église est flanquée d'un clocher de style renaissance sur lequel figure l'inscription : "Thomas Cornillet trésorier 1555".

La nef centrale est principalement romane et daterait de la fin du XIe siècle ou du XIIe siècle, tout comme la porte sud. Elle communique avec le bas-côté sud par quatre arcades plein-cintre (style roman) et une arcade en arc brisé (style gothique) ; avec le bas-côté nord, par deux arcades plein-cintre et une en arc brisé.

La partie supérieure de la nef est percée de petites fenêtres aveugles, témoignant de l'ancienne couverture à quatre pans, les bas-côtés étaient alors couverts de toitures indépendantes et les fenêtres, maintenant obturées. Le chœur et le transept datent du XVIe siècle et du XVIIIe siècle. Ils auraient été remaniés au XIIIe siècle puis au XVIe siècle.

L'ensemble de l'édifice a subi des modifications au XVIe siècle et XVIIIe siècle (reconstruction du chœur et du transept, construction de la tour renaissance) et a été totalement restauré en 1835.

2. Haras national



Localisation :

22 Boulevard des Haras, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

AK 572 et 573

Date et niveau de protection :

11/12/2015

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Le haras national, à savoir les façades et toitures de tous les bâtiments construits avant la Première Guerre mondiale (hormis leurs aménagements et équipements contemporains), l'écurie n° 10 en totalité, le parc pour son sol d'assiette, ses murs, clôtures et portails

Auteur de l'édifice

-

Description

L'histoire de ce haras initiée par la création, en 1783, d'un premier dépôt d'étalons royaux fut contrariée par les événements historiques, changements politiques et de politique en matière d'élevage qui suivirent cette date. Après deux fermetures entrecoupées d'une réouverture en 1825, c'est finalement en 1842 qu'il est définitivement rétabli, devenant le siège administratif de la circonscription du Nord-Bretagne. Son développement est alors encouragé par l'attention portée à l'amélioration des chevaux de travail. Une nouvelle race de chevaux : le Breton apparaît, dont Lamballe devient l'épicentre de la production. L'architecture de cet ensemble est à la fois sobre et monumentale alliant la noblesse des proportions à la simplicité fonctionnelle des volumes. Ce haras constitue un témoin remarquable de l'histoire de l'élevage équin en Bretagne depuis la fin du XVIIIe siècle.

3. Église Notre-Dame

Localisation :

Rue Notre-Dame, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 231

Date et niveau de protection :

02/08/1848

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Église en totalité



Auteur de l'édifice

-

Description

La collégiale de Lamballe est une église fortifiée dont la construction débute à la fin XI^e siècle ou au début du XII^e siècle et se termine au XVI^e siècle (hors restauration du XIX^e siècle). Les parties les plus anciennes sont le portail nord, le portail occidental, la nef centrale et le bras nord du transept (XII^e siècle et XIII^e siècle, architecture romane et début de l'architecture gothique). L'ensemble du chœur et le bras sud du transept sont du XIV^e siècle (gothique rayonnant), le bas-côté sud de la nef a été reconstruit au XV^e siècle dans le style du XIV^e siècle. Les pignons des chapelles nord de la nef sont du XVI^e siècle (gothique flamboyant). Le clocher daterait du XIV^e siècle mais a été remanié au XVI^e siècle, puis au XIX^e siècle.

4. Maison du XVI^e siècle



Localisation :

33 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 71

Date et niveau de protection :

22/03/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à pans de bois, installée à l'alignement sur rue s'élève sur trois niveaux. Couverte en ardoises, elle présente un pignon sur rue et une boutique en rez-de-chaussée. Le premier étage, en léger débord et sur console, possède une structure à pan de bois au motif de chevrons.

5. Maison

Localisation :

29 rue du Docteur Calmette, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 74

Date et niveau de protection :

11/06/1930

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture



Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison de deux travées, élevée sur trois niveaux (dont un comble) présente en façade une structure à pans de bois à poteaux droits. Elle date du XVII^e siècle. Une boutique a été aménagée au rez-de-chaussée.

6. Deux maisons



Localisation :

5 devenu 7 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

444, 445 ; 1997 AD 258 ; 1997 AD 259

Date et niveau de protection :

1926/06/19

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons mitoyennes présentent une structure à pan de bois de couleur rouge sang. Enduite en partie, les poteaux droits, sculptés, apparaissent en légère saillie. Élevées sur trois niveaux, elles datent du XVII^e siècle.

7. Maison



Localisation :

3 devenu 5 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

441 ; 1997 AD 259 ; 1997 AD 260

Date et niveau de protection :

19/06/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison à deux étages (dont un de comble) en encorbellement repose sur des poteaux sculptés. Le pan de bois du premier étage présente un double motif : chevron en partie supérieure et croix en partie inférieure.

La façade sur rue présente un haut pignon et est percée par une large baie.

Les têtes des poteaux sont sculptées de petits chapiteaux à motifs végétaux.

8. Maison dite du Bourreau (doublement protégé)



Localisation :

Place du Martray, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AD 318

Date et niveau de protection :

Façade sur place (classement le 22/11/1909)

Façade sur la rue du Docteur Calmette et ensemble des toitures (classement le 01/06/1964)

Précision sur la protection de l'édifice

Façade sur la place ; façade sur la rue ; ensemble des toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

La maison dite « du Bourreau » date du XVI^e siècle. Elle est la propriété, en 1609, des familles Bourceau, puis Duval, Guérin, de Michel Gallet et de Pierre César de Keryvot.

Au XX^e siècle, cette maison a appartenu à des antiquaires, les frères Tardivel, André et Lionel. Elle n'était plus habitée et servait uniquement d'entrepôt pour le magasin, situé rue Calmette. La bâtisse, en très mauvais état, était menacée de démolition, alors que la façade, située place du Martray, avait été classée Monument historique, en 1909.

Au début des années 60, l'abbé Boulbain a l'idée de transformer la bâtisse en musée.

Le musée est inauguré en 1972.

Élevée sur un soubassement en moellons de granit, on accède à la maison par quelques marches.

Le niveau semi-enterré abrite une cave. La maison présente une grande largeur et des poteaux droits sculptés.

9. Maison du XVII^e siècle



Localisation :

6 rue du Four, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Cette maison a été construite au cours du XVII^e siècle. Élevée sur trois niveaux, elle présente une saillie très importante sur la rue en raison de deux encorbellements successifs.

Les deux étages et les combles ont gardé en façade leur pan de bois apparent, formé de poteaux droits et de croix de Saint-André. Notons que le mur sur rue est le gouttereau.

10. Deux maisons

inscription le 08/06/1964

Localisation :

6 et 8 rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :



1997 AD 263 ; 1997 AD 258

Date et niveau de protection :

08/06/1994

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façade et toiture

Auteur de l'édifice

-

Description

La première maison s'élève sur trois niveaux et un comble. Elle possède deux encorbellements successifs. Les deux étages, à pan de bois apparents, présentent un motif de losanges en partie basse et un motif de chevrons dans leur moitié supérieure.

La seconde maison possède également deux encorbellements successifs, son pan de bois est aujourd'hui couvert par un enduit, seules les consoles permettent de deviner le mode constructif.

11. Deux maisons



Localisation :

2 et 4 parvis Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 128, 129

Date et niveau de protection :

18/09/1964

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

Description

Ces deux maisons s'installent à l'angle de la place du marché et du parvis Saint-Jean.

Elles présentent un premier niveau bâti en moellons de granit et une structure à pan de bois pour les étages supérieurs. On note que les murs pignons, épais et aveugles, ont été construits en moellons de granit.

12. Église Saint-Jean

Localisation :

Rue Saint-Jean, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 482

Date et niveau de protection :

07/02/1925

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Clocher



Auteur de l'édifice

Description

L'église Saint-Jean (XV-XIX-XXe siècle) est fondée, semble-t-il, au XIVe siècle (entre 1341 et 1364). Elle est restaurée entre 1837 et 1840, les travaux portent sur un élargissement du transept et la reconstruction des bas-côtés. La sacristie date de 1843. La tour occidentale date du XVe siècle et du XVIIe siècle (pour la partie haute). Les grandes arcades datent de 1420-1432.

Le clocher a été commencé en 1638 et achevé en 1650, il remplace celui démoli par un orage en 1436. En 1902, l'église voit la réalisation d'un nouveau dôme et la réfection du clocher.

13. Maison



Description

Cette petite maison à pan de bois élevée sur deux niveaux, s'installe extra-muros de la ville médiévale non loin de la porte du boulevard et du pont de l'Hôtellerie.

Localisation :

2 rue du Docteur Lavergne, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AK 364 ; 1997 AK 196

Date et niveau de protection :

02/12/1926

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Façades et toitures

Auteur de l'édifice

-

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

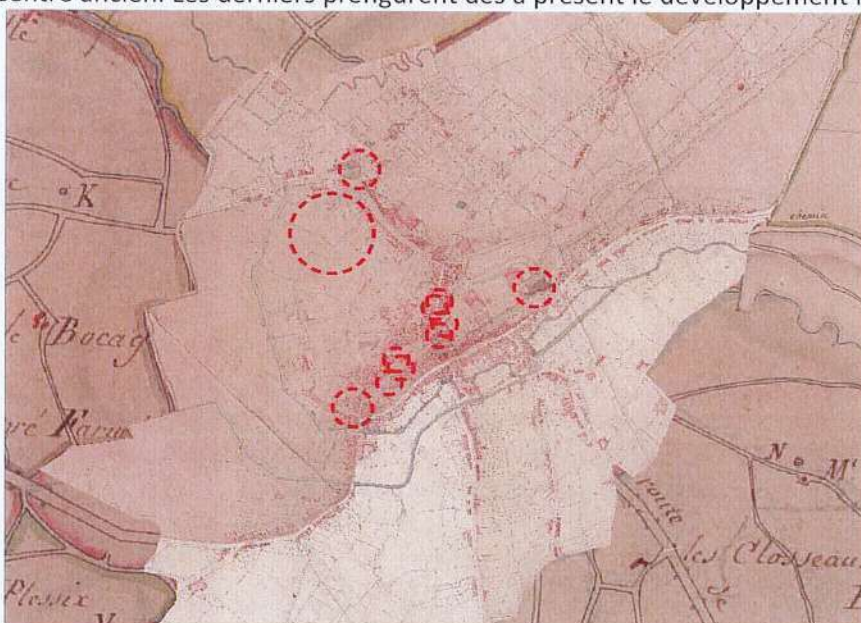
La commune ne dispose pas de documents graphiques permettant de cerner précisément les étapes de constitution de la ville au cours de son histoire.

Le document le plus ancien est le plan établi par l'ingénieur Auffray en 1788, postérieur aux travaux d'aménagement du champ de foire et du canal de dérivation du Gouessant.

