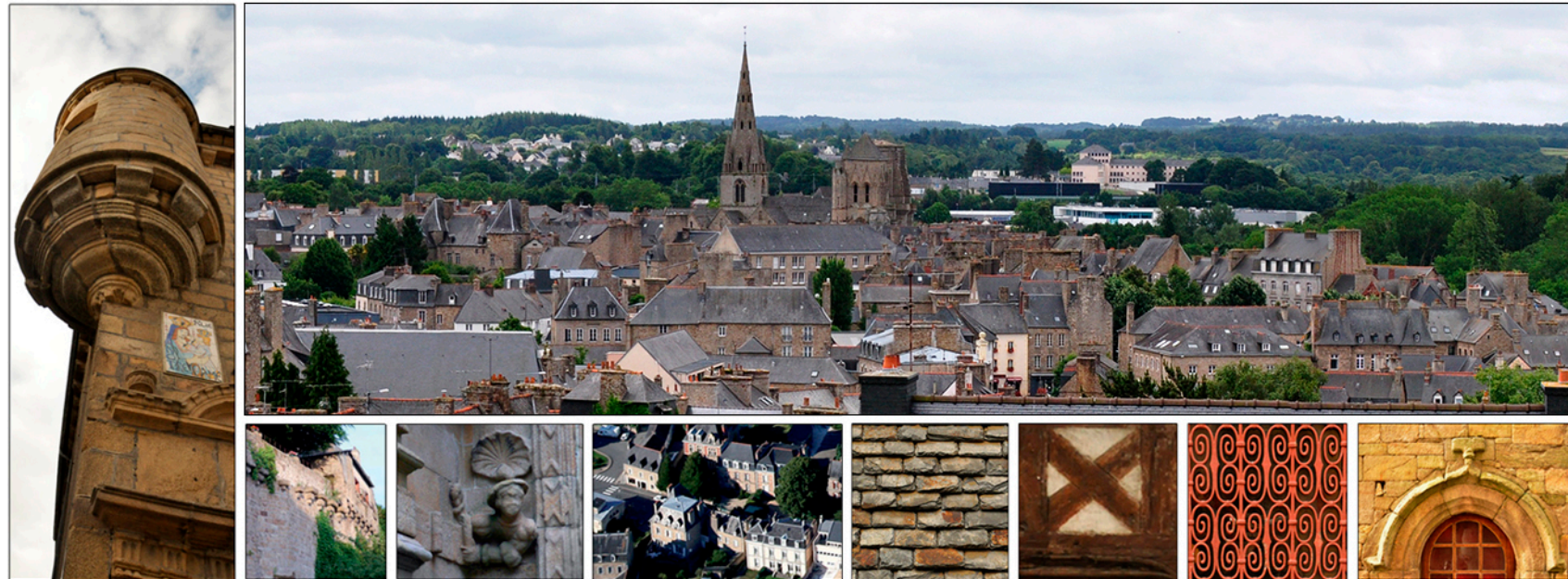


# Commune de Guingamp

## Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)



## Pièce 1 : Rapport de présentation



***Aire de mise en Valeur de l'Architecture  
et du Patrimoine***

***Ville de Guingamp***

***Pièce 1 :  
RAPPORT DE PRÉSENTATION***

*- 14 décembre 2017 -*

***Groupe ment : K.ur bain,  
H. Charron, B.E. I.D.E.A.L., R. Allain,  
Chroniques conseil, SAFEGE***





## Note liminaire

Le rapport de présentation est établi conformément aux dispositions du code du patrimoine, il s'appuie sur le diagnostic (Cf. Pièce 1 - Annexes 1 et 2) et en propose une synthèse. Il énonce notamment les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces, ainsi que les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire. Au-delà, il justifie les dispositions réglementaires envisagées pour conduire le projet selon les orientations retenues et vérifie sa compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Guingamp.

Le présent dossier d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine comprend les pièces suivantes :

- **Pièce n°1 : Rapport de présentation**, dont les documents annexés suivants :
  - ↳ *Annexe 1 : le diagnostic architectural, urbain, historique et paysager*
  - ↳ *Annexe 2 : l'analyse architecturale par fiche.*
  - ↳ *Annexe 3 : Fiches conseils*
- **Pièce n°2 : Périmètre de l'AVAP**
- **Pièce n°3 : Règlement :**
  - ↳ *Pièce 3.1 : Règlement littéral*
  - ↳ *Pièce 3.2 : Règlement graphique :*
    - *Plan 3.2.1 des secteurs de l'AVAP.*
    - *Plan 3.2.2 des particularités patrimoniales.*

Conformément à l'article R.122-17 du code de l'Environnement en vigueur avant le 7 juillet 2016, le projet de création d'AVAP fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'autorité environnementale, préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale. Le formulaire Cerfa n°14734\*03 et une note de synthèse sont aussi annexés au dossier.

*Nota : les analyses extraites du diagnostic ont été réalisées jusqu'au 1<sup>er</sup> semestre 2016 et tiennent compte de la réalité du contexte arrêtée à cette date. Les relevés et indications de surfaces sont des estimations approchées sur la base du contenant cadastrale. D'autre part, en raison d'éventuelles évolutions récentes, le fond de plan cadastral mis à jour pour 2016 peut ne pas correspondre en tous points à la réalité.*



## Sommaire

|                                                                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Note liminaire .....                                                                                                                                | 5  |
| I. Le contexte général .....                                                                                                                        | 8  |
| A. Le cadre juridique .....                                                                                                                         | 8  |
| 1. La nature juridique de l'AVAP .....                                                                                                              | 8  |
| 2. La création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine..... | 8  |
| 3. Les effets de la servitude .....                                                                                                                 | 9  |
| B. L'identité communale .....                                                                                                                       | 10 |
| 1. La situation géographique : Guingamp, une ville centre .....                                                                                     | 10 |
| 2. Le paysage et l'organisation urbaine .....                                                                                                       | 12 |
| 3. La logique d'insertion et la formation de la topographie historique.....                                                                         | 16 |
| 4. La morphologie du tissu urbain .....                                                                                                             | 18 |
| C. L'état des protections au titre des monuments historiques.....                                                                                   | 32 |
| D. Les documents d'urbanisme en vigueur .....                                                                                                       | 34 |
| 1. Le Plan Local d'Urbanisme.....                                                                                                                   | 34 |
| 2. Le Schéma de Cohérence Territoriale.....                                                                                                         | 38 |
| E. Les enjeux de territoire et valorisation du patrimoine .....                                                                                     | 39 |
| 1. Les principaux enjeux du territoire guingampais .....                                                                                            | 39 |
| 2. La valorisation du patrimoine comme moteur du développement durable de Guingamp.....                                                             | 40 |
| 3. Les enjeux de la mise en valeur du patrimoine au regard du tissu urbain .....                                                                    | 41 |
| II. Le projet de l'AVAP .....                                                                                                                       | 42 |
| A. Les objectifs du projet de mise en valeur du patrimoine.....                                                                                     | 42 |
| B. Les périmètres de mise en valeur du patrimoine.....                                                                                              | 44 |
| 1. La délimitation du périmètre de l'AVAP .....                                                                                                     | 44 |
| 2. Les abords des monuments historiques.....                                                                                                        | 44 |
| C. Les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés.....                                                                                               | 46 |
| 1. La vallée du Trieux, la colline de Castel-Pic et l'abbaye de Sainte-Croix .....                                                                  | 46 |
| 2. L'intramuros .....                                                                                                                               | 46 |
| 3. Les faubourgs et les entrées de ville.....                                                                                                       | 48 |
| 4. Le quartier de la gare .....                                                                                                                     | 48 |
| 5. Les équipements.....                                                                                                                             | 48 |
| D. Les particularités patrimoniales repérées .....                                                                                                  | 50 |
| 1. Le bâti.....                                                                                                                                     | 50 |
| 2. Les espaces végétalisés et les plantations .....                                                                                                 | 53 |
| 3. Les autres composantes repérées.....                                                                                                             | 54 |
| Conclusion .....                                                                                                                                    | 57 |

# I. Le contexte général

## A. Le cadre juridique

### 1. La nature juridique de l'AVAP

**L'étude d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la ville de Guingamp a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 03/04/2015.**

Ce dispositif est établi en application des articles L.642-1 et suivants du code du patrimoine, introduits par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement », et d'après les articles D.642-1 et suivants du même code, introduits par décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011.

L'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine précise les modalités d'instruction du dossier d'AVAP prescrit avant la parution de la loi :

- I. *Les projets de plan de sauvegarde et de mise en valeur mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément à l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la présente loi.*
- II. *Les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi.*  
*Au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi. Ce règlement se substitue, le cas échéant, à celui de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable antérieurement.*

### 2. La création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

**Art. L.642-1 :** « Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la commune (...) lorsqu'elle est compétente en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

*Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.*

*L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. »*

**Art. L.642-5 :** « Une instance consultative, associant : des représentants de la municipalité ; le préfet ou son représentant ; le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ou son représentant ; le directeur régional des affaires culturelles ou son représentant ; ainsi que des personnes qualifiées, d'une part, au titre de la protection du patrimoine et, d'autre part, au titre des intérêts économiques concernés, est constituée par délibération du conseil municipal lors de la mise à l'étude de la création ou de la révision d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Cette instance consultative a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, elle peut être consultée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sur tout projet d'opération d'aménagement, de construction ou de démolition, notamment lorsque celui-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

### 3. Les effets de la servitude

**Art. L.642-6 : « Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.**

*L'autorité compétente transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. À compter de sa saisine, l'architecte des Bâtiments de France statue dans un délai d'un mois. En cas de silence à l'expiration de ce délai, l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir approuvé le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable, qui vaut alors autorisation préalable au titre du présent article. Dans le cas contraire, l'architecte des Bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.*

*En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région qui instruit le projet. À compter de sa saisine, ce dernier statue : dans un délai de quinze jours s'il s'agit d'une autorisation spéciale ou d'une déclaration préalable ; dans un délai d'un mois s'il s'agit d'un permis et, après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative prévue à l'article L. 642-5.*

*En cas de silence à l'expiration des délais précités, le préfet de région est réputé avoir approuvé le projet de décision. Toutefois, le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés peut évoquer les dossiers relevant d'un intérêt national dont le préfet de région est saisi en application du présent article. Dans ce cas, il émet, dans un délai de quatre mois à compter de l'enregistrement de la demande d'autorisation préalable, une décision qui s'impose à l'autorité compétente pour la délivrance de ladite autorisation. Cette décision ne peut être contestée que par voie juridictionnelle. À défaut, le silence gardé par le ministre vaut approbation implicite de la demande d'autorisation. »*

**Les dispositions réglementaires du document d'AVAP s'ajoutent aux dispositions du plan local d'urbanisme (PLU). En cas de dispositions contraires, la règle la plus restrictive s'applique. Tout dossier de demande d'autorisation de travaux doit contenir une notice présentant la description des matériaux, qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux. Cette disposition est donc étendue aux projets soumis à autorisation préalable.**



B. L'identité communale

1. La situation géographique : Guingamp, une ville centre

Située au nord de la Bretagne, sur l'axe routier de Rennes à Brest, à 35 km de Saint-Brieuc, mais aussi à 35 km de Lannion et à 30 km de Paimpol (*villes comparables du littoral costarmoricain*), Guingamp est souvent considérée entre Armor (*pays de la mer*) et Argoat (*pays de la terre*).

Cette perception est confortée par la situation de Guingamp au carrefour d'axes routiers et ferroviaires majeurs. Guingamp compte trois échangeurs sur la route nationale RN12 et plusieurs routes départementales y convergent. En 2014, la Direction interdépartementale des Routes (*DIR*) estime à 28 321 véhicules le trafic journalier au niveau de la ville. La gare de Guingamp est desservie par le TGV Paris-Brest et les TER Bretagne (*des lignes Rennes-Saint-Brieuc-Brest, Lannion-Guingamp-Saint-Brieuc, Saint-Brieuc-Morlaix-Brest, Guingamp-Paimpol et Guingamp-Carhaix*). Avec l'arrivée de la LGV en Bretagne en 2017 qui permettrait de rejoindre Paris en 2h30, la Région estime que le nombre de voyageurs devrait rapidement dépasser le million. Aussi, un Projet d'Échanges Multimodaux (*cofinancé entre autres par l'Union Européenne*) est prévu pour accompagner l'évolution de ces déplacements.

Parmi les actifs guingampais, 55 % quittent la ville pour se rendre à leur travail ; contre 37 % à Paimpol et 45 % à Saint-Brieuc (*ils sont 71 % à l'échelle de la communauté de communes, et 68 % au sein du Département*). Aussi, ses habitants citent la facilité des déplacements, dans et en dehors de la ville, comme le premier atout de Guingamp.