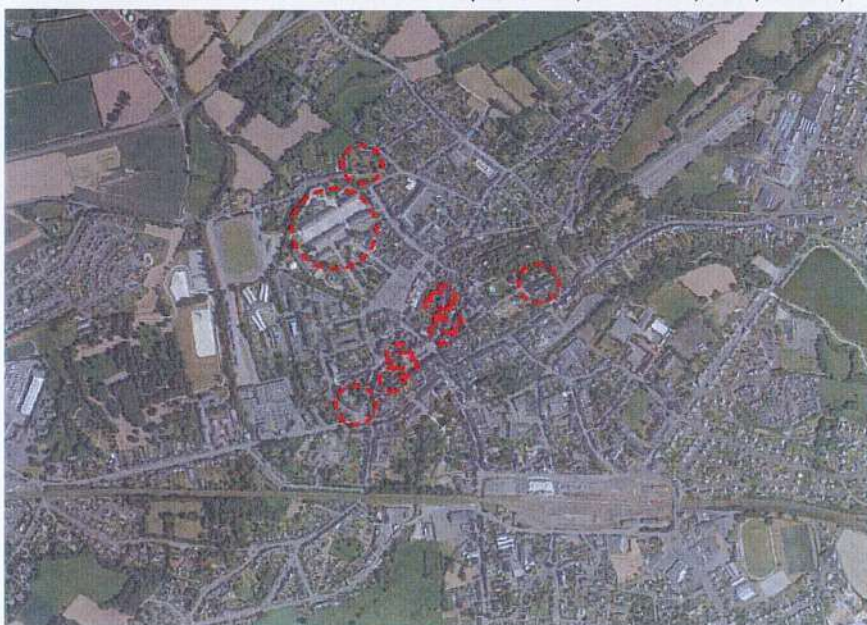
L'autre document important sera le premier cadastre dressé en 1837.

Le démantèlement du château et des remparts n'entraînera pas d'intervention sur les quartiers intramuros ; on note cependant au XIXe siècle la démolition de groupes de maisons situées autour de la Place du Marché, l'élargissement rue du Bario et celui de la Place du Beloir. Chacune de ces opérations de démolition s'orientait, semble-t-il, sur le souci d'ouvrir les espaces publics pour plus de commodité au centre-ville.

La destruction définitive de l'enceinte en 1926 insère de manière beaucoup plus lisible tous les faubourgs au centre ancien. Les derniers préfigurent dès à présent le développement futur de la ville.



Cadastre dit Napoléonien, Lamballe, 1831, 3 P 98, AD Côtes d'Armor



Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

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

Un réseau de sentes et rues vient compléter ces voies.

Le Gouessant, canalisé à l'approche du cœur 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.

La comparaison entre le cadastre napoléonien et la photographie aérienne actuelle, montre par ailleurs que les constructions se sont multipliées : maisons de ville et pavillons de la fin du XIXe siècle, lotissements des années 30 mais aussi ensembles pavillonnaires contemporains.

Par ailleurs, la création de la ligne de chemin de fer et de la gare forment une large cicatrice dans le tissu, divisant les faubourgs de Mouexigné et de Saint-Lazare.

2. Morphologie du secteur

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

Un parcellaire étroit est d'origine médiévale, il est plus ou moins laniéré, mais surtout densément bâti.

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. Il s'agit principalement des parcelles des demeures bourgeoises et des hôtels urbains.

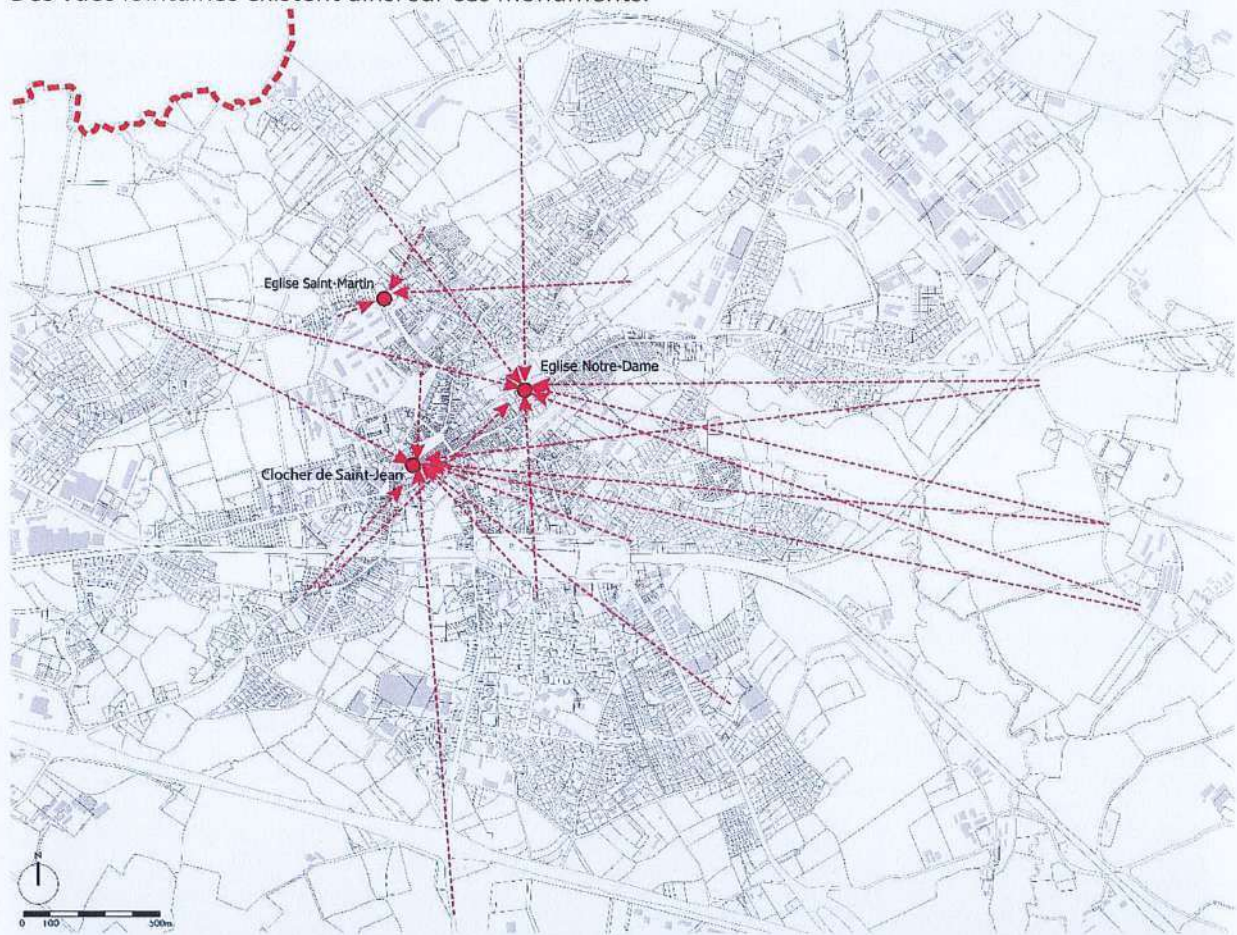
Les édifices dans le secteur s'inscrivent à l'alignement de la voie et forment un front bâti continu. Ce tissu entraîne des vues et perspectives cadrées sur certains monuments mais limite également les vues lointaines sur les maisons à pans de bois protégées.

3. Vues et environnement actuel des monuments historiques

• Les monuments repères et vues lointaines

L'image de la ville de Lamballe se caractérise par son paysage naturel et sa géographie, mais également par ses constructions. Le paysage urbain est ainsi ponctué de bâtiments suffisamment singuliers pour former des « repères », ou apparaître, dans les mises en scène de l'espace public, à l'instar de certains monuments, symboles de Lamballe, et qui sont devenus au fil du temps des emblèmes territoriaux.

Dans le paysage lamballais, les édifices religieux se distinguent et constituent des bâtiments émergents très importants : la collégiale, le cocher de l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin. Des vues lointaines existent ainsi sur ces monuments.



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis les voies ferrées



Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis la rue des Boucouets



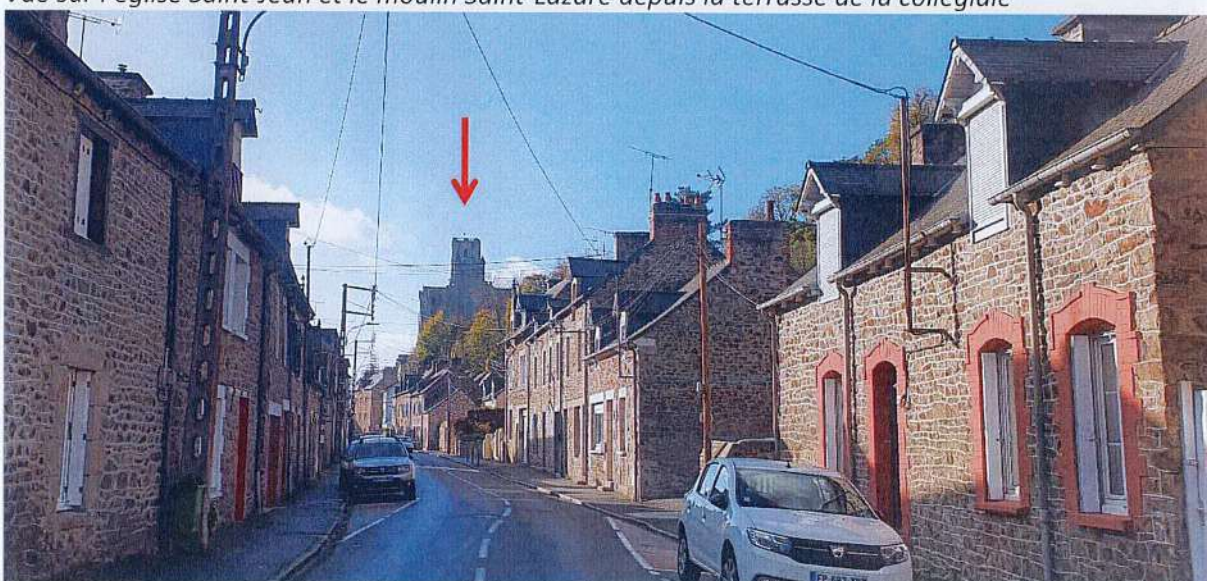
Vue sur l'église Saint-Jean et la collégiale depuis le sud de Lamballe



Vue sur la collégiale depuis le lotissement autour du plan d'eau Gaudu



Vue sur l'église Saint-Jean et le moulin Saint-Lazare depuis la terrasse de la collégiale



Vue sur la collégiale depuis la rue Paul Langevin

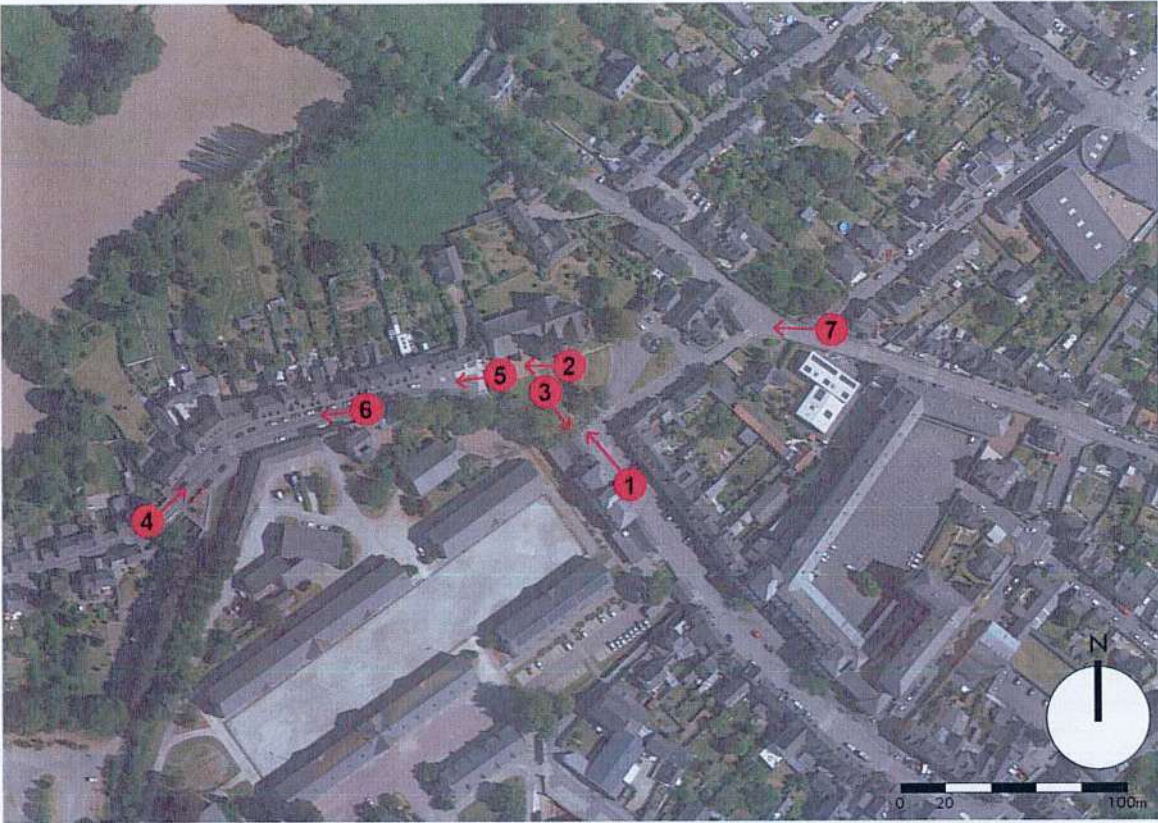
L'environnement de chacun des monuments historiques n'est pas unique. Aussi, il convient de décrire par secteurs géographiques successifs l'environnement paysager et bâti ainsi que les vues et perspectives existants sur chaque monument.

- **Autour de Saint-Martin**

La ville se développe relativement précocement au dehors des remparts et notamment au niveau du quartier qui s'est organisé autour de l'église paroissiale Saint-Martin. Cette dernière est directement reliée au bourg castral par un axe menant à la porte Saint-Martin. Cette voie, sur laquelle les édifices s'installent à l'alignement, offre une longue perspective sur le flanc sud de l'église et son clocher. C'est l'une des vues les plus remarquables dans Lamballe intramuros.

Les abords de l'église se caractérisent par un tissu faubourien formé de petites maisons de bourg, mitoyennes les unes avec les autres, mais aussi par un linéaire de maisons de ville élevées à la fin du XIXe siècle (rue des Moulins).

On note également dans le secteur la présence de deux grands équipements : le collège Gustave Tery ainsi que le haras national.

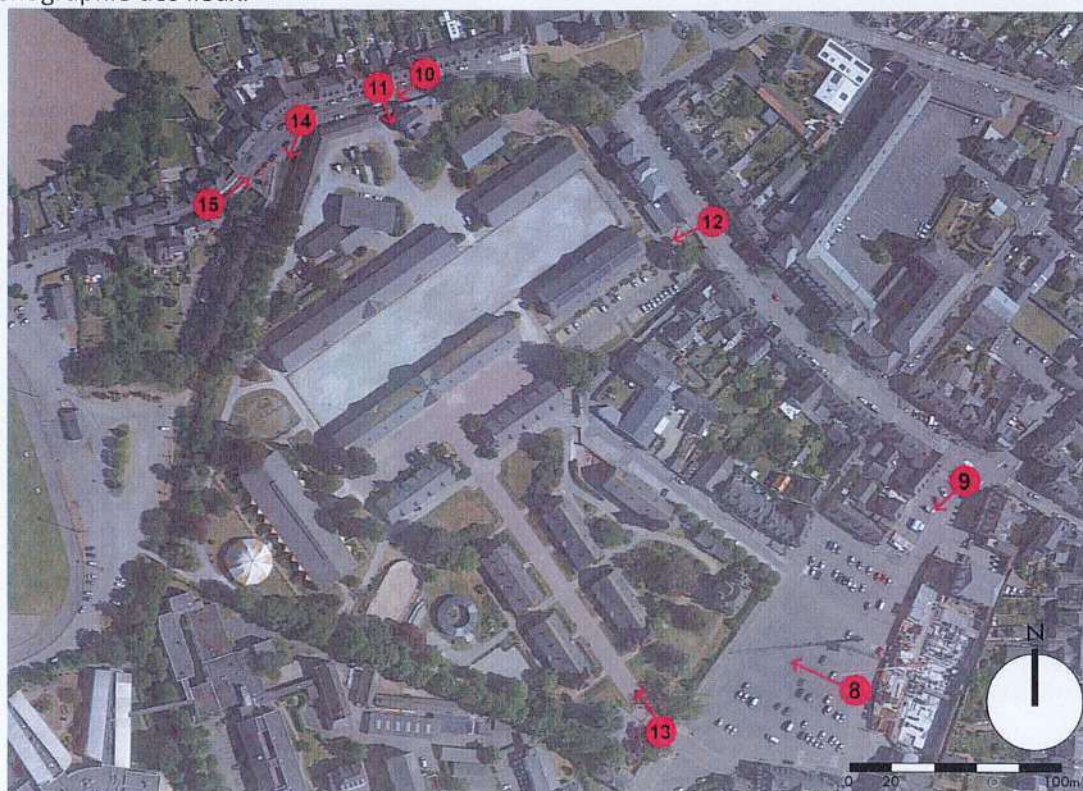




- **Le Haras National**

Le haras national est bâti sur une très large parcelle en bordure de l'un des bras du Guessant. Il articule des tissus très hétérogène. À l'Est, on retrouve le faubourg Saint-Martin, un accès existe depuis la rue Saint-Martin. Au sud Est un très large portail ouvre sur la place du Champ de. Au sud-ouest, le haras demeure peu visible depuis les extensions du centre historique bâti dans le courant du XIXe siècle et le centre hospitalier. À l'Ouest, le Guessant forme une limite naturelle avec les équipements sportifs et les lotissements contemporains. Au Nord, le haras est ceint d'un très haut mur ne permettant pas de vues depuis les tissus pavillonnaires et la rue des Moulins.

Le gabarit réduit des constructions du haras ne permet pas d'identifier de vues lointaines sur l'ensemble. Par ailleurs, les murs de clôture ferment très largement le haras de la ville. Seules les ouvertures vers la place du champ de Foire et la rue Saint-Martin peuvent être identifiées comme des perspectives remarquables sur le monument. C'est le plan de masse de l'équipement qui permet la scénographie des lieux.



8



9



10



11



12



13



14



15



- **La collégiale**

La collégiale s'installe sur le point le plus haut de Lamballe, elle domine ainsi l'éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la forteresse médiévale. Cette position géographique permet de bénéficier de nombreuses vues lointaines sur la collégiale qui dès lors apparaît comme l'un des monuments repères du paysage lamballais.

L'histoire de la collégiale Notre-Dame et du secteur est étroitement liée à celle du château, principale forteresse du Comté de Penthièvre. Le château de Lamballe endommagé à plusieurs

reprises à la suite de guerres et batailles, est de nouveau détruit en 1626 et ne sera jamais reconstruit. Dès lors, le sommet de l'éperon rocheux reste dominé par la collégiale entourée d'un vaste espace libre.

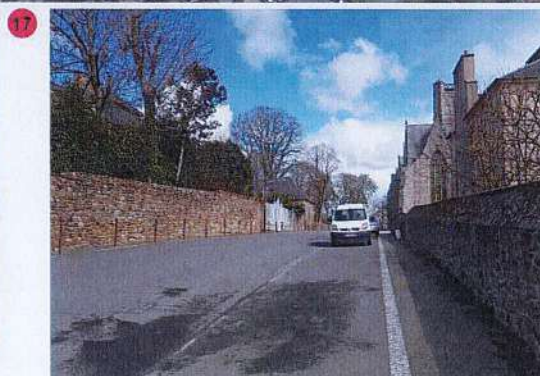
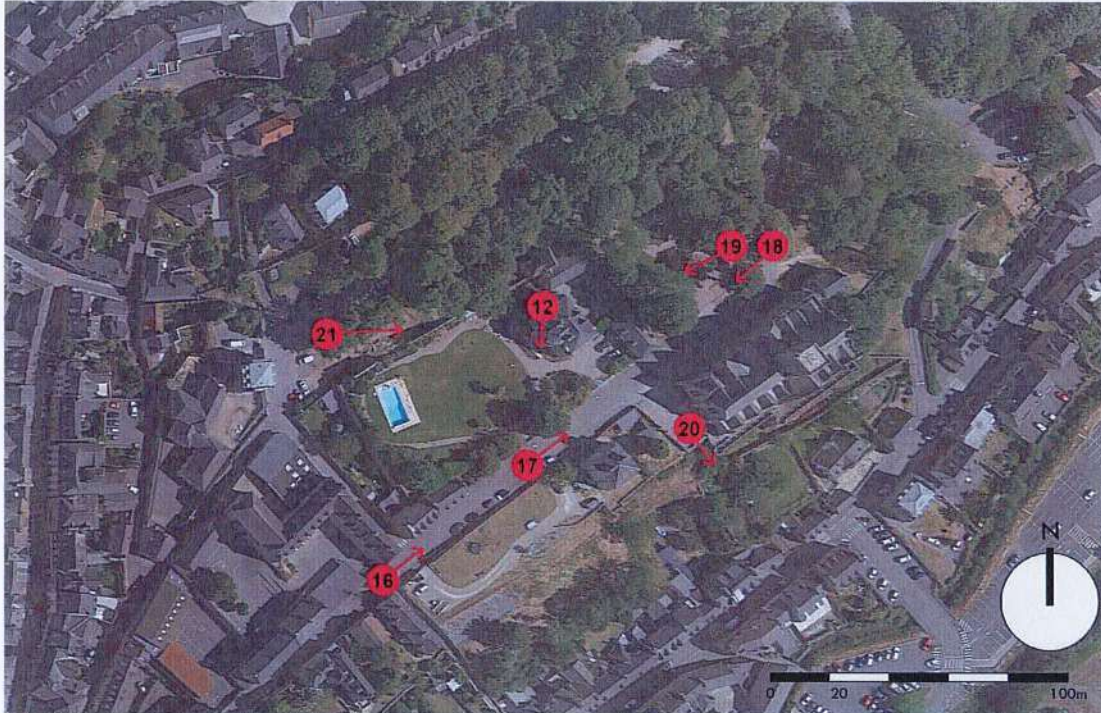
Le paysage qui borde la collégiale est témoin de cette histoire mouvementée.

La collégiale se dresse au droit de l'éperon rocheux, depuis son flanc sud on observe de très larges contreforts et la subsistance de ses fortifications.

Son parvis ouvre sur une petite terrasse qui permet de bénéficier d'une ouverture à 180° sur le paysage lamballais.

La collégiale est longée au Nord par une voie assez large sur laquelle s'installent équipements et maisons bourgeoises.

Enfin à l'emplacement initial du château, un square a été aménagé au XIXe siècle. Il est marqué par un couvert arboré très important qui limite les vues depuis le sud vers la collégiale.