**Du fait de la continuité de son urbanisation et de l'emploi qui s'y concentre, l'aire urbaine de Guingamp s'étend sur 13 communes autour de la ville-centre. Comptant 26 291 habitants en 2012, celle-ci est définie comme « un grand pôle » par l'INSEE.**

**Guingamp est aussi la ville centre du bassin de vie qui porte son nom ; là qualifiée de « bassin de vie de petite ville », Guingamp comptant moins de 10000 habitants. Ce bassin de 26 communes est le siège d'un pôle de santé, d'un centre des impôts, d'une antenne universitaire, de six lycées, de plusieurs zones économiques et commerciales.**

En 2013, Guingamp Communauté regroupe les six communes appartenant au grand pôle urbain de Guingamp ; avec Grâce, Pabu, Plouisy, Ploumagoar, Saint-Agathon, elle représente 21 842 habitants. Guingamp en est la plus grande commune en poids de population, et la plus petite considérant la superficie. Elle n'a pas de compétence spécifique pour la valorisation patrimoniale, mais a pris parmi ses compétences facultatives la politique culturelle et touristique.

En 2014, le Pays de Guingamp rassemble huit communautés de communes (CDC de Bourbriac, CDC Guingamp Communauté, CDC Lanvollon Plouha, CDC Le Leff Communauté, CDC Paimpol - Goëlo, CDC du Pays de Bégard, CDC du Pays de Belle-Isle-en-Terre, CDC Pontrieux Communauté), représentant 10 cantons, 75 communes, soit plus de 99 000 habitants. Ayant parmi ses attributions la Culture, il coordonne entre autres les Journées du Patrimoine et a pour ambition d'obtenir le label Pays d'Art et d'Histoire.

**Nota :** l'étalement urbain et l'influence de Guingamp dans l'organisation du bassin de vie incitent à élargir les territoires de projets et d'administration. Ainsi, Guingamp Communauté devrait dès le 1er janvier 2017 s'associer aux six communautés de communes voisines (CDC de Bourbriac, CDC du Pays de Belle-Isle-en-Terre, CDC du Pays de Bégard, Pontrieux Communauté, CDC Paimpol – Goëlo) pour former une communauté d'agglomération de 46 communes et plus de 68 000 habitants (Cf. Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération depuis le 01/01/2017). Par ailleurs, la fusion des communes de Guingamp et Grâce est en cours de discussion.

| Communes de l'aire urbaine de Guingamp (chiffres INSEE 2012) | Catégorie selon l'appartenance au grand pôle | Surface (en km2) | Nombre d'habitants | Densité de population |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Coadout                                                      | couronne                                     | 9,7              | 569                | 58,5                  |
| Grâces                                                       | grand pôle                                   | 14,1             | 2 464              | 175,1                 |
| Guingamp                                                     | grand pôle                                   | 3,4              | 7 235              | 2 121,7               |
| Kermoroc'h                                                   | couronne                                     | 6,2              | 427                | 69,3                  |
| Moustéru                                                     | couronne                                     | 14,3             | 695                | 48,7                  |
| Pabu                                                         | grand pôle                                   | 7,8              | 2 799              | 357,5                 |
| Plouisy                                                      | grand pôle                                   | 23,6             | 1 975              | 83,6                  |
| Ploumagoar                                                   | grand pôle                                   | 32,1             | 5 243              | 163,5                 |
| Saint-Agathon                                                | grand pôle                                   | 14,6             | 2 180              | 149,7                 |
| Saint-Péver                                                  | couronne                                     | 13,1             | 389                | 29,6                  |
| Squiffiec                                                    | couronne                                     | 10,8             | 798                | 73,9                  |
| Tréglamus                                                    | couronne                                     | 18,8             | 990                | 52,7                  |
| Trégonneau                                                   | couronne                                     | 6,3              | 527                | 83,4                  |
| Total de l'aire urbaine                                      |                                              | 174,8            | 26 291             | 150,4                 |



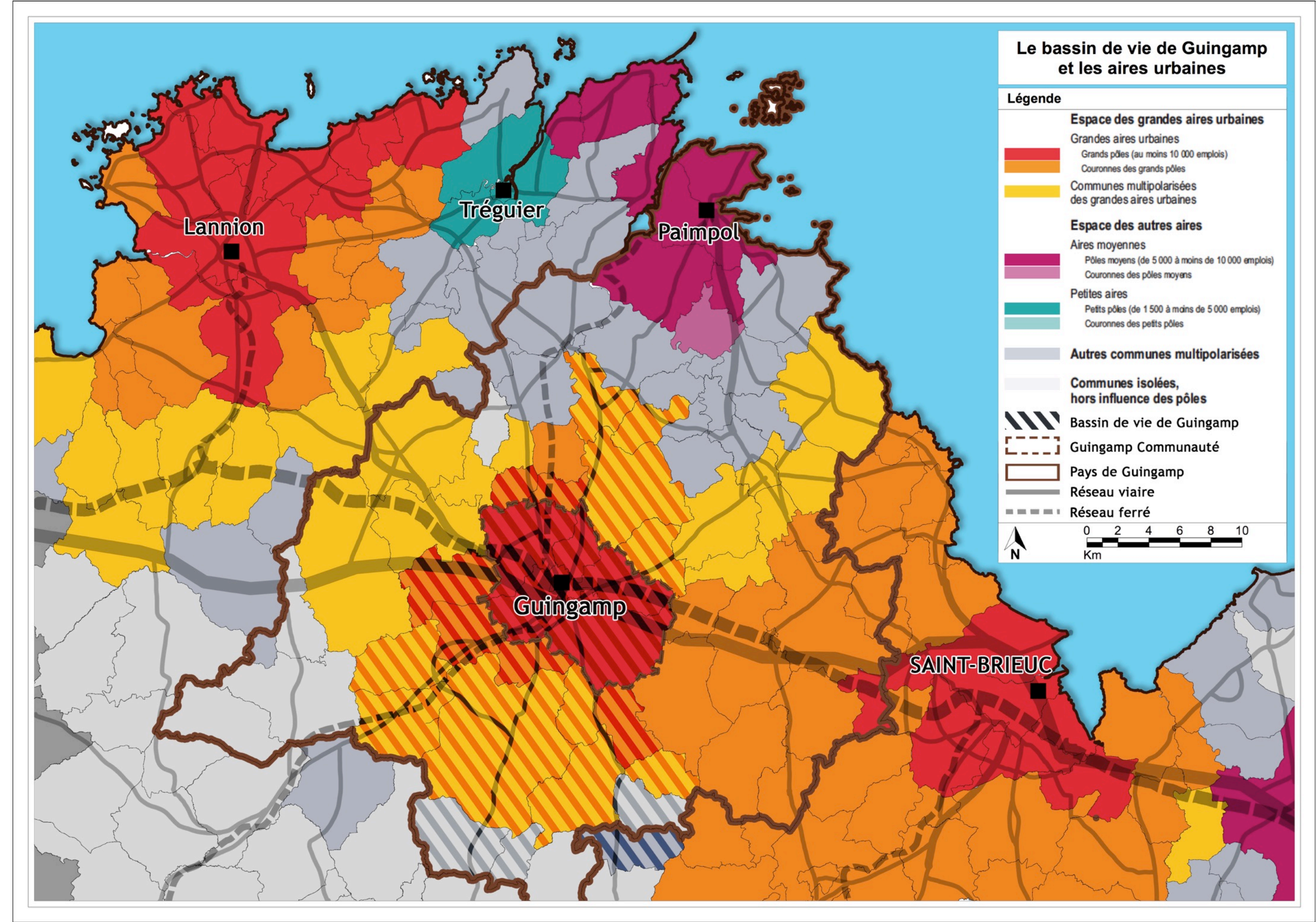


Fig. 1 : Carte de situation géographique de Guingamp



## 2. Le paysage et l'organisation urbaine

La silhouette générale de la ville ne se laisse pas découvrir aisément. Guingamp est une ville discrète, blottie au fond de la cuvette formée par la vallée du Trieux et les vallons de ses petits affluents. La rareté des vues d'ensemble rend plus nécessaire la protection et la mise en valeur des points de vue ou même des aperçus fugaces le long de quelques pénétrantes soit par négociation avec les communes limitrophes soit par la mise en œuvre d'une protection et mise en valeur sur le territoire de Guingamp. L'importance accordée au paysage urbain est justifiée par l'emprise et la grande qualité de la ville historique :

- *La ville intra-muros atteint 7,5 ha dans l'enceinte du 12e siècle (soit plus que Vannes (9 ha) et presque autant que Rennes ; 9 ha avant ses extensions du 14e et 15e siècles).*
- *Le nombre d'édifices et de maisons anciennes, architecture très homogène, etc.*

Et, le paysage urbain est aussi composé d'espaces plus ordinaires. Certains d'entre eux sont situés à proximité des quartiers historiques. D'autres, situés plus loin, sur des axes convergeant vers le centre de la ville, présentent des qualités paysagères qui invitent et préparent à la découverte du joyau urbain central et participent de l'harmonie d'ensemble de la ville :

- *Des faubourgs anciens comme la rue St-Nicolas, la rue St-Michel, la rue de la Trinité (ci-dessous), dont l'harmonie a été bien préservée.*
- *Des secteurs plus récents de ces axes ont été victimes d'un manque de vigilance, comme la partie haute de la rue de Montbareil dont la rive Est a été urbanisée en opposition totale avec l'esprit du faubourg.*

À noter que le territoire de Guingamp est très exigu (3,4 km<sup>2</sup>) comparé à la surface de l'agglomération (zone agglomérée en tissu continu) et davantage par rapport au territoire de Guingamp Communauté (6 communes et 100 km<sup>2</sup>). Pourtant la qualité paysagère de la ville de Guingamp peut être affectée directement ou indirectement par les choix d'aménagement des communes limitrophes, par leur concurrence économique et résidentielle, etc. En effet, le bâti de la ville-centre se prolonge en continuité morphologique sur les territoires des communes voisines à des altitudes moyennes très supérieures à celle de Guingamp (130 m contre 62 m à Guingamp). C'est le cas sur Pabu, St-Agathon, Ploumagoar et Grâces, un peu moins sur Plouisy.

### a. La ville « intra-muros ».

Cette partie centrale de la ville peut être appelée « ville intra-muros » dans la mesure où les effets du rempart se font toujours sentir directement (au Sud : Rue du Grand Trotrieux, rue de Traouzac'h...) et indirectement par le biais du hiatus de densité et de la création de places-glacis et de voies d'évitement (rue et place du Vally, place de Verdun, place du Champ au Roy, rue du Maréchal Joffre, rue et place St-Sauveur).

### b. Les faubourgs urbains anciens

L'agglomération guingampaise compte huit faubourgs anciens. Ces vieux quartiers urbains sont des extensions linéaires anciennes souvent greffées sur des prieurés autonomes ou des églises de paroisses ou des communautés religieuses et leurs chapelles. Ils se sont développés soit en continuité à partir des portes, le long des principales routes d'accès (Montbareil, St-Michel...), soit à plus grande distance. Dans ce dernier cas, ils sont restés isolés et ont gardé une forte identité (Sainte-Croix) ou ils ont été rejoints par les digitations de la ville (Pors An Quen).

Dans tous les cas, ces espaces se distinguent par des caractères morphologiques spécifiques qui, combinés entre eux, donnent à ces rues un intérêt patrimonial indéniable: organisation linéaire du maillage autour d'un axe principal, parcellaire souvent étroit et perpendiculaire à la route, sauf à l'emplacement des congrégations ou églises, façades étroites, jardins et champs en arrière, bâti souvent homogène dans les parties anciennes (17e-18e, début 19e) comme dans leurs extensions plus tardives (19e siècle).

### • TROTRIEUX - RUSTANG

Situés sous le rempart sud, il s'agit en réalité de deux faubourgs distincts ; le Trotrieux et le Rustang (ou Petit Trotrieux). Ils sont implantés entre la falaise rocheuse et le Trieux ; respectivement au sud-ouest et au sud-est du château. La proximité du fleuve y a favorisé le développement des activités artisanales telles que la tonnellerie ou la tannerie comme en témoignent encore d'anciens séchoirs.

Bien que situé à l'extérieur de la « ville close », le Totrieux se confond aujourd'hui avec « l'Intramuros » ; il en marque l'entrée sud par des accès exigus.

Le Rustang, rejoint par l'urbanisation, est encore lisible à travers son maillage parcellaire organisé autour de la rue du Petit Trotrieux. Au XVe siècle, celui-ci était le « fief » de la noblesse guingampaise.