20



21



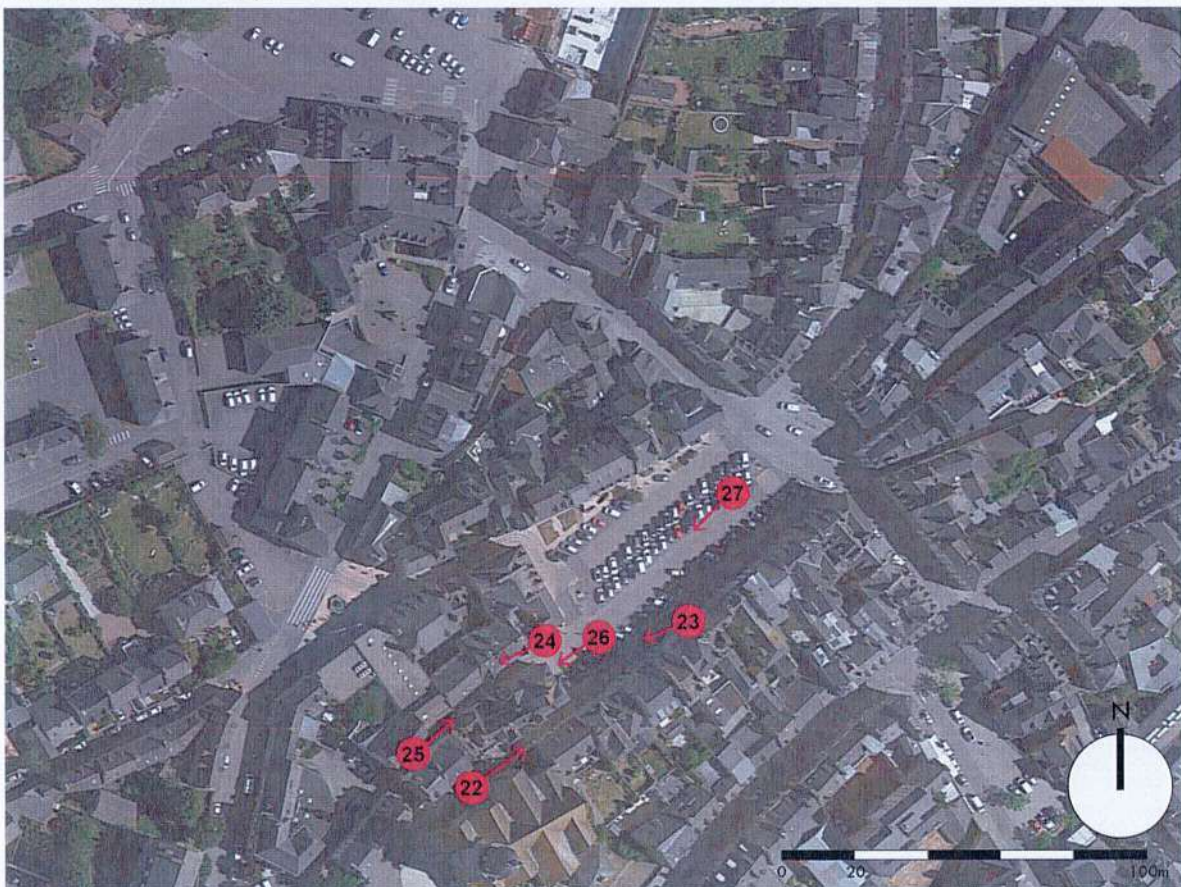
- **Autour de la place du Marché**

Le bourg actif et historique de Lamballe s'organise autour des places du Martray et du marché. Le réseau viaire, formé par des voies étroites et sinueuses, s'organise en effet en étoile centré sur ces deux places.

Ces deux places forment encore aujourd'hui le cœur de Lamballe. Ces deux places ne forment qu'un vaste espace public visuellement, elles restent cependant traversées par la rue Bario, jusqu'au début du XXe siècle elles étaient séparées par un îlot de maisons.

Autour de ces deux places, les constructions s'installent sur des parcelles longues et étroites, à l'alignement sur rue. Ainsi le paysage urbain est marqué par un rythme assez régulier de petites maisons de deux à trois étages.

Les maisons à pan de bois du secteur, protégées, s'installent dans ces séquences. Ainsi les vues sur ces monuments sont limitées en raison de la géométrie, la largeur des voies et du gabarit des constructions. Seules la maison dite du Bourreau et la maison adressée sur le parvis Saint-Jean bénéficient de perspectives plus longues sur leurs façades en raison du recul apporté par la place du marché et du Martray.



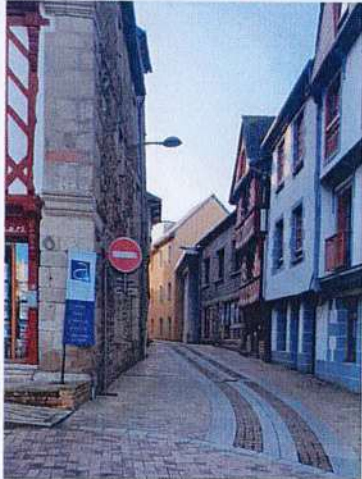
22



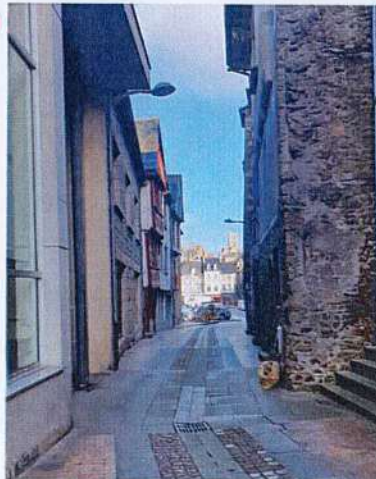
23



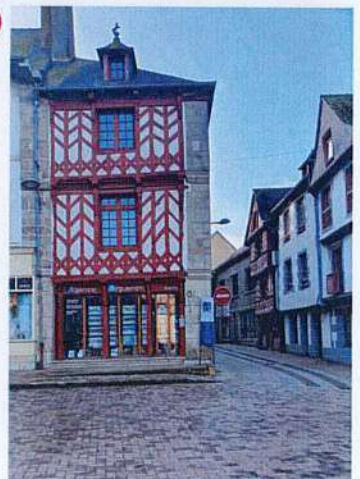
24



25

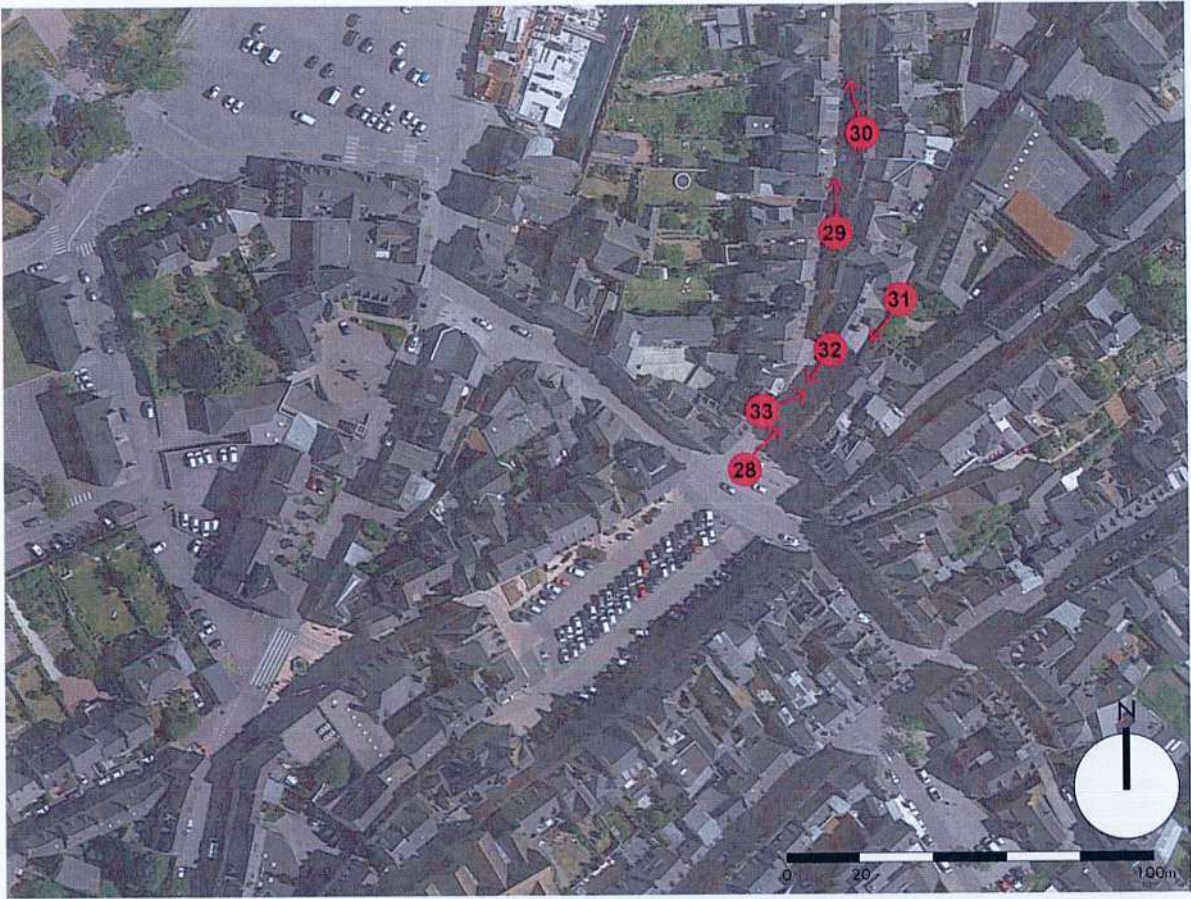


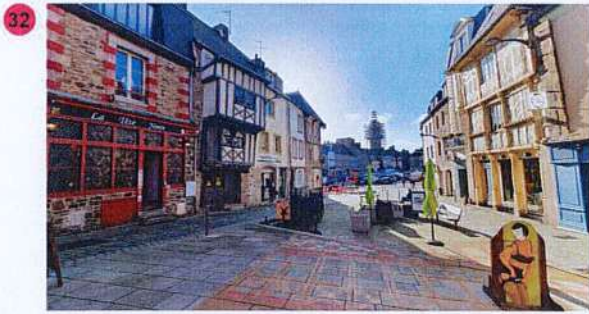
26



27







- **L'église Saint-Jean**

L'église Saint-Jean se situe à la rencontre du parvis de Saint-Jean et de la rue Saint-Jean. Elle s'installe dans un tissu urbain dense. Contrairement à de nombreux édifices religieux, ces abords n'ont pas connu de « curetage » ou de démolition importantes.

La géométrie des voies, leur étroitesse et leur sinuosité, ainsi que les fronts bâtis continus, entraînent des vues courtes et très limitées sur l'église. Le bas-côté Nord a été bâti à l'alignement sur la voie nommée parvis Saint-Jean. La façade occidentale et le clocher dans toute sa hauteur, s'observent depuis le croisement de la rue Saint-Jean et de la rue du Lion d'Or, la topographie permet une perspective qualitative sur l'édifice.

Au sud, une terrasse et un petit jardin de curé ont été aménagés. Ce lieu bénéficie d'une large ouverture visuelle sur les faubourgs historique de Lamballe. L'église Saint-Jean peut également s'observer depuis la rue Charles Cartel à l'occasion de percées dans le front bâti et depuis le lointain, son clocher dépassant le vélum des constructions alentours.



36



37



38



39



40

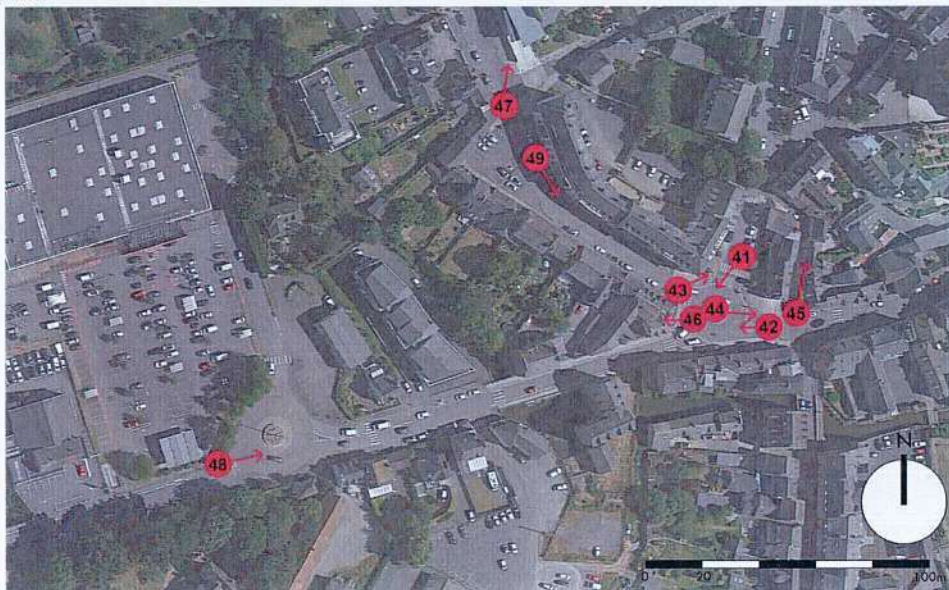


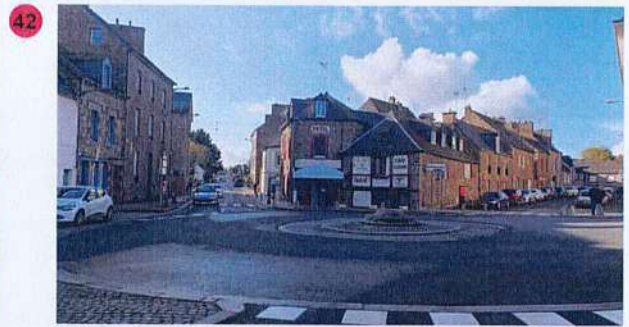
- **Maison rue du docteur Lavergne**

La maison, s'installe à l'entrée de la ville historique. Elle se place ainsi à l'articulation entre deux types de tissus : celui de la ville médiévale aux parcelles étroites et aux voies sinueuses et celui des extensions de la fin du XIXe siècle sous forme de lotissement, aux parcelles massées, régulières et aux voies larges et droites.

La façade principale de la maison ouvre sur un rond-point, ainsi bien que les constructions mitoyennes et proches présentent des qualités patrimoniales, elle s'inscrit dans un contexte urbain où l'usage automobile prédomine.

Dans les abords proches du monument, on note également, la présence d'une résidence de logement collectif à l'écriture moderne, de la bibliothèque à l'architecture contemporaine et d'un supermarché.

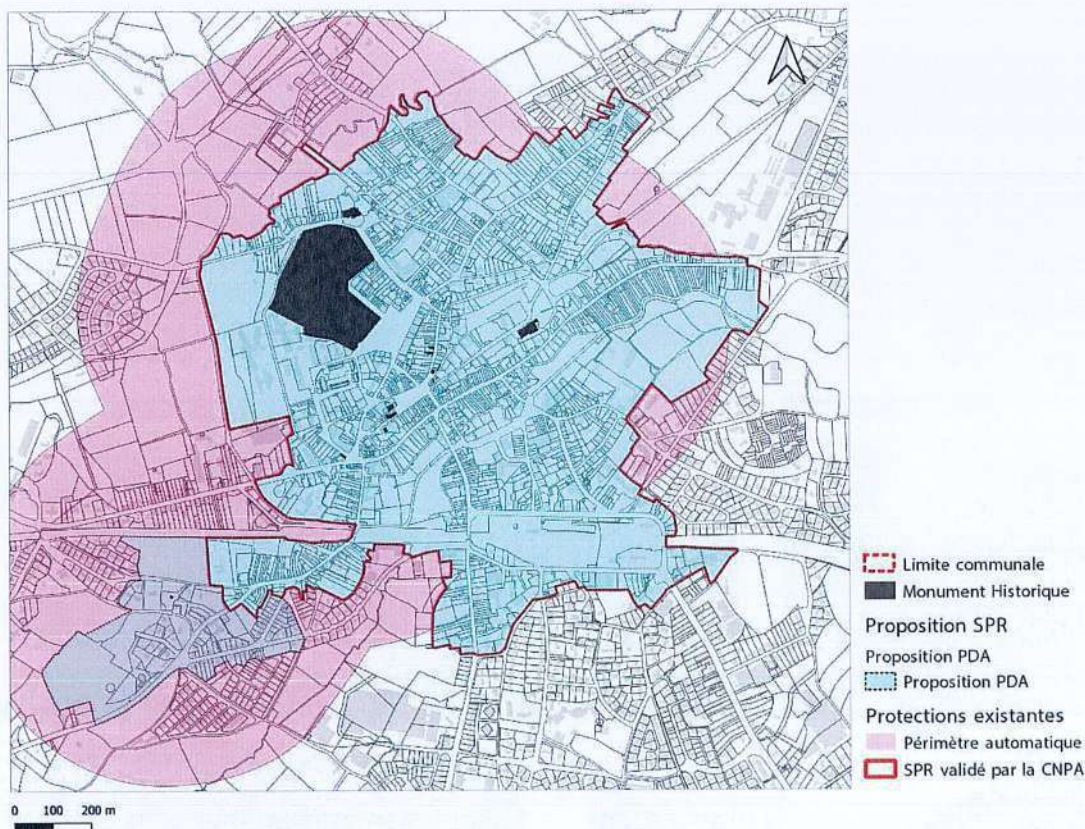




V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe, approuvée par arrêté du Préfet de région en date du 30 janvier 2002, avait suspendu les périmètres automatiques des Monuments Historiques du centre de Lamballe.

Ainsi jusqu'en 2016, les régimes des abords ne s'appliquaient que dans les limites de la ZPPAUP. Depuis la loi LCAP, en date du 8 juillet 2016, les périmètres automatiques des abords sont réapparus. Ainsi, aujourd'hui les périmètres automatiques débordent des limites du SPR, ils portent au nord jusqu'à la départementale, à l'Ouest il couvre un très large tronçon de la rue du Docteur Lavergne, au sud les faubourgs Saint-Lazare et de Mouexigné et à l'Est jusqu'à la rue du Maréchal Foch.

2. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte le périmètre du SPR
- > Prendre en compte la topographie des lieux et les vues sur les différents Monuments Historiques
- > Préserver les tissus les plus anciens
- > Valoriser les monuments dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif de leurs abords directs

3. Proposition de périmètre délimité des abords

• Philosophie générale

Pour définir le périmètre délimité des abords autour des monuments historiques du centre-ville de Lamballe, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée :

- La mise en valeur des monuments historiques, ses abords directs mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La cohérence des tissus, témoins de l'histoire de la ville,
- La prise en compte des autres protections et notamment la géométrie du site patrimonial remarquable proposée et validée en CNPA.

- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface est réduite par rapport au périmètre automatique.

Les limites se superposent avec celle du SPR présenté en CNPA.

Les limites sont ainsi fondées sur les principes suivants :

- L'histoire de la formation de la ville

Il s'agit de prendre en compte la formation du tissu urbain lamballais dans le périmètre de son enceinte, de ses faubourgs et autour de ces axes de communications historiques.

- L'état actuel et l'évolution des activités et des tissus

Lamballe-Armor a connu une évolution de son urbanisme ces vingt dernières années. Des lotissements se sont construits entre les faubourgs et les cours d'eau et les zones commerciales se sont densifiées.

- La densité patrimoniale, les limites géographiques et visuelles

La densité patrimoniale observée sur le terrain, croisée avec l'analyse du contexte paysager, en particulier les cours d'eau et les frondaisons arborées, permet de proposer aujourd'hui un tracé s'appuyant sur:

le tracé des cours d'eau canalisés ;

les ruptures visuelles et de tissus.

Ainsi l'ensemble de la ville médiévale et ses faubourgs historiques sont pris en compte.

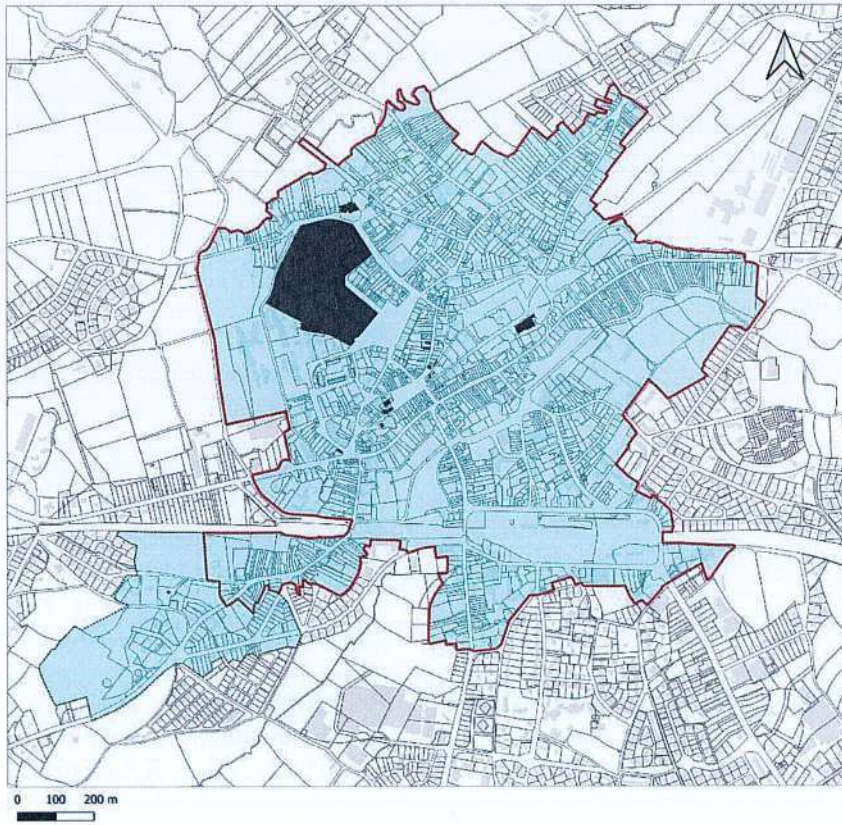
Au Nord, la limite du PDA est fixée au sud sur les extensions XIXe de la ville. Cette limite permet de prendre en compte l'ensemble du faubourg Saint-Martin et de son accompagnement paysager ainsi que la rue Général de Gaulle.