### • MONTBAREIL :

Ce vieux faubourg correspond à la partie la plus urbaine et centrale de la route de Pontrieux et Paimpol venant du nord de la ville. La descente vers le centre-ville offre quelques vues intéressantes notamment sur la basilique St-Sauveur, ce qui renforce l'impression d'une immersion progressive dans la ville qui se termine par l'arrivée sur la place du Centre par la rue de la Pompe et la petite place de la République.

D'une largeur faible (6 à 8m d'une façade à l'autre) et bordée sur ces deux rives par un bâti ancien assez homogène et de qualité variable (maisons de pierres de granit), à l'alignement, mais avec de fréquents retraits qui ne brisent pas l'harmonie de la rue, car l'alignement est préservé par des murs et murets surmontés de grilles de même style.

Derrière les immeubles de front de rue, jardins et vergers s'organisent en terrasses étagées, séparées de murs de soutènement en pierres. L'ensemble présente une qualité paysagère indéniable avec vues sur les façades arrières des maisons et sur les toits de la vieille ville et de la basilique Note-Dame-de-Bon-Secours. Le site est particulièrement intéressant entre la venelle de Castel Pic et la rue du Général Leclerc.

Les rues de l'Hermitage et surtout de la Brasserie ont aussi une qualité paysagère certaine (maisons anciennes et vieux murs).



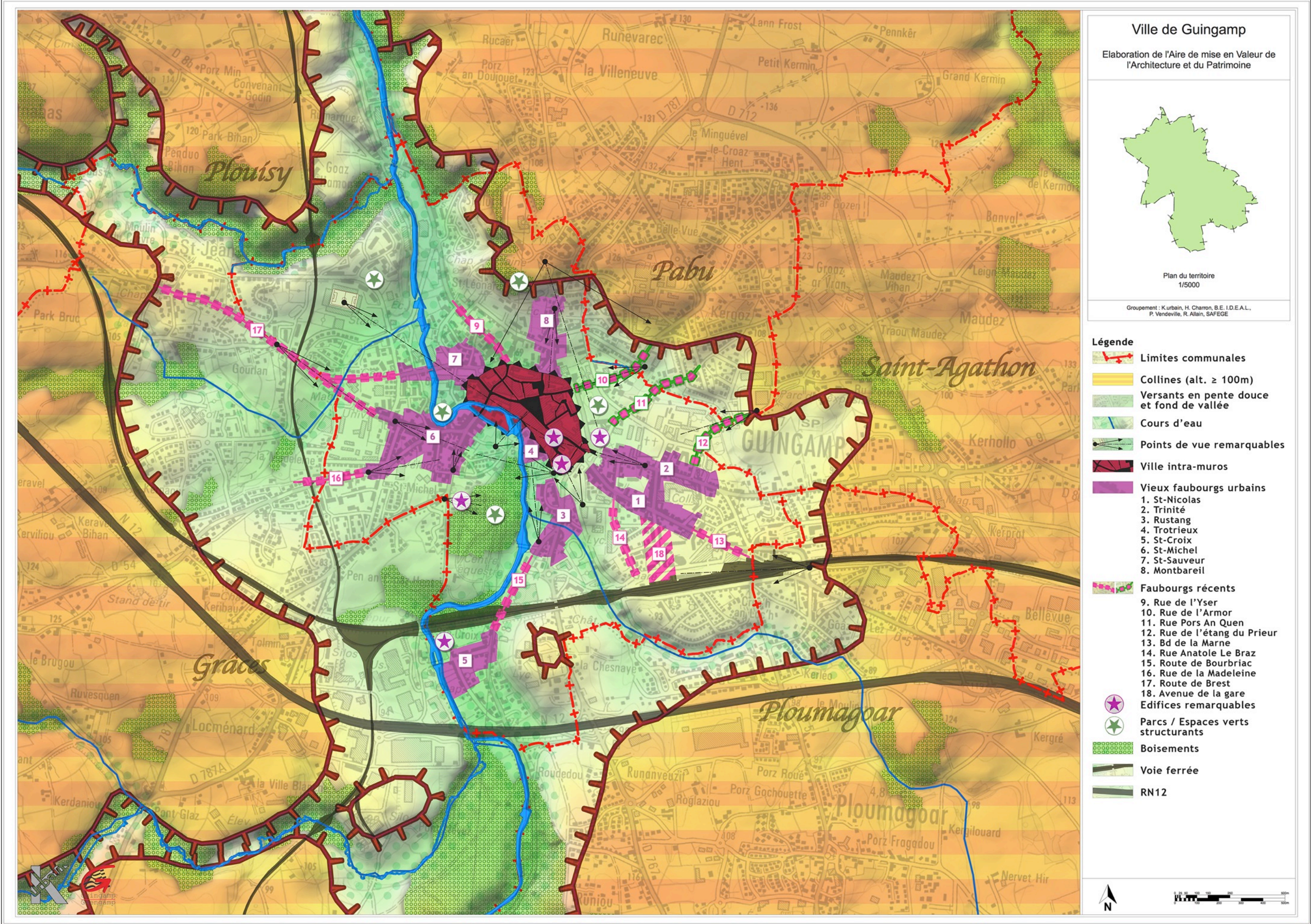


Fig. 2 : : Les grands éléments structurants du paysage de la ville



- **PORS-AN-QUEN :**

Le faubourg de Pors an Quen s'étire sur moins de 300 m le long de la rue du même nom qui forme le secteur central d'une petite pénétrante qui se poursuit au Sud par la rue A. Pavie (anciennement aussi rue Pors an Quen) jusqu'à la place de Verdun et se prolonge au Nord par la rue Le Bonniec sur le territoire de la commune de Pabu.

Ce petit faubourg dépendait en partie du prieuré de la Trinité et pour une autre à Lokmaria. Elle aboutissait au faubourg de la Trinité près de la porte de Rennes. Le centre était occupé par la Chapelle ND de Bonne Nouvelle (démolie au début du 20<sup>e</sup> siècle) qui était située à l'emplacement du carrefour de la rue des Capucins et des Lutins.

Le plan de 1778 montre qu'il était constitué de deux alignements parallèles et continus de maisons. Cet ensemble forme encore une place allongée de 70 à 80 m de longueur, héritage d'un placître.

- **SAINT-MICHEL :**

Ancienne trêve de Plouisy (mentionnée en 1261), rattaché tardivement à Guingamp, le faubourg St-Michel est le plus important et le plus complexe de la ville. Ceci s'explique par le rôle des ponts sur le Trieux et l'importance de la voie (route de Lannion, Morlaix, Brest). H. Le Goff le qualifie d'ailleurs de « faubourg-pont ». Quatre secteurs sont à distinguer:

1. *La rue des Ponts S-Michel présente tous les caractères d'une rue de centre-ville. Située dans le prolongement de la rue St-Yves, elle est bordée de maisons et d'immeubles assez hauts (R+2+C), à l'alignement. Par l'architecture comme par l'importance des façades commerciales, ce secteur constitue de fait un prolongement de l'axe central de Guingamp.*
2. *Le secteur intermédiaire du carrefour de la rue St-Michel et de la rue des Salles dont les gabarits sont plus bas, mais l'architecture des façades urbaines souvent intéressante.*
3. *La place St-Michel, type de « place-clairière ». Elle forme un vide dont le centre était occupé par une église paroissiale. En raison de la qualité de son enveloppe bâtie, de sa position et de sa disposition, des vues qu'elle offre vers la vieille ville, cette place présente un important potentiel de requalification.*  
*Les rues de la Madeleine et du Dr Corson qui convergent sur la place présentent dans leur partie basse des façades qui, prises dans leur ensemble, ont aussi un grand intérêt.*
4. *La section la plus éloignée, du faubourg est formée par la rue du Maréchal Foch qui fait transition avec la rue de Brest. Seule la partie basse offre une certaine homogénéité et qualité architecturale et urbanistique.*

- **SAINT-SAUVEUR :**

Ce faubourg ancien est situé au nord-est de la ville intra-muros. La place St-Sauveur, dont l'église a disparu, apparaît comme un vide urbain transformé en rond-point et parking. Plus au nord du quartier, la rue de l'Yser (faubourg de la Roche-Derrien-Tréguier) présente encore un certain intérêt. Malgré son aspect, ce secteur est proche du centre-ville et mériterait de faire l'objet d'une requalification minimale.

- **SAINT-NICOLAS :**

Partant de la Place de Verdun (en sens unique), dans l'axe de la rue Notre-Dame, ce faubourg se poursuit par le boulevard de la Marne et la rue Gambetta jusqu'au pont de chemin de fer sur le territoire de St-Agathon. Sa section la plus ancienne, côté centre-ville, a malheureusement été abîmée par des destructions-reconstructions intempestives. Il conserve malgré tout l'essentiel de ses caractères.

- **SAINTE-CROIX (Trêve abbatiale à l'écart) :**

Situé près de la route de Bourbriac, à moins d'un kilomètre du faubourg du Rustang, dont il est séparé par une importante discontinuité du bâti et la coupure de la voie ferrée, le « bourg » de Sainte-Croix (1<sup>re</sup> mention 1130) n'a de ce fait jamais été un faubourg au sens strict (bien que bénéficiant des avantages de ce statut notamment sur le plan fiscal) (H.Le Goff, 2004). C'était un « bourg abbatial » (dépendant de l'abbaye voisine) et peuplé essentiellement de tisserands foulons, teinturiers et marchands de draps et de toiles. Entré en décadence au 17<sup>e</sup> siècle, il a périclité, mais les formes urbaines subsistent.

L'abbaye est un élément essentiel de l'identité de ce vieux faubourg. Il conviendrait de mettre en évidence le lien entre l'abbaye et la place.

Remarquable aussi le carrefour face à l'entrée de l'abbaye et la rive ouest de la rue Penquer avec son très bel alignement de maisons anciennes sur une centaine de mètres. La rive d'en face (côté est) comporte quelques belles maisons et la chapelle Saint-Joseph est un élément important d'identité du quartier.

- **TRINITÉ :**

Le faubourg de la Trinité, ancien bourg autonome dès le XII<sup>e</sup>, est encore homogène et préservé. On y remarque nettement les influences réciproques du parcellaire sur le bâti et sur le rythme des façades. Il s'agit pour l'essentiel d'alignements de maisons de ville du 19<sup>e</sup> siècle (R+1+C) de part et d'autre d'une voie d'environ 9 m de large. Ceci donne à la rue un profil en travers équilibré très satisfaisant pour l'œil. Les façades régulières avec murs gouttereaux en granit jaune présentent des ouvertures de même type ( $H = 2L$ ) avec jambages et linteaux de granit gris. En l'absence de maisons, des murs de pierre (granit) de 2 mètres de hauteur assurent la continuité de l'alignement.

### **c. Le quartier de la gare.**

Sans être majestueuse, cette avenue plantée d'arbres possède une identité propre. Conçue comme potentiellement monumentale à l'époque de l'arrivée du chemin de fer, comme dans beaucoup de villes, cette avenue rectiligne relie la gare et la ville, en donnant naissance – par ses rues adjacentes - au quartier de la gare.

Il est composé de belles demeures aux jardins d'agrément clos de murs et de maisons mitoyennes.

### 3. La logique d'insertion et la formation de la topographie historique

La constitution morphologique de la ville est présentée à travers sept périodes historiques. À partir du XII<sup>e</sup> siècle, cette cartographie révèle les logiques d'implantations, d'interrelations et d'extensions de la ville, des domaines seigneuriaux et religieux, des faubourgs des éléments en place et ceux disparus accompagnant graphiquement la présentation historique.

#### a. 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> siècles

La ville castrale s'est formée en tirant parti des atouts stratégiques d'un site constitué d'un méandre permettant un passage à gué sur le Trieux au croisement de deux voies romaines (*site actuel du Moulin de la Ville*).

- *Les implantations religieuses se sont installées principalement à l'est du Trieux (le long de l'ancienne voie romaine, à l'abri ou à proximité de l'enceinte castrale).*
- *Des implantations indépendantes se réalisent au sud : dans un autre méandre de la rivière : Sainte-Croix ; et à l'ouest : Saint-Léonard s'implante sur un éperon dominant le Trieux.*
- *Le bourg de Saint-Michel, à l'ouest du Trieux, profite également d'une implantation et sur l'ancienne voie romaine et à proximité de la rivière.*

Aujourd'hui, il ne reste pas de vestiges bâtis visibles depuis l'espace public datant de cette période.