À l'Est, l'ensemble de la rue Paul Langevin est intégré. Le secteur compris entre l'éperon rocheux et le Gouessant présente en effet une diversité bâtie où les petites maisons de faubourg côtoient les maisons de ville de la fin du XIXe siècle. L'ensemble offre une grande cohérence urbaine. Ce tissu faubourien s'interrompt au croisement de la rue de Dinard et de la rue Paul Langevin. La limite du PDA est ainsi proposée en cohérence avec cette rupture de tissu mais aussi de la géographie. Au-delà du giratoire, on note une plus grande hétérogénéité des tissus, et des constructions.

Au sud, les voies ferrées forment une rupture visuelle et géographique, aussi la limite du PDA, se superpose à celle du SPR. Le PDA prend en compte uniquement le front bâti qui longe les voies ferrées. Une exception à ce principe est faite pour un tronçon d'environ 300 mètres de la rue Mouexigné, axe d'accès historique de la commune au sud.

Au Sud Ouest, le PDA des monuments historiques du centre-ville se superpose avec celui du moulin Saint-Lazare.

Enfin à l'Ouest, la limite est fixée sur l'un des bras canalisés du Gouessant, intégrant le centre hospitalier de Lamballe. La limite du PDA est ainsi fixée entre les espaces paysagers d'accompagnement des cours d'eau et le lotissement de l'allée du Bocage.



Surface du périmètre actuel : 2 028 591 m²
Surface du périmètre proposé : 1 338 497 m²



Lamballe-Armor

en Penthièvre

LAMBALLE-ARMOR, le 2/12/2024

Monsieur DAYOT Alphonse
Camping de la Plage Tréguer
29550 PLONEVEZ PORZAY

Direction des Services Technique
Urbanisme : 2024-25
Affaire suivie par : Katell NICOLAS / Séverine COLLET QUEMENER

Objet : Révision Du Plan Local d'Urbanisme et Instauration des Périmètres Délimités des Abords- Enquête publique unique

Monsieur,

En tant que propriétaire d'un monument historique, vous êtes concernés par l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords.

Par arrêté n°2024-802, le maire de la commune de Lamballe-Armor a prescrit l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'instauration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour une durée de 34 jours consécutifs, du mercredi 18 décembre 2024 à 9h00 au lundi 20 janvier 2025 à 17h00 inclus.

Par décision du 23 septembre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, Madame Martine VIART est désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

Le projet concerne notamment la création de 9 Périmètres Délimités des Abords.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont des périmètres de protection autour des monuments historiques adaptés aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers propres à chaque monument historique et venant se substituer aux périmètres de protection de 500 m actuels.

A cette occasion, vous êtes invités à faire parvenir vos observations éventuelles auprès de Mme VIART, commissaire enquêteur désigné.

Pour mémoire, pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique sera consultable par le public selon les conditions suivantes :

- En version numérique sur le site Internet du registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840>
- En version numérique sur le site internet de la ville de Lamballe-Armor (<https://www.lamballe-armor.bzh>)
- En version papier et en version numérique sur un poste informatique à disposition du public dans les lieux d'enquête définis ci-après, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par écrit dans le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5840> Ce registre mettra à la disposition du public l'intégralité des correspondances, observations et propositions reçues par voie numérique.
- Par courrier électronique à l'adresse mail : enquete-publique-5840@registre-dematerialise.fr Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5840>) et donc visibles par tous.

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil • BP90242 • 22 402 Lamballe-Armor Cedex
T 02 96 50 13 50 • contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh

- Par courrier à adresser à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, ville de Lamballe-Armor, service urbanisme, 5 rue Simone Veil 22400 Lamballe-Armor.
- Par écrit dans les registres papier des 2 lieux de permanences (hôtel de ville de Lamballe et annexe de mairie de Planguenoual) aux jours et aux horaires d'ouverture habituels.
- Par écrit et par oral auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences définis ci-après.

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public :

le mercredi 18 décembre de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le jeudi 19 décembre de 9h00 à 12h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 27 décembre de 14h00 à 17h00, annexe de Mairie de Planguenoual, 1 place du 8 mai 1945

le vendredi 3 janvier de 9h00 à 12h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 13 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

le lundi 20 janvier de 14h00 à 17h00, à l'hôtel de ville de Lamballe-Armor, 5 rue Simone Veil

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor

P.J : projet de périmètre Délimité des Abords



DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

COLOMBIER DE VAUJOYEUX

JUIN 2023

SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et réglementaire	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords	3
2.	Procédure de création des PDA.....	3
3.	Précisions	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.....	5
	Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.....	6
5.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor	6
II.	Présentation générale de la commune.....	7
6.	Situation.....	7
7.	Histoire.....	7
8.	Site patrimonial remarquable.....	8
III.	Le Monument Historique.....	11
1.	Colombier de Vaujoyeux.....	11
IV.	Présentation du secteur	12
1.	Histoire du secteur et analyse du développement urbain	12
2.	Morphologie du secteur	13
3.	Vues et environnement actuel du monument historique	13
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection.....	16
1.	Analyse du périmètre actuel.....	16
2.	Zonage du PLU	16
3.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA.....	16
4.	Proposition de périmètre délimité des abords.....	17

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

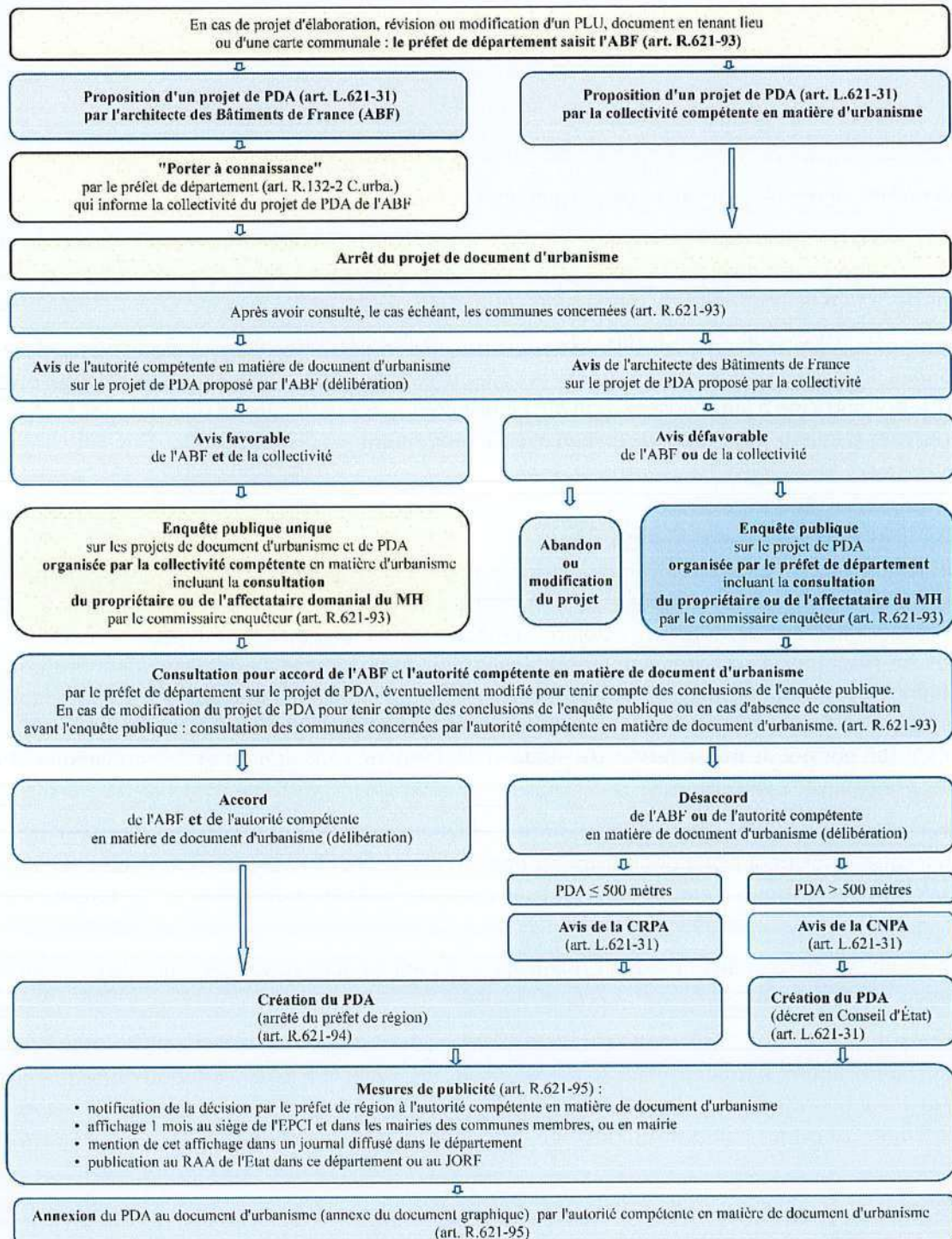
Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme
(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R132-2 du code de l'urbanisme)



Ministère de la culture / DGPR / SP / SDM/HEP - Octobre 2019

3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt

patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : *"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.*

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

5. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	1
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

6. Situation

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

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

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

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

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

7. Histoire

L'histoire du bourg de Planguenoual est décrite dans le chapitre « Histoire du secteur et analyse du développement urbain »

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condate (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été dévasté en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent 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. Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XIVe que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent. Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercoeur, détruisent à nouveau Lamballe. En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de

Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

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^e 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^e 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^e 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.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX^e 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 Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, 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.

8. Site patrimonial remarquable

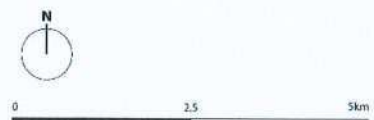
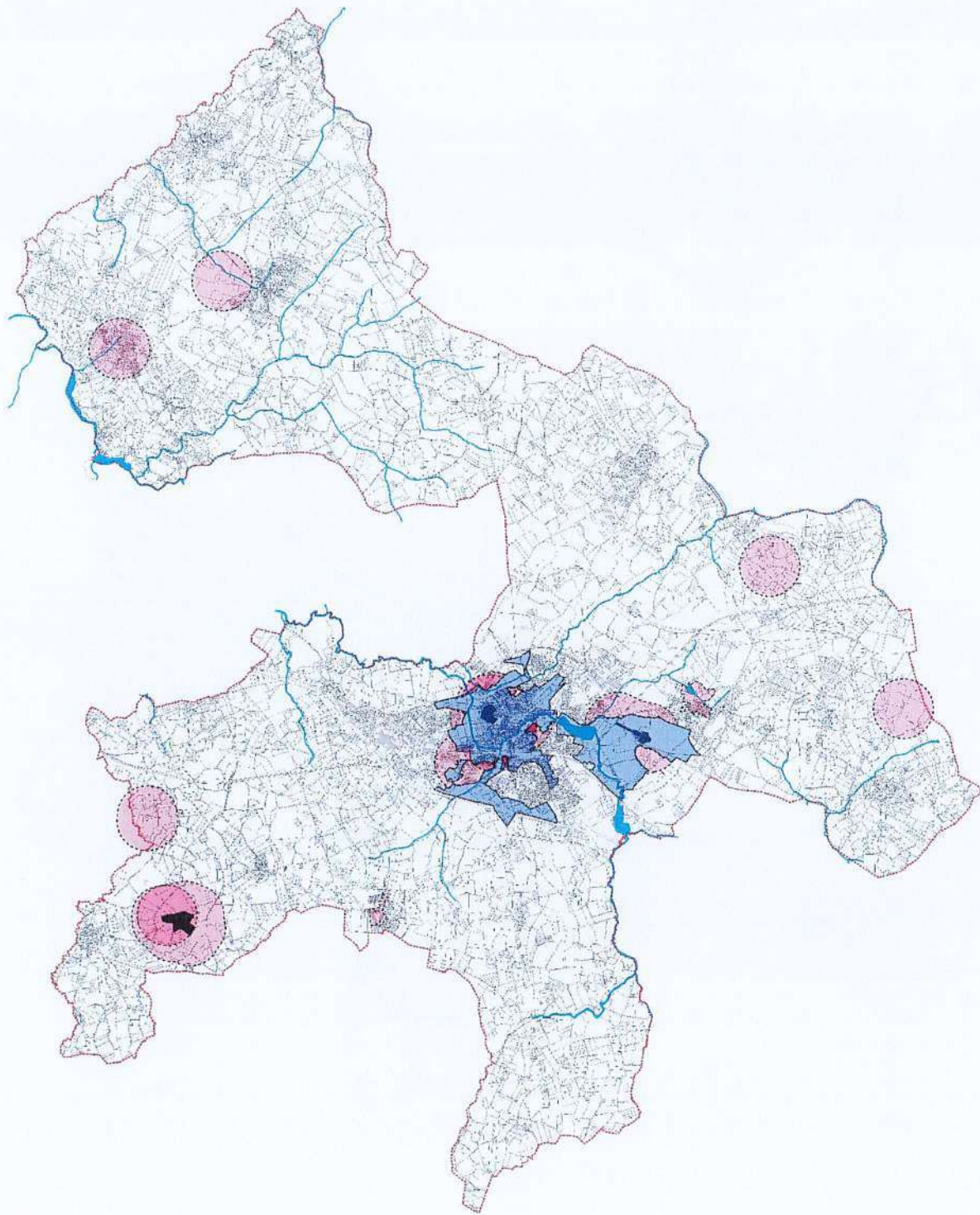
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

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 était 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.

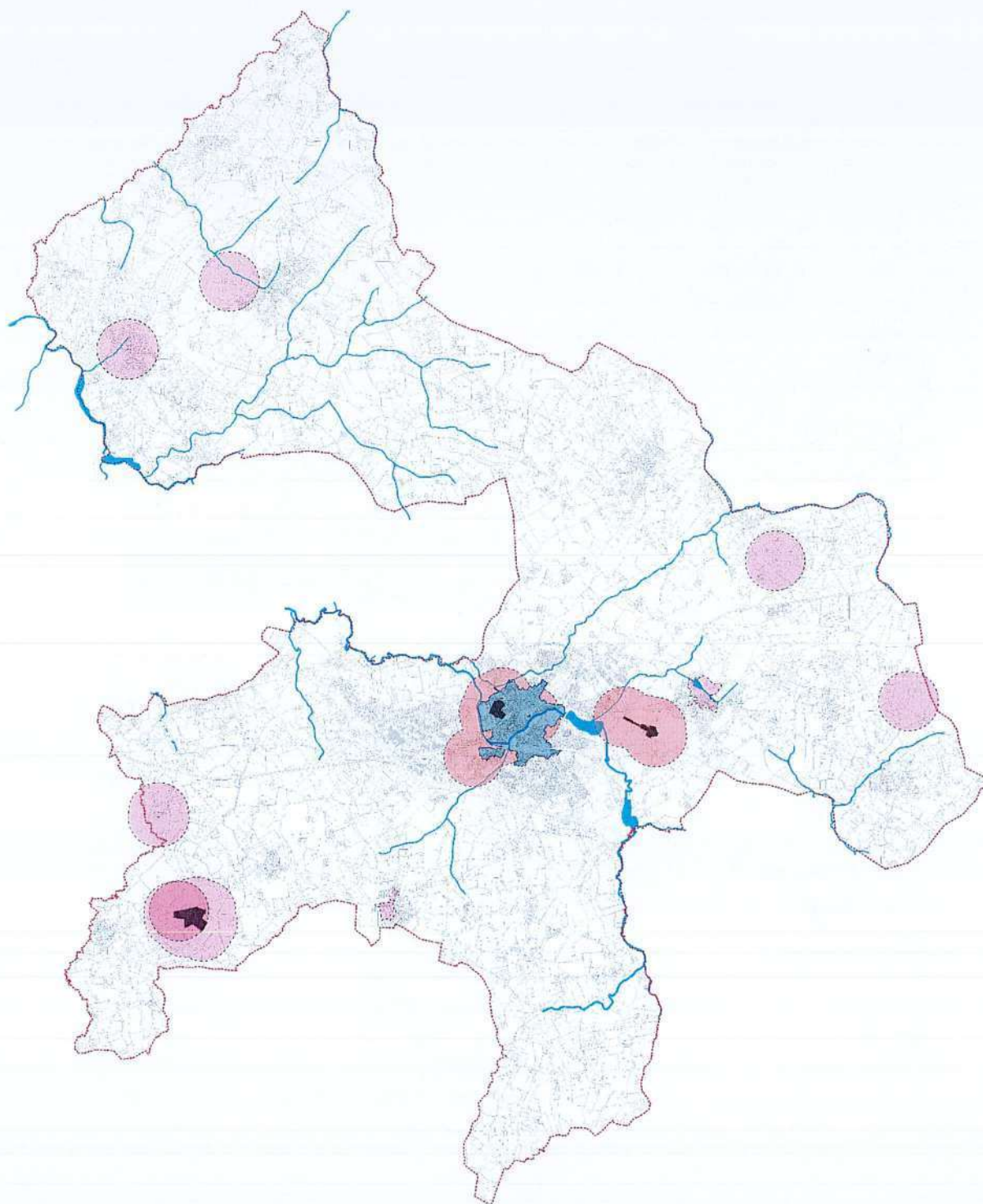
À compter du 8 juillet 2016, en application de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, les ZPPAUP et les AVAP approuvées ont automatiquement été transformées en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1^{er} décembre 2022.



Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor



Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

III. LE MONUMENT HISTORIQUE

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée et archives de l'UDAP.



1. Colombier de Vaujoyeux



Localisation :

Lamballe-Armor, Planguenoual

Références cadastrales :

F 184 ; 1997 YH 27

Date et niveau de protection :

1982/12/29

Classé MH

Précision sur la protection de l'édifice

Pigeonnier, dans sa totalité

Auteur de l'édifice

-

Description

Le pigeonnier de Vaujoyeux est érigé à 500 mètres à l'ouest du centre de Planguenoual, près du lieu-dit de Vaujoyeux.

La première mention du pigeonnier date du début du XVI^e siècle, par un acte de vente de 1510. Dépendant alors du manoir de Vaujoyeux, dont il est l'unique élément ayant survécu à l'époque contemporaine, il partage encore son architecture avec plusieurs colombiers voisins au XIX^e siècle. Au XX^e siècle, il est toutefois l'unique édifice subsistant de ce genre.

Il s'agit d'un édifice quadrilobe : le colombier central est flanqué de quatre tours formant des absidioles. Chacune des tours est couverte en cul-de-four. Le colombier est construit en granite, schiste, grès et poudingue. Les blocs sont séparés les uns des autres par des trous de boulins alignés (au total 1060 trous de boulins).

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

Le colombier s'installe sur l'ancienne commune de Planguenoual.

Cette ancienne commune comprend de nombreux hameaux qui regroupaient des foyers de pêcheurs à pied.

Le secteur dans lequel s'installe le colombier correspond à un bourg ancien, l'église située à proximité et dédiée à Saint Pierre est mentionnée dès le XIIe siècle. C'est également à cette date que l'on rencontre pour la première fois le nom de Planguenoual, alors cité sous la forme « Plogonoal ».

Le colombier, date d'après les études existantes du XVIe siècle. Il dépendait du manoir de Vaujoyeux, édifice que l'on distingue sur les plans cadastraux de 1811 et de 1846.

Sur le cadastre napoléonien comme aujourd'hui, le colombier s'installe dans un secteur peu urbanisé entouré de bocages.

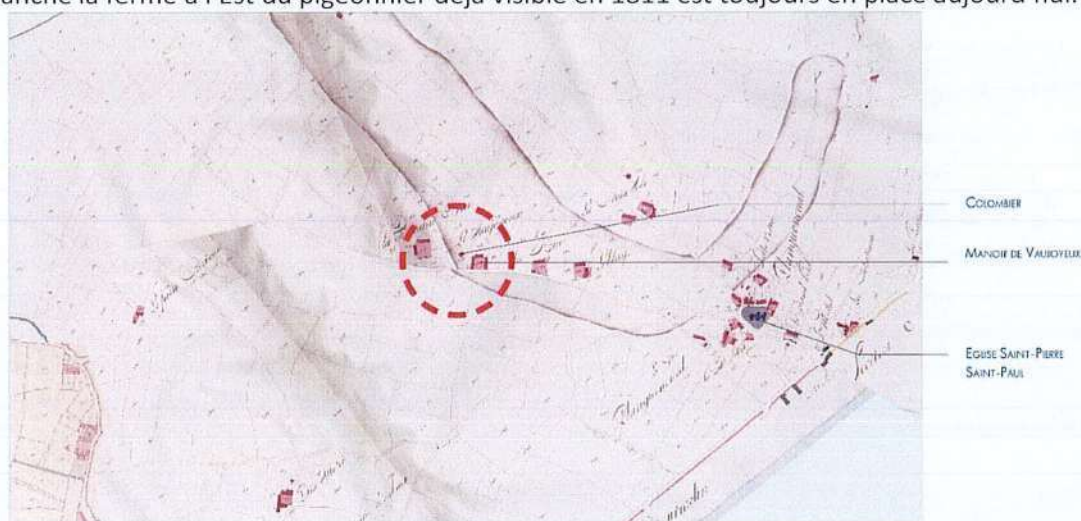
Sur le cadastre napoléonien, le secteur se caractérise par des fermes et des manoirs isolés installés dans des lieux-dits le long de voies et chemins. Le bourg de Planguenoual est visible, il se distingue par l'église, autour de laquelle une série de chemins et routes s'organisent en étoiles et présente une dizaine de petites maisons de ville. Le bourg demeure modeste.

Sur le cadastre napoléonien de 1811, un autre colombier est mentionné au Nord de celui étudié dans le lieu-dit de « Launay ».

La comparaison avec la photographie aérienne actuelle permet de mesurer l'évolution de l'urbanisation autour du premier bourg. De nombreux lotissements ont été bâtis, étendant le bourg initial autour des grandes routes et chemins.

La structure viarie du secteur a cependant peu évolué. En dehors des nouvelles voies desserte des lotissements, les grands axes demeurent identiques.

Autour du pigeonnier, le manoir a disparu, sur sa parcelle on observe aujourd'hui un pavillon. En revanche la ferme à l'Est du pigeonnier déjà visible en 1811 est toujours en place aujourd'hui.