#### b. Du 14<sup>e</sup> siècle au début du 16<sup>e</sup> siècle

Cette phase importante du développement de Guingamp se lit aujourd'hui principalement :

- *dans les structures encore en place des remparts (nombreuses tours souvent intégrées au tissu urbain ou noyées à l'intérieur de parcelles construites, pans de murs) et du château de Pierre II,*
- *par la constitution urbaine au sein de cette enceinte des rues principales s'articulant autour de la place du Centre.*

#### c. 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> siècles

Si les éléments en place visibles datant d'avant le 16<sup>e</sup> siècle concernent principalement le patrimoine militaire, le paysage architectural de Guingamp présente des constructions nombreuses et variées datant des 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> siècles :

- *bâtiments urbains à pans de bois et maçonnerie de pierre de la place du Centre, des Grand et Petit Trotrieux, de Portzanquen, de Sainte-Croix et Saint-Michel, ainsi que des bâtiments isolés sur les axes de pénétration de la ville.*
- *bâtiments et ensembles religieux intra ou extra-muros,*
- *bâtiments et infrastructures liés à la rivière (moulins et chaussées...),*
- *édifices civils (manoir du Roudourou, château des Salles, manoir de Sainte-Croix).*

#### d. 18<sup>e</sup> siècle

Du 18<sup>e</sup> siècle, le Guingamp actuel garde des traces d'aménagements urbains conséquents :

- *démolitions des remparts,*
- *nivellements, élargissements, nombreux alignements de chaussées et rues, opérations qui ont parfois perduré jusqu'au début du 20<sup>e</sup> siècle, et n'ont pas toujours été menées à terme.*

Les extensions urbaines « organiques » —le long des axes, semblent, quant à elles, avoir été celles des paroisses Saint-Michel et Sainte-Croix, ainsi que celle du faubourg de Montbareil.

De nombreux bâtiments d'habitation, dont le décor est parfois inspiré du nouveau presbytère, construit en 1718, se trouvent dans les rues Notre-Dame, sur et autour de la place du centre, à Porz An Quen, et dans la paroisse Sainte-Croix.

#### e. Fin 18<sup>e</sup> à 1914

À la poursuite des opérations d'alignements amorcées à la fin du 18<sup>e</sup> siècle, le 19<sup>e</sup> siècle présente des extensions concernant l'ensemble du territoire de la commune, avec l'implantation de la caserne à l'ouest de la rivière, où comme seule agglomération la paroisse de Saint-Michel s'était préalablement développée. L'urbanisme intègre de façon concertée et « naturelle » des alignements sur rue de bâtiments, mais également la construction en milieu de parcelles de bâtiments plus cossus, donnant aux rues et boulevards de pénétration dans la ville une variété de fronts bâtis, entrecoupés de respirations paysagères :

- *de nombreuses « villas », et maisons donnant sur cour ou parc arboré : rue de la Madeleine, boulevard de la Marne, rue du Général Leclerc...et surtout le quartier de la Gare, loti de maisons aux décors assez riches et variés sur des parcelles assez grandes.*
- *franchissements piétons et routiers du Trieux, au niveau de Saint-Michel,*
- *minoteries industrielles, lavoirs publics et privés,*
- *fronts urbains continus de maisons et immeubles à appartements,*

Les façades sont plus couramment réalisées en granit bleu-gris, dont l'approvisionnement devient plus aisé qu'en granit blond, dont les carrières s'épuisent.

#### f. De 1914 à 1970

Cette période voit :

- *des opérations de lotissement d'anciennes terres agricoles (cité des Castors, quartier du Roudourou...),*
- *la construction de grands ensembles scolaires, souvent sur d'anciens domaines religieux ou civils (Lycée Notre-Dame aux Capucins, Lycée Pavie à Cadolan...)*
- *la réalisation de logements collectifs neufs (cité Lefort),*
- *des extensions de quartiers pavillonnaires.*



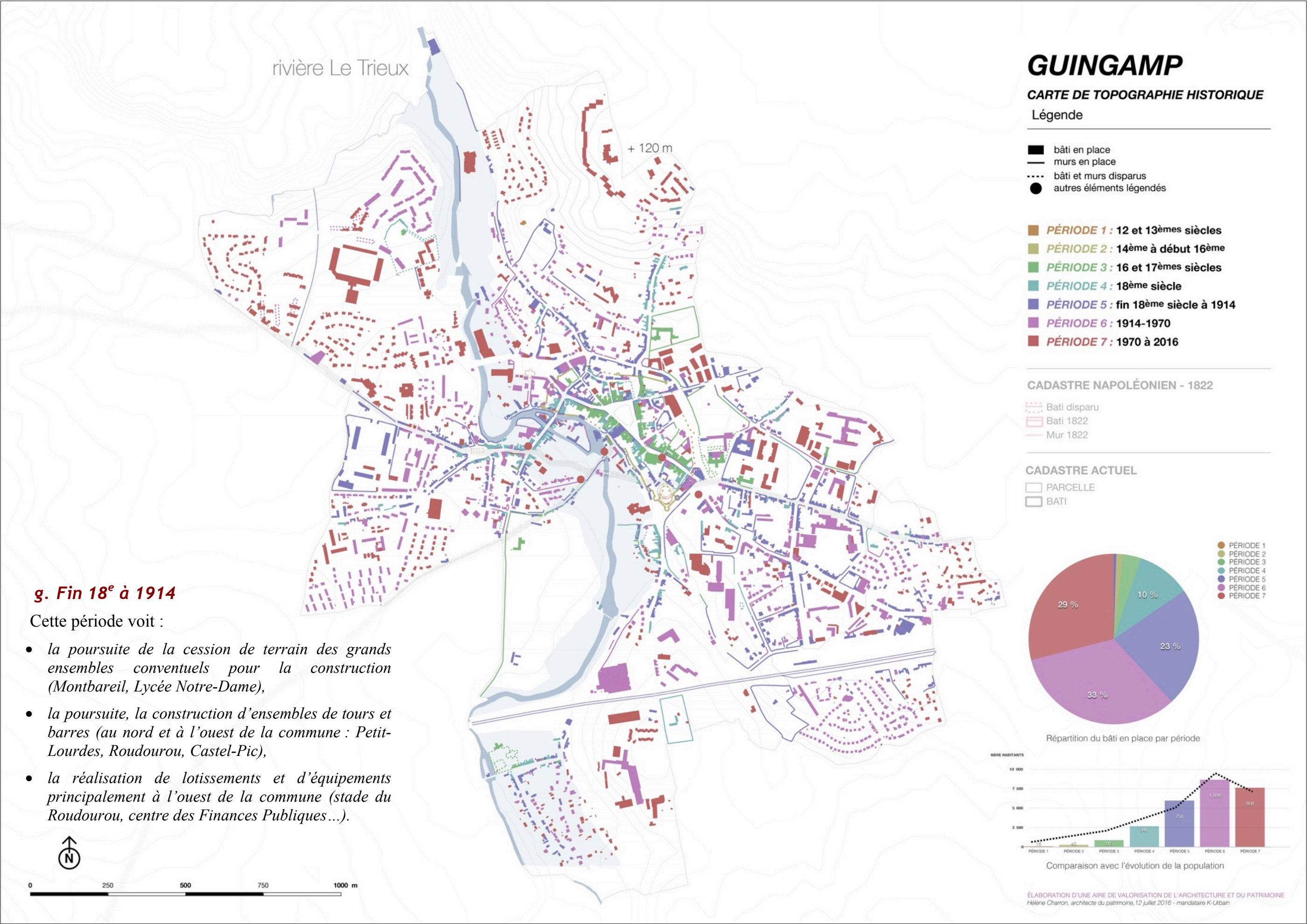


Fig. 3 : Carte de topographie historique - Synthèse



## 4. La morphologie du tissu urbain

### a. Le parcellaire

Dans le centre-ville, le parcellaire est laniéré ; les parcelles étroites sont plus longues que larges. Ces faibles largeurs (*d'environ 10 à 12 m de moyenne*) sont généralement orientées sur rue et créent une scénographie urbaine rythmée par la succession des façades. Il en résulte des fronts bâtis continus où les jardins situés en fonds de parcelles sont masqués par les constructions.

S'il existe toujours quelques exceptions, le même principe d'implantation est observé dans les faubourgs comme dans les quartiers résidentiels plus récents (*jusqu'au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle*). De fait, ces extensions s'intègrent parfaitement en continuité du centre ancien.

Dans ces deux types de secteurs, les parcelles de moins de 150 m<sup>2</sup> sont fréquentes, la majorité des surfaces parcellaires est comprise entre 150 et 800 m<sup>2</sup> ; elles sont plus rarement supérieures (*900 m<sup>2</sup> et plus*). La structure parcellaire est à la fois cause de densité, de rythme et d'harmonie des façades.

Dans les nouveaux quartiers pavillonnaires, ce rythme est rompu ; bien que la moyenne dominante des surfaces parcellaires reste mesurée (*comprise entre 450 et 900 m<sup>2</sup>*). Ici, les logiques d'implantation et d'aménagement diffèrent totalement. Les limites sur rue sont plus longues (*environ 20 m en moyenne*) et les constructions ne peuvent couvrir la totalité de l'alignement. Ces dernières s'implantent ici largement en retrait des voies publiques (*Cf. B. implantations des constructions*).

À noter que le parcellaire est ponctué de grandes parcelles (*plus 1050 m<sup>2</sup>*) moins densément bâties et occupées par des squares et autres parcs, par les terrains de sports, de loisirs de plein air, par les cimetières, ou par des établissements d'enseignement installés en lieu et place des anciens sites religieux (*P.m. couvents, monastère, hospices, etc.*). Si aujourd'hui, ces grandes unités foncières ponctuent efficacement le tissu urbain en modérant la densité des constructions, ils jalonnent les fonds de parcelles en empêchant parfois leur densification par leur désenclavement.



Fig. 4 : Boutique rue de la Pompe



Fig. 5 : Couleurs et rythmes parcellaires ou des propriétés rue du Pot d'Argent



Fig. 6 : Grande demeure rue Saint-Nicolas

### Enjeux :

**Le lien entre les dimensions du parcellaire et les volumétries des constructions**

**L'adaptation des surfaces de propriété aux besoins du développement économique, notamment commercial.**

**Le rôle des grands jardins non bâtis dans la trame végétale et le maintien de la biodiversité**



Fig. 7 : Boutique rue du G<sup>al</sup> de Gaulle



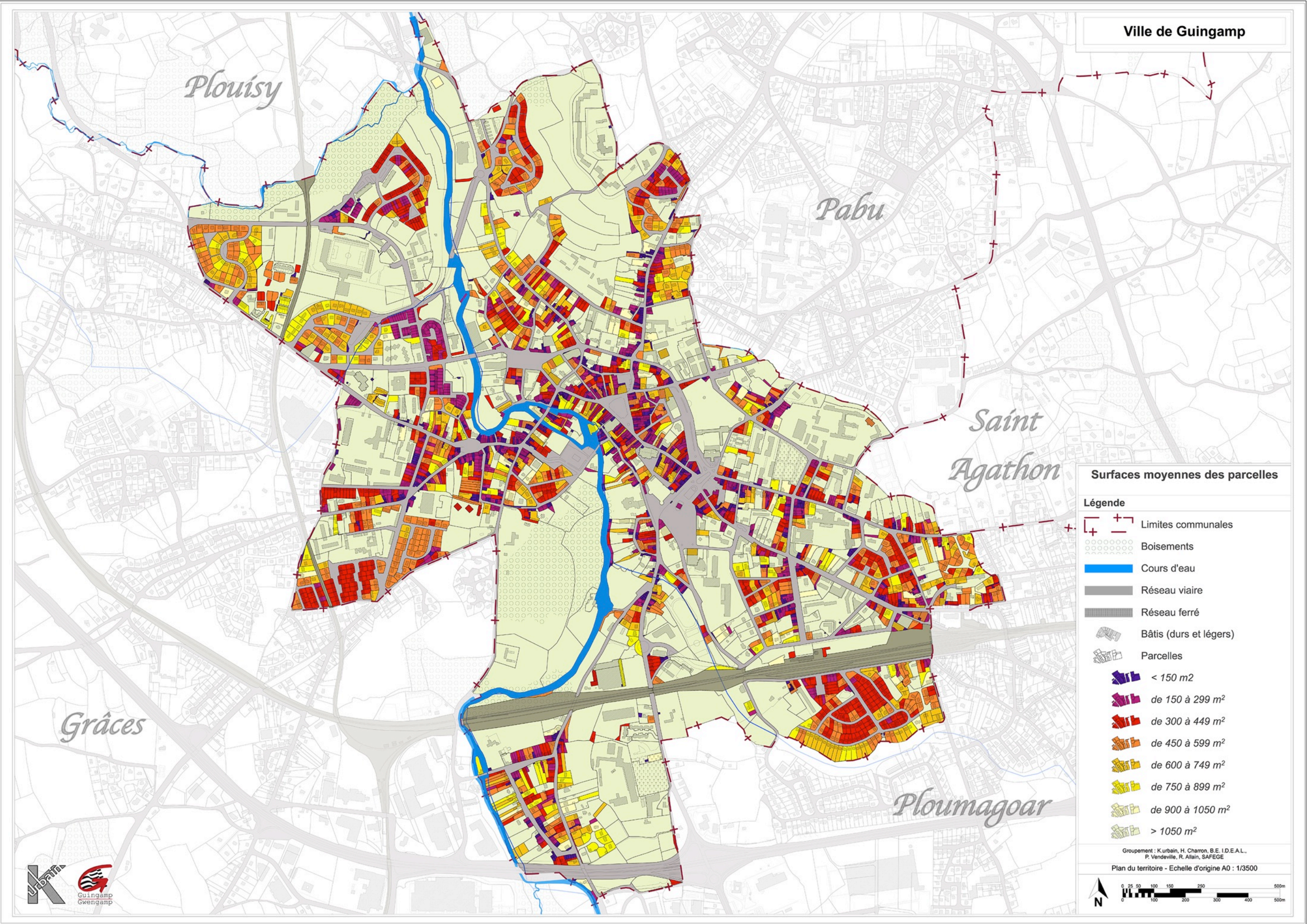


Fig. 8 : Surfaces moyennes des parcelles bâties



### b. L'implantation des constructions

Associée aux gabarits, l'implantation des constructions, par rapport aux alignements ou aux limites séparatives entre les espaces privés et publics, est une des composantes principales de la morphologie urbaine et donc de l'ambiance ressentie dans chacun des quartiers.