Cadastre dit Napoléonien, Planguenoual, 1811, 3 P 178, AD Côtes d'Armor



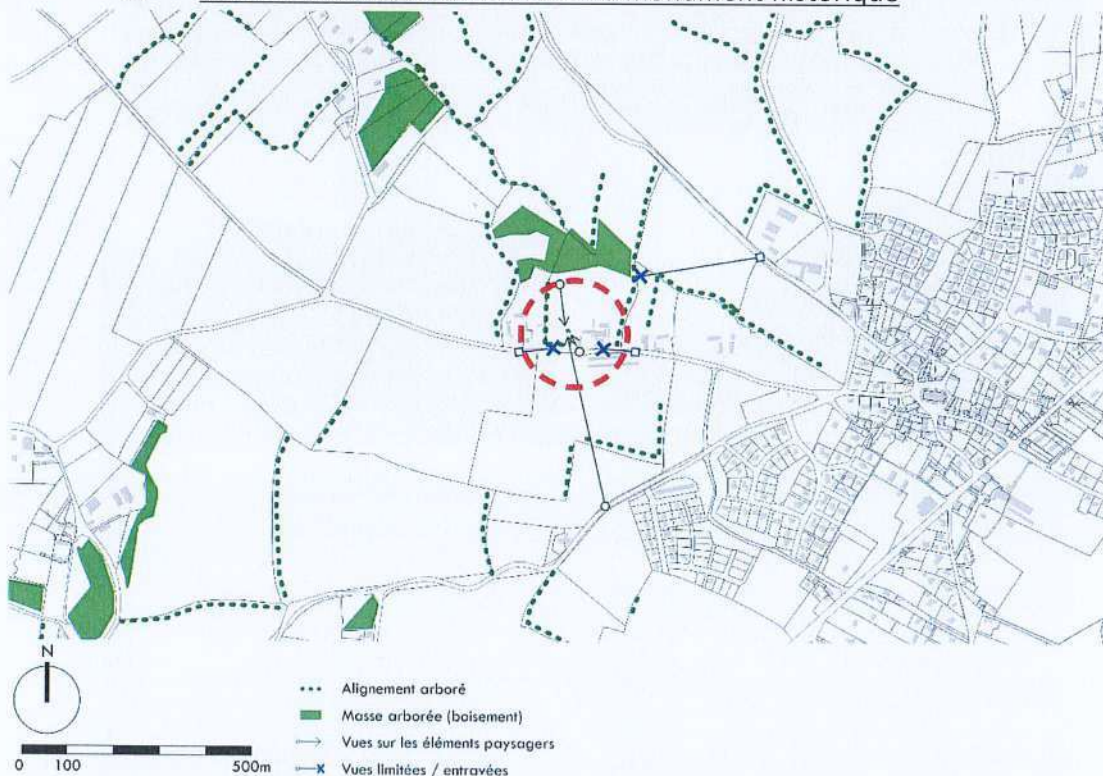
Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

2. Morphologie du secteur

Le bourg formé autour de l'église s'est très largement étendu par la création de lotissement pavillonnaire qui se distinguent par un parcellaire très régulier et une trame viaire formé par de nombreuses impasses.

Les abords directs du pigeonnier sont formés par des espaces libres de type bocagers.

3. Vues et environnement actuel du monument historique



Le colombier s'installe dans une parcelle libre de constructions aussi à l'intérieur de la parcelle dans lequel il prend place de nombreuses vues s'offre sur l'édifice et sur toutes ses faces.

Cette même parcelle est ceinte d'une haie arborée continue et assez dense.

Au nord de la parcelle un cordon boisé, également continu accompagne un petit ru. Cette végétation forme un écran au Nord malgré un dénivelé important et une vue dégagée depuis la D 59.

L'édifice de hauteur assez modeste demeure peu visible, y compris depuis l'environnement très proche. Depuis la voie dite « Le Colombier » une haie arbustive taillée forme un écran visuel à hauteur de piétons.

Depuis le bourg aucune vue sur le colombier n'a pu être repérée.
Depuis le sud du secteur et les lotissements bâtis le long de la D34, on distingue le volume de couverture du Colombier ainsi que la toiture de la ferme voisine à l'occasion de percées dans les haies bocagères.



1



2



3





9



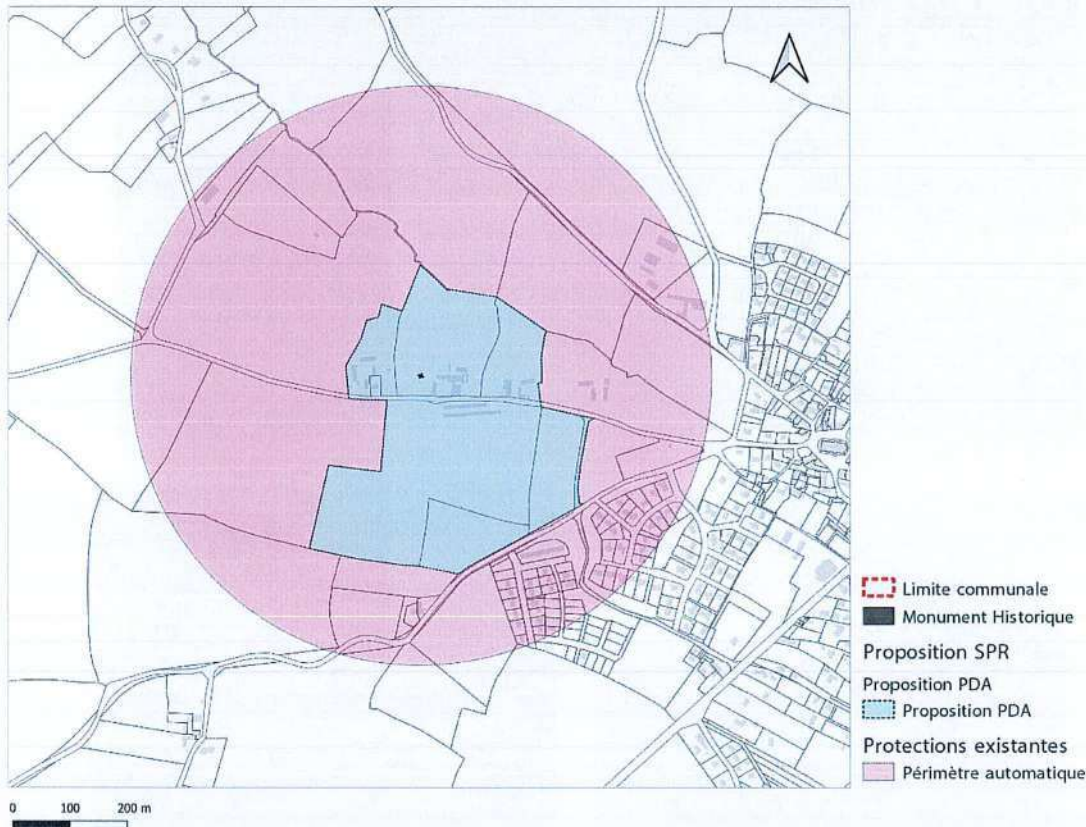
10



V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



Le périmètre actuel couvre un rayon de 500 mètres autour du colombier. Il porte essentiellement sur des parcelles non bâties de cultures et de pâtures.

Parmi les constructions comprises dans le périmètre automatique, on note les édifices à proximité directs : un pavillon et ses annexes côté Ouest, une ferme, ses bâtiments agricoles et une habitation côté Est.

Le périmètre porte au sud sur certaines parcelles des lotissements pavillonnaires contemporains qui entourent le bourg de Planguenoual.

2. Zonage du PLU

La sectorisation du PLU à proximité du monument historique intègre la nature des abords du monument historique à savoir zones NL, NPL et A.

3. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte les abords paysagers du colombier

- > Prendre en compte les vues sur le monument notamment depuis la départementale 34
- > Préserver les fermes à proximité, abords cohérents du colombier
- > Veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant
- > Prendre en compte les frondaisons arborées qui limitent les vues

4. Proposition de périmètre délimité des abords

- **Philosophie générale**

Pour définir le périmètre délimité des abords autour du colombier, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée:

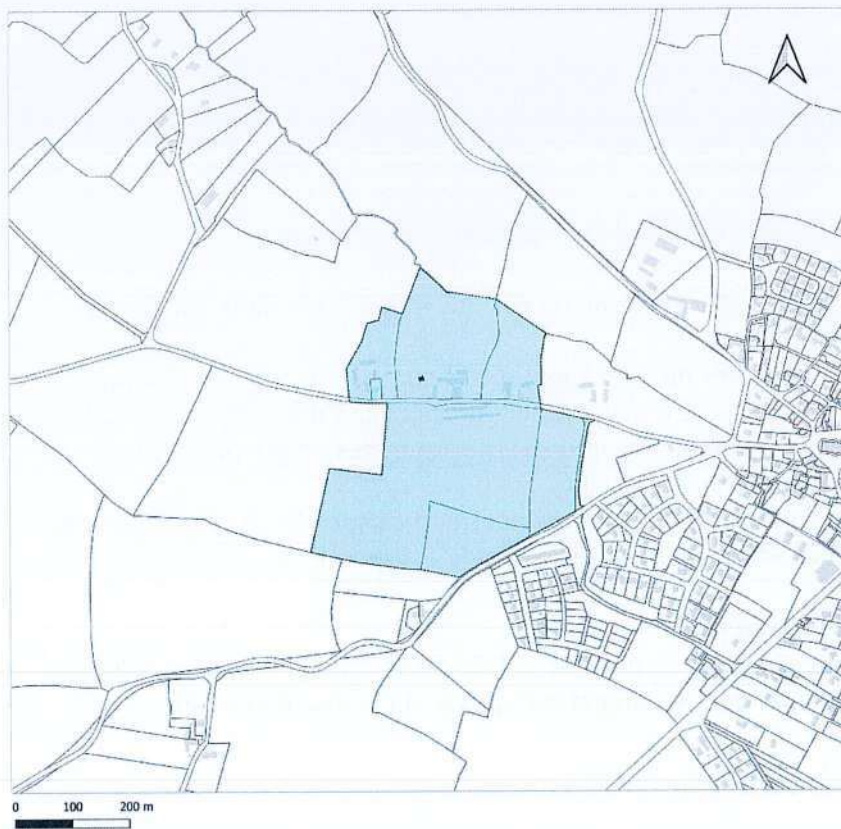
- La mise en valeur du monument Historique, ses abords directs mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant sur le colombier,
- La prise en compte des ruptures visuelles et des écrans végétaux qui forment l'écrin du colombier
- L'absence d'édifices ou d'abord bâtis participant à la compréhension du colombier et de son histoire (le manoir a disparu).

- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface est réduite par rapport à celle du périmètre automatique, le périmètre s'appuie sur le plan parcellaire.

Le périmètre est délimité selon les modalités suivantes :

- Au Nord :
 - La limite est fixée sur le fond de la parcelle du MH et de ses voisines, limite administrative mais aussi géographique et visuelle avec la présence d'un petit ru et du cordon arboré qui l'accompagne
- À l'est et à l'Ouest:
 - Le périmètre intègre les constructions les plus proches et en covisibilité avec le colombier,
- Au sud :
 - Le périmètre s'étend jusqu'à la départementale 34 afin de prendre en compte les vues existantes sur la toiture du colombier. Ainsi, deux grandes parcelles de cultures sont intégrées au périmètre.



Surface du périmètre actuel : **801 220m²**
Surface du périmètre proposé : **163 145 m²**