À travers le relevé des implantations illustré ci-contre, les quartiers anciens se distinguent une nouvelle fois des plus récents ; le traitement des implantations y est plutôt homogène. Dans le centre et les quartiers anciens, l'implantation à l'alignement des voies et/ou emprises publiques est la norme. Les espaces publics sont ainsi façonnés et proportionnés par les fronts bâtis. S'ils peuvent contenir le dessin d'une place, considérant les rues, ils affirment les perspectives paysagères, elles-mêmes très souvent animées par un fond de scène bâti (*P.ex. édifices usuels, édifices et ouvrages remarquables, etc.*).

Parfois le tissu est ponctué de constructions en léger retrait (*de 0 à 3 m*). Dans ce cas, un mur de clôture marque systématiquement l'alignement dans la continuité des constructions voisines. L'espace privé ainsi dégagé crée une ponctuation, en transition des parties publiques, par une cour ou un jardin sur rue, comme une entrée sur la parcelle mettant bien souvent en valeur le bâti qu'elle contient.

Les espaces sont donc façonnés pour l'homme et ses usages, en conférant des lieux intimes de proximité ; propices aux échanges et aux déplacements doux.



Fig. 9 : Implantations à l'alignement rue Notre Dame



Fig. 10 : Murets à l'alignement rue G<sup>al</sup> Leclerc



Fig. 11 : Rue Jean-Jacques Rousseau

Lorsque la voie est de faible largeur ( $\leq 3 m$ ), les fronts bâtis forment des venelles ou « entailles » dans les îlots. Généralement réservées aux piétons, ces sentes urbaines offrent des raccourcis très appréciés des piétons et un autre regard sur la ville. À noter que ces espaces sont aussi des couloirs de fraîcheur (*ombragés et fraîchement ventilés*).



Fig. 12 : Implantations à l'alignement Bd Clémenceau



Fig. 13 : Redent à Montbareil



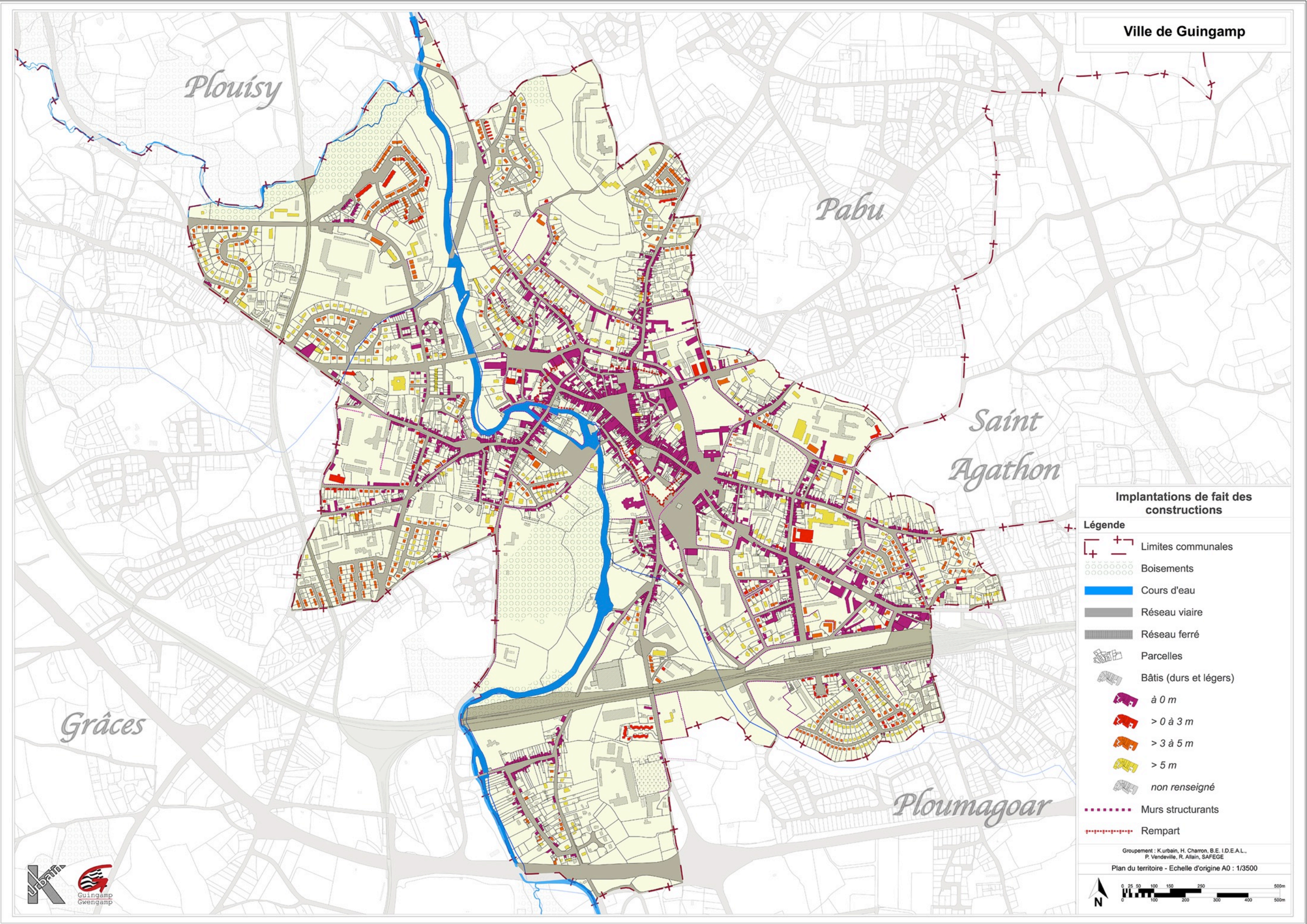


Fig. 14 : Implantations des constructions



### c. Les hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont relevées par tranche sur l'ensemble du territoire guingampais. Ces tranches, dont le repérage est projeté ci-contre, sont définies d'après les différentes élévations constatées. Elles sont exprimées en mètre et comptées du sol naturel au point le plus haut de la construction, puis rapprochées d'un nombre équivalent de niveaux, soit :

- de 0 à 4 m : rez-de-chaussée (Rdc),
- de >4 à 6 m : Rdc+Comble (C),
- de >6 à 8 m : Rdc+1,
- de >8 à 10 m : Rdc+1+C
- de >10 à 12 m : Rdc+2
- > 12 m : autres constructions.

Autour de la place du centre, le long des rues Olivro, H. Kerfant et dans le prolongement de la rue Notre Dame, la hauteur moyenne des constructions avoisine les 12 mètres.

Dans les faubourgs, la hauteur maximale moyenne est d'environ 10 m, avec quelques constructions élevées jusqu'à 12 m.

Dans les quartiers XIX<sup>e</sup> et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, elle oscille entre 6 à 10 mètres, avec quelques émergences à 12 m.

Les constructions du quartier de la gare restent néanmoins plus hautes ; de 8 à 12 m en moyenne.

Dans les nouveaux quartiers, hormis celui dit « des Castors », les constructions sont faiblement élevées ; de 4 à 6 m en moyenne.

Au-delà des 12 mètres de haut, quelques édifices trônent et dominent la silhouette de l'agglomération comme des symboles identitaires ; à l'image de la basilique, le stade Le Roudourou, la mairie ou encore le campus dans l'ancienne caserne.

Ces variations créent des jeux de toits qui animent la scénographie urbaine. Elles renforcent la perception d'une ville dense en donnant une épaisseur certaine au tissu urbain. Ponctués d'émergences, ces jeux caractérisent singulièrement la silhouette de la ville de Guingamp, en marquant la « skyline » et en composant ses premiers, seconds et arrière-plans. À noter que peu de panneaux solaires ou photovoltaïques ont été relevés lors de l'observation de terrain et que ces jeux de toitures restent visuellement très sensibles à leur implantation.



Fig. 15 : Vue sur la basilique depuis la rue du Dr Corson



Fig. 16 : Jeux de toits dans le centre ancien



Fig. 18 : Vue vers les hauteurs de Montbareil



Fig. 17 : Jeux de toits rue Saint-Yves



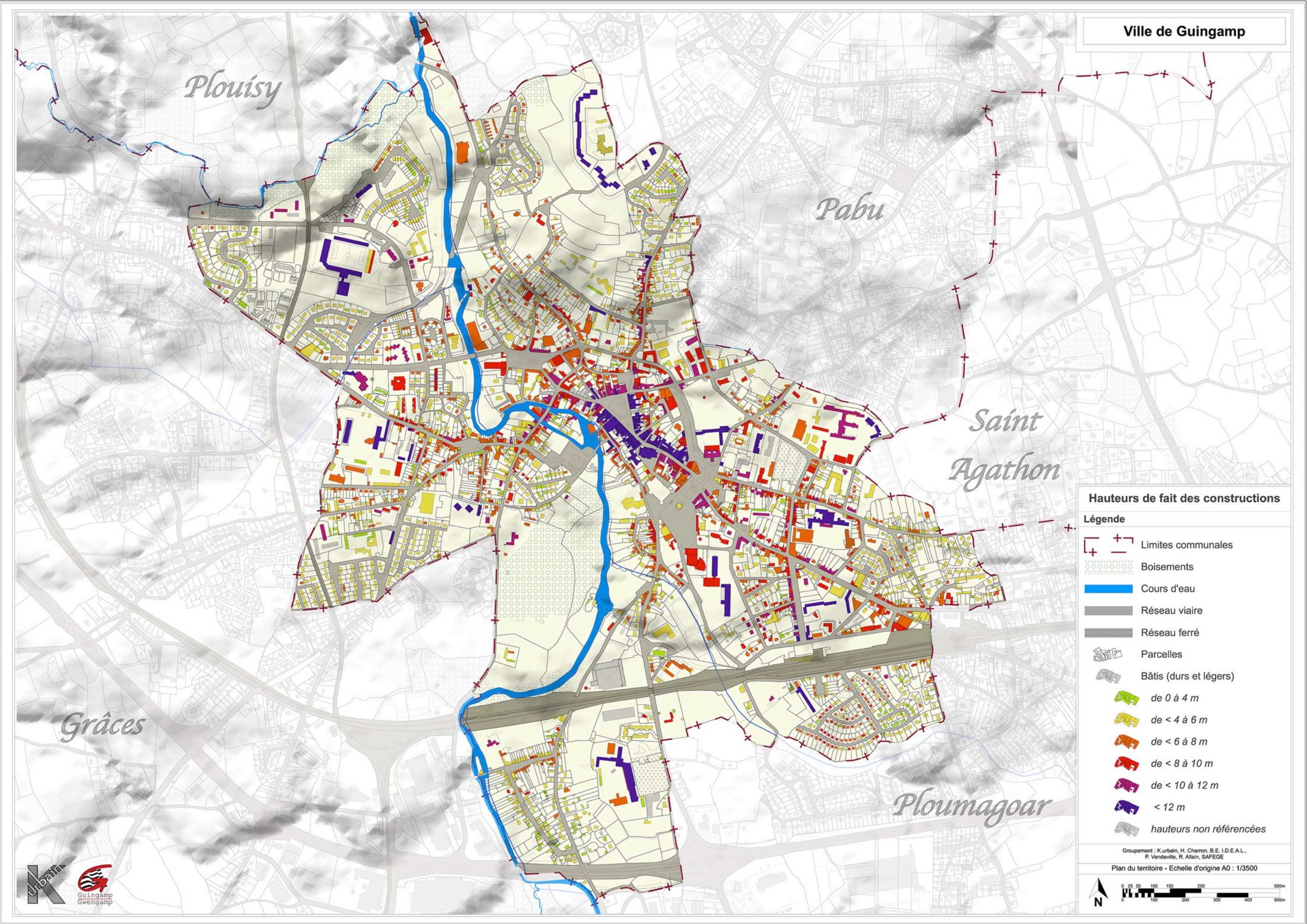


Fig. 19 : Hauteurs de fait des constructions



### d. Les murs et clôtures structurants

Les murs de clôture sont nombreux autour de l'intramuros, dans les quartiers résidentiels anciens (XXI<sup>e</sup>). Ils façonnent les rues en marquant les perspectives et en jalonnant les cheminements vers le centre. Ils s'inscrivent dans le prolongement des façades architecturales implantées à l'alignement et enserrent de belles demeures. Au même titre que les constructions, ils sont des marqueurs du temps, des usages et des modes constructifs, et participent pleinement de la valeur patrimoniale des lieux.

Ils permettent d'identifier clairement les limites de propriétés, en protégeant les biens et les personnes qui y résident. Ces murs abritent des espaces privatifs extérieurs plus intimes, comme des jardins ou des terrasses.

Pour les plus traditionnels, la hauteur varie généralement de 1,80 à 2,60 m, parfois portée jusqu'à 3,20 m, et plus pour des parties d'enclos des anciennes occupations religieuses ou encore dans le cas particulier de l'ancienne prison. Dans les quartiers plus récents (mi-XIX<sup>ème</sup>), il est aussi relevé des clôtures moins hautes, entre 1,20 et 1,40 m.

Si elles accompagnent et soulignent systématiquement le style architectural de la construction principale, les clôtures sont principalement mises en œuvre de deux manières : soit par un mur bahut (*muret bas surmonté d'une grille*) soit par un mur en pierre de taille ou en moellon (*parfois monté sur soubassement en pierre*). Pour permettre l'écoulement des eaux de pluie en débord du parement, le mur est toujours couvert d'un chaperon qui apparaît ici sous des formes variées selon les époques de construction (*pratiques, choix de matériaux et mises en œuvre*). Ils peuvent donc être en ardoise, en tuile, en moellon ou pierre de taille, à simple ou double pan coupé.

Dans le cas des murs bahuts, les murets sont surmontés de grilles ferronnées, dans le prolongement de portails monumentaux, finement ouvragés. Parfois, ces ferronneries soulignent encore les garde-corps appliqués sur les façades des maisons. Certaines intègrent aussi des pièces de fonderie. Des jeux de pilastres particulièrement soignés encadrent les transitions d'une propriété à l'autre, en harmonisant les différences de traitement et en homogénéisant globalement la perception du front bâti sur rue. Ce jeu de murs bahuts est remarquable et clairement lisible dans la composition des rues résidentielles du quartier de la gare par exemple.



Fig. 24 : Rue Anatole Le Braz



Fig. 25 : Rue Bobe de Moyneuse



Fig. 20 : Rue aux Chèvres



Fig. 21 : Rue Anatole Le Braz



Fig. 22 : Venelle rue de la Trinité

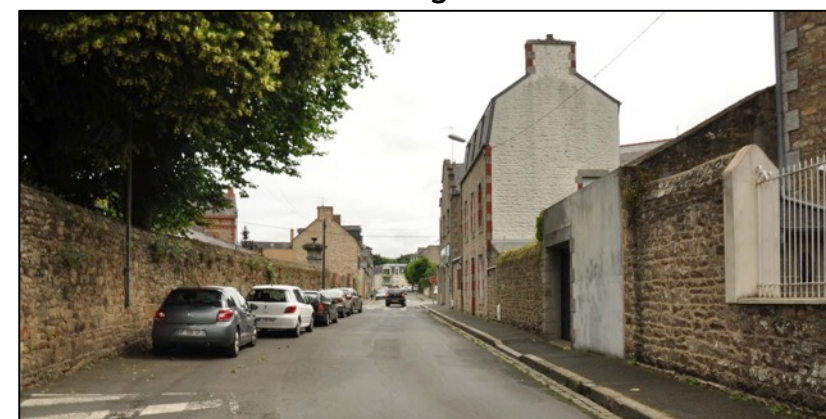


Fig. 23 : Rue Auguste Pavie

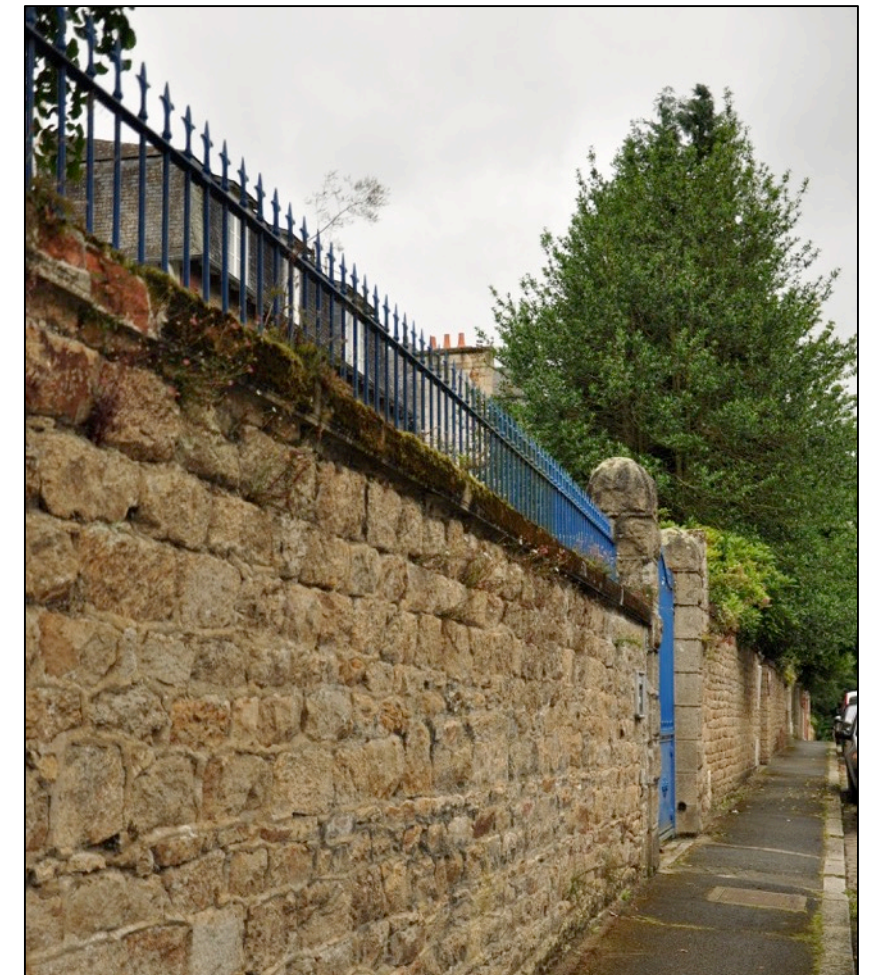


Fig. 26 : Rue Anatole Le Braz



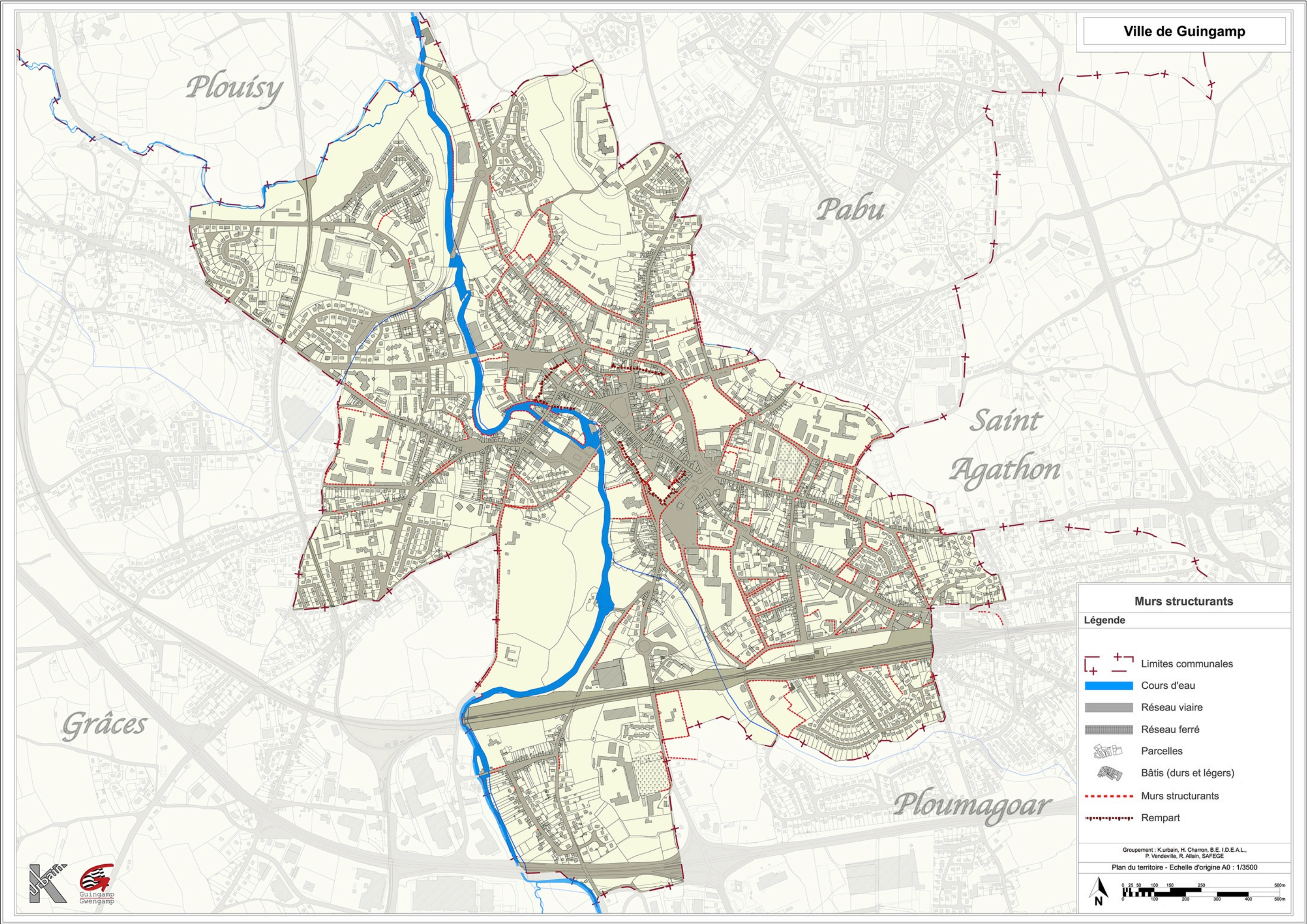


Fig. 27 : Repérage des murs structurants



### **e. Les emprises au sol de fait des constructions**

L'intra-muros est dense, la proportion d'emprises bâties par rapport à la surface de la parcelle atteint fréquemment les 80 à 100 % d'occupation.

Dans les faubourgs Saint-Michel, Trotrieux, Rustang et autour de la place du Vally, elle oscille entre 40 et 80%.

Dans les quartiers anciens, l'emprise au sol de fait des constructions peut varier entre 20 et 60%. Pour les plus faibles, les parcelles offrent des espaces de respiration entièrement intégrés dans la composition des demeures, comme des cours, jardins ou des entrées, etc.

Dans les nouveaux quartiers, les emprises sont comprises entre 10 et 40 %. Ce faible rapport, en rupture avec les quartiers précédents, est aussi dû au plus grand dimensionnement du parcellaire exploré ci-avant.

À noter que dans les cas où la demeure est conçue avec des parties non bâties d'intérêt ; comme des cours, jardins d'agréments et/ou potagers, et malgré les objectifs nationaux en matière de densification des espaces pour l'économie des sols, il convient de conserver une proportion harmonieuse des espaces qu'ils soient bâtis ou non.



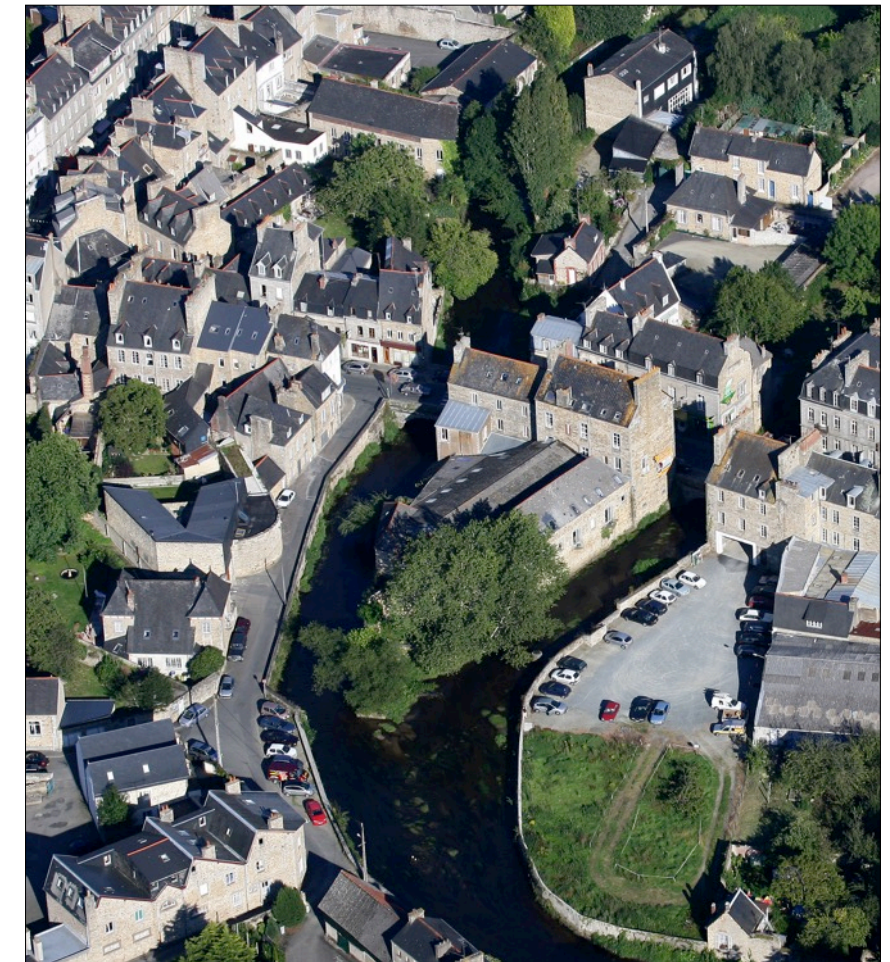
**Fig. 28 : Ilot place du Centre**



**Fig. 29 : Lotissement récent rue Faven**



**Fig. 30 : Demeures rue Saint-Nicolas**



**Fig. 31 : Emprises au sol dans le faubourg Saint-Michel**

#### **Enjeux :**

*La densification du tissu urbain*

*Le maintien des demeures avec parcs ou domaines des propriétés privées*

*L'implantation commerciale dans l'hyper centre*

*Les besoins d'adaptation et d'amélioration des constructions*



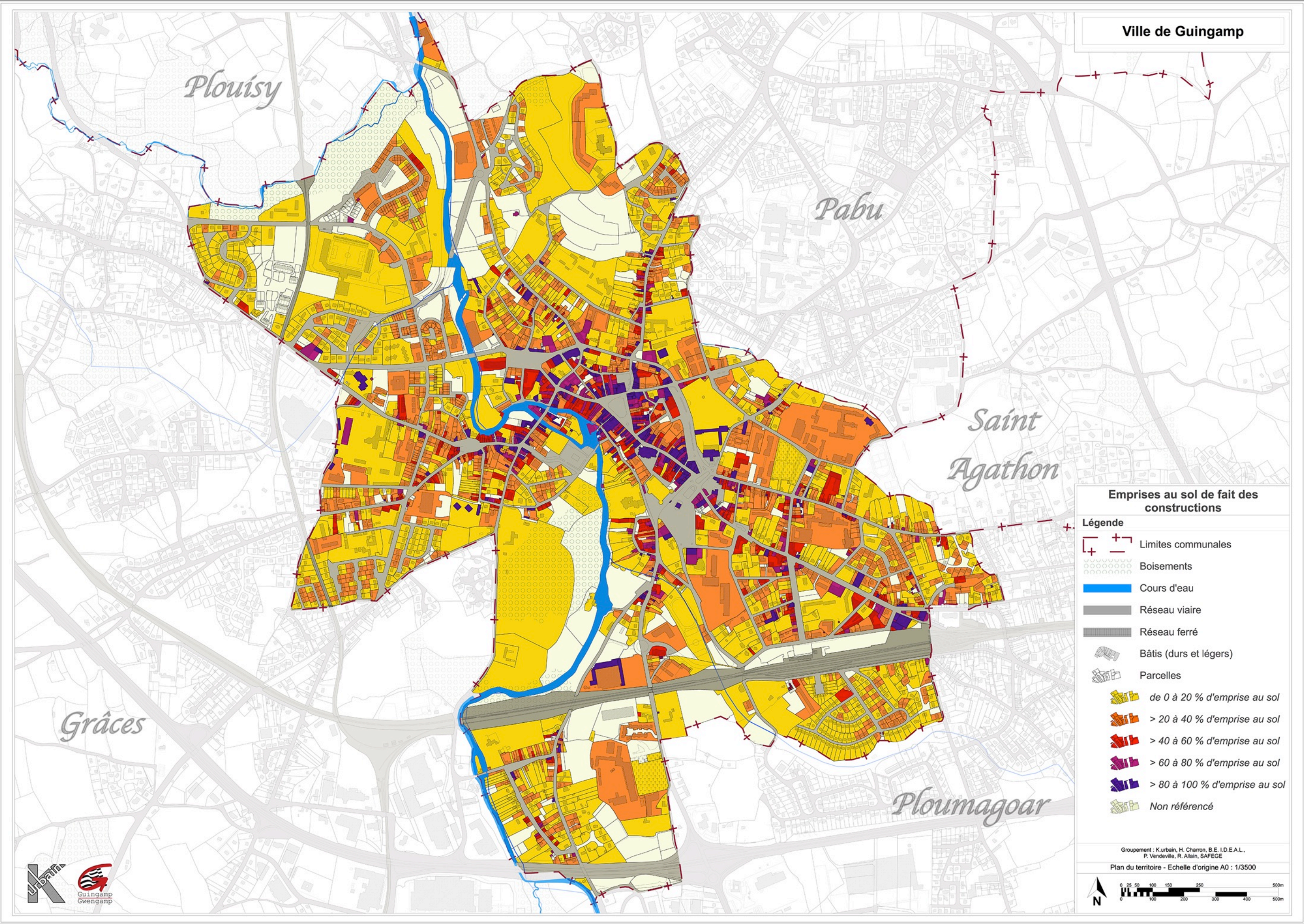


Fig. 32 : Emprises au sol de fait des constructions



**f. La trame verte et bleue**

**• La vallée du Trieux**

La vallée du Trieux, au cours nord-sud, est le principal élément structurant de la morphologie urbaine de Guingamp. La ville s’est établie sur une petite hauteur au niveau de la concavité d’un méandre. L’organisation du tissu urbain central en est profondément influencée. La partie basse de la vieille ville est moulée sur ce méandre, entre la tangente constituée par la rue Notre-Dame et la rivière. Le franchissement des deux bras du Trieux ne s’est longtemps fait que par les ponts St-Michel au niveau de la pointe de l’île, donnant ainsi au quartier du faubourg St-Michel une importance considérable.

La coulée verte du Trieux traverse la ville du Nord au Sud, mais dans une extrême discrétion. La suivre demande soit de bien la connaître soit d’avoir un plan en main. Malgré les efforts de signalétique et d’évocation des anciennes activités de bord de rivière (*moulins, lavoirs, etc.*), cet espace a encore un potentiel de mise en valeur en matière de repérage, de continuité, de connexion avec les espaces publics urbains et de vues sur la ville.



Fig. 33 : Passerelle sur le Trieux vers le centre



Fig. 36 : Panneau d'information le long du Trieux



Fig. 34 : Vue sur la basilique depuis la vallée du Trieux au Sud



Fig. 35 : Rares vues sur la cité depuis la rive gauche (rue du Gal. Nicol)



Fig. 37 : 16 rue de Traouzac'h



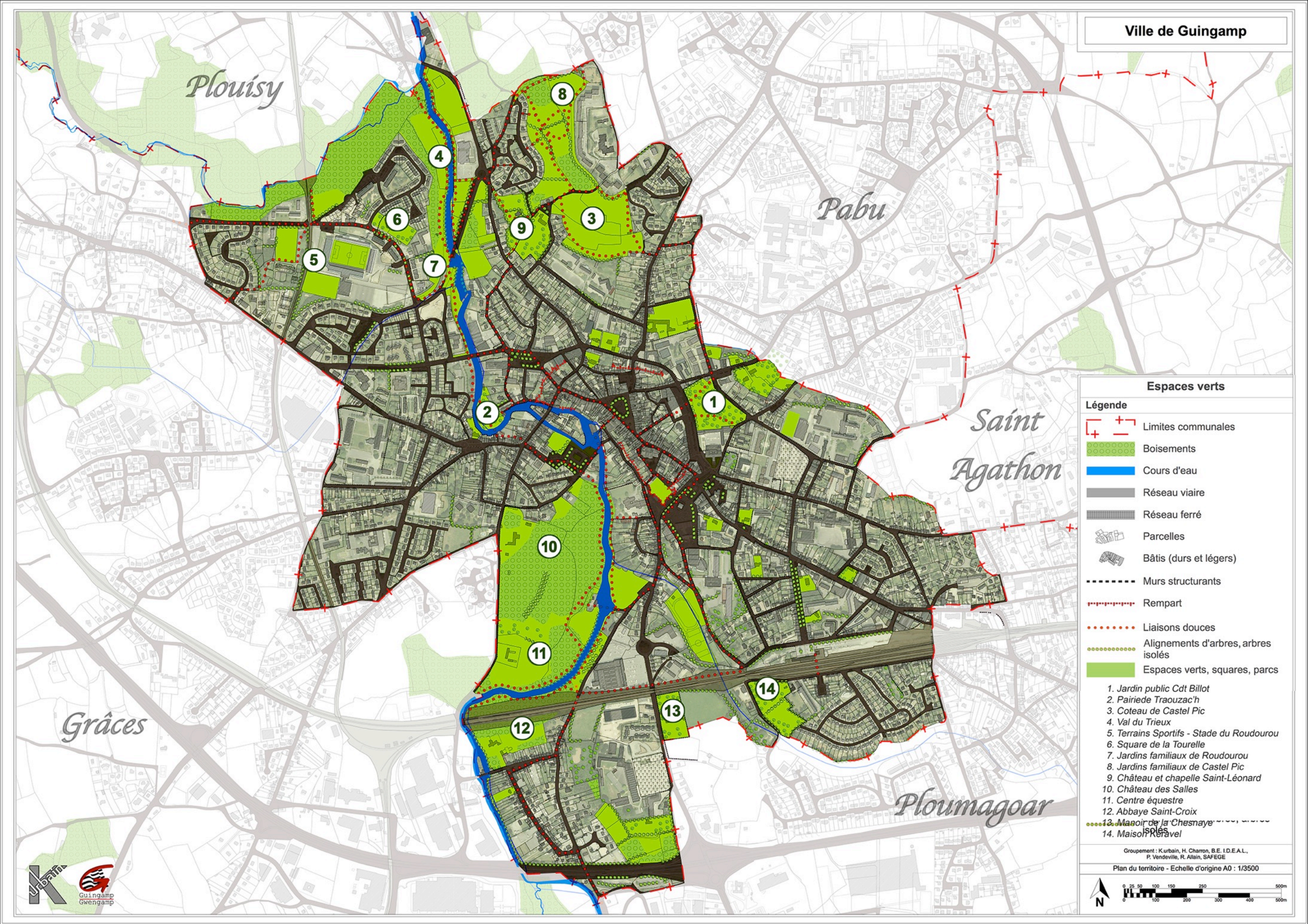


Fig. 38 : Espaces verts privés et publics



• **Les masses boisées et arbres remarquables**

Les parcs et jardins sont des supports à la végétation. Nombre d'entre eux sont magnifiquement arborés d'essences variées et exotiques, parfois par des spécimens plus que centenaires. Certains sont monumentaux et ponctuent agréablement le paysage urbain.



Fig. 39 : Jardin Cdt Billot - Place Champ au Roy

Des alignements d'arbres structurants sont également relevés le long de voies publiques, par exemple celui du boulevard Clémenceau ; caractéristique d'une rue ouverte en perspective sur la gare, ou autour d'une place comme celle du Centre. À Guingamp, ils jalonnent aussi les aires de stationnement offrant des lieux ombragés et minimisant l'impact des véhicules dans le paysage urbain.

Des masses boisées se distinguent également dans l'enceinte de plusieurs établissements, à l'image du parc du lycée Pavie ou du domaine du château des Salles.

Quelques arbres isolés se découvrent parfois ; sur des places, comme l'arbre de la Libération, ou dans des jardins résidentiels comme le long de la rue Saint-Nicolas.



Fig. 40 : Angles des rues Lavoisier et Pasteur - Quartier Gare



Fig. 41 : Carrefour du Bd G. Clémenceau et de la rue St-Nicolas



Fig. 42 : Rue Saint-Nicolas

Ville de Guingamp - Groupement : K.urban, H. Charron, B.E. I.D.E.A.L., R. Allain, Chroniques conseil, SAFEGE



Fig. 43 : Chemin de Park Enez (prolongement du chemin de Pont Ezer sur la commune de Pabu)



Fig. 44 : Vallée du Trieux, chemin de Milin Koad Jaffray (prolongement du chemin de Pont Ezer sur la commune de Pabu)



Fig. 45 : Rue Anatole le Braz - Lycée Pavie





Fig. 46 : Vieux lavoir



Fig. 47 : L'arrière des maisons de la place St-Michel vue depuis la passerelle de l'Abreuvoir



Fig. 48 : Un des anciens séchoirs a été reconverti en restaurant panoramique. À droite, les anciens lavoirs.



Fig. 49 : L'ancien grand séchoir de la tannerie Jaguin



Fig. 50 : Les vieux lavoirs



Fig. 51 : L'espace vert de la rue de la Passerelle masqué par le parking, des vues intéressantes, mais espace peu visible



C. L'état des protections au titre des monuments historiques

Les bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques font déjà l'objet d'une protection particulière. Conformément à l'article L.632-3 du code du patrimoine : « les articles L.632-1 et L.632-2 ne sont pas applicables aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ». En étant déjà reconnus pour leur valeur historique, architecturale et patrimoniale, ils sont de fait hors règlement de l'AVAP.

À Guingamp, 18 monuments historiques sont repérés, 6 édifices classés et 12 édifices inscrits. Tous génèrent des périmètres d'abord compris dans un rayon de 500 m, compté en tous points des immeubles concernés. Soit une surface cumulée d'environ 358,3 ha (source : UDAP Côtes-d'Armor – Atlas Bretagne), dont plus de 24 % applicables sur les territoires des communes voisines et générés par l'ancienne abbaye Ste-Croix, le château de Salles, les vestiges du manoir du Roudourou, l'ancienne prison et l'ancien couvent des Ursulines, ainsi qu'une partie du rempart nord.

**Enjeux :**

**73% du territoire de Guingamp couvert au titre des abords des Monuments historiques**

**Les communes limitrophes de Grâces, Plousy, Pabu et Saint-Agathon concernées aux titres des abords**

**Des quartiers sans valeur patrimoniale inscrits dans les périmètres d'abords de MH**

| Code / Catégorie des servitudes                                                                                                                                                                                                                                           | Type        | Date       | Désignation                                                      | Localisation                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Observations                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| AC1<br>Monument Historique<br><br>Loi du 31.12.1993, loi n° 92 du 25.02.1943 (article 1 <sup>er</sup> ).<br>Loi n° 62-824 du 21.07.1962.<br>Décret du 18.03.1924.<br>Loi n° 79-1150 du 29.12.1979 sur la publicité, les enseignes et préenseignes.<br>Code de l'urbanisme | Classement  | 15.12.1997 | Ancienne prison                                                  | Cadastre AI 92                                                                                                                                                                                                                                                                                        | La totalité y compris l'enceinte             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 25.07.1902 | Fontaine dite La Pompe ou fontaine « La Plomée »                 | Place du Centre                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 5.02.1923  | Maison du 16 <sup>e</sup> siècle                                 | Cadastre AH 155 - 31 place du Centre                                                                                                                                                                                                                                                                  | Façades et toitures                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 7.01.1943  | Maison du 16 <sup>e</sup> siècle                                 | Cadastre AH 14 - 48 place du Centre                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 12.10.1913 | Ancien hospice                                                   | Cadastre AI 143                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Cloître et bâtiments en aile                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 18.04.1914 | Eglise Notre-Dame-de-bon-Secours                                 | Cadastre AH 148                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           | Inscription | 27.04.1964 | Château de Salles                                                | Cadastre AO 337 - 33 rue des Salles                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 23.11.1964 | Manoir du Roudourou avec son parc et son portail                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 2.12.1926  | Maison du 16 <sup>e</sup> siècle                                 | Cadastre AH 71 - 21 rue Notre-Dame                                                                                                                                                                                                                                                                    | Porte du 16 <sup>e</sup> siècle dans la cour |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 15.06.1967 | Maison du 17 <sup>e</sup> siècle                                 | Cadastre AH 203 - 50 place du Centre                                                                                                                                                                                                                                                                  | Façades et toitures                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 2.12.1926  | Ancienne abbaye Sainte-Croix                                     | Cadastre AN 272-271 - 36 rue de l'Abbaye                                                                                                                                                                                                                                                              | Manoir abbatial et ruines de l'église        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 20.01.1926 | Restes du château de Pierre II                                   | Cadastre AK 169 - 2 place du château                                                                                                                                                                                                                                                                  | Les reste du château                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 15.05.1925 | Chapelle de l'ancien couvent des Ursulines                       | Cadastre AI 146 - Rue de la Trinité                                                                                                                                                                                                                                                                   | Façades et toitures                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 14.05.1986 | Ancien couvent des Ursulines                                     | Cadastre AI 214 - 9, 11, 13 rue de la Trinité                                                                                                                                                                                                                                                         | Façades, toitures des bâtiments conventuels  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 2.12.1926  | Maison du 17 <sup>e</sup> siècle                                 | Cadastre AH 221 - 1 place du Centre / 1 rue Edouard Olivro / rue Notre Dame                                                                                                                                                                                                                           | Porte                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 2.12.1926  | Maison du 16 <sup>e</sup> siècle                                 | Cadastre AH 19 - 42 place du Centre                                                                                                                                                                                                                                                                   | Porte du 16 <sup>e</sup> siècle dans la cour |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 30.08.1943 | Restes des anciens remparts                                      | Cadastre AD 470, 294, 468, 469, 296, 359, 518, 290, 293, AI 219, 220, 169, 184, 112, 183, 151, 110, 189, AK 180, 181, 359, 372, 179, 334, 333, 176, AH 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 117, 116, 115, 263, 221, 237, 161, 160, 162, 163, 164, 165, AE 421, 31, 32, 422, 258, 37, 364, 35, 365, 230 |                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             | 2.12.1926  | Maison du 16 <sup>e</sup> siècle à l'angle de la rue Jean Lemoal | Cadastre AH 120 - 6 rue Notre-Dame ; rue Jean Lemoal                                                                                                                                                                                                                                                  |                                              |

Fig. 52 : Liste des monuments historiques



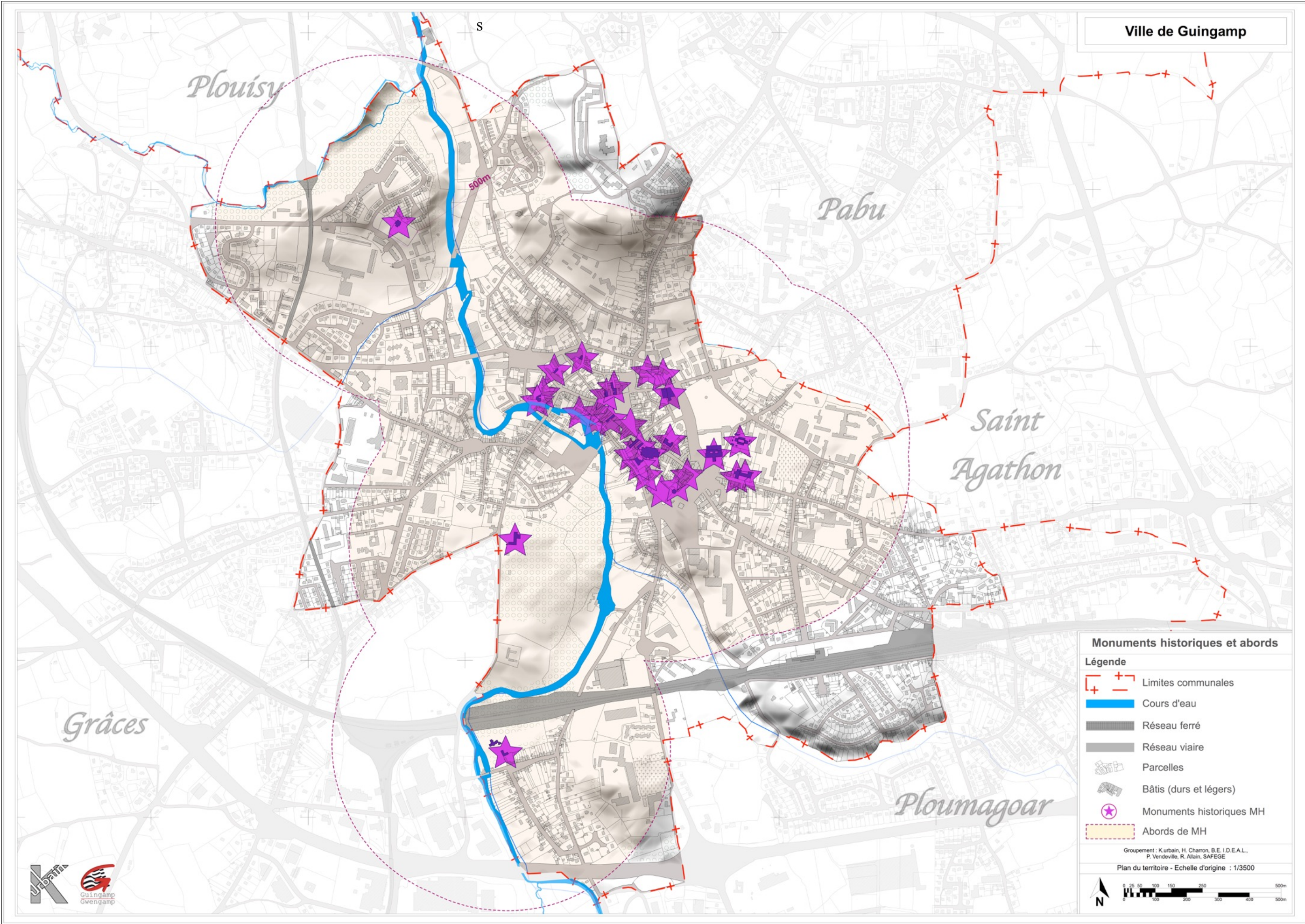


Fig. 53 : Les monuments historiques et leurs abords protégés



## D. Les documents d'urbanisme en vigueur

### 1. Le Plan Local d'Urbanisme

Le territoire communal de Guingamp est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24.02.2014. Ce document d'urbanisme fixe les règles d'occupation du sol et notamment des destinations autorisées selon les zones qu'il identifie.

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme dont le PLU fait référence, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** - débattu par le conseil municipal en 2011 - définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, à l'horizon 2025. Il doit notamment satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, de mixité sociale et fonctionnelle et de préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain.

À travers son PADD, la ville de Guingamp a donc dégagé des orientations ou des actions d'aménagement en faveur d'une ville dynamique. Dans ce cadre, la stratégie de développement durable s'articule autour de six orientations rappelées ci-dessous :

- *Une ville attractive pour conforter la place de Guingamp à l'échelle de la communauté des communes et comme centre d'un Pays de plus de 70 000 habitants.*
- *Une ville favorisant un renouvellement raisonné de l'habitat, en privilégiant la réhabilitation du bâti ancien et la densification.*
- *Un bassin d'emploi poursuivant l'accueil d'activités tournées vers le commerce, les services, le tertiaire et le tourisme.*
- *Une ville proposant un réseau et une offre de transports adaptés aux besoins des habitants et favorisant l'usage des modes doux (transports en commun, vélo, marche à pied, etc.).*
- *Un bassin de vie en progression, offrant à ses habitants un large choix d'équipements publics et privés.*
- *Une ville s'engageant dans un développement urbain durable en privilégiant une approche environnementale de l'urbanisme (type A.E.U., ...).*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables énonce également les enjeux suivants :

- *affirmer la ville en confortant son centre et les différents quartiers,*
- *accueillir, intégrer les nouveaux habitants, pour augmenter la population,*
- *assurer le devenir de Guingamp en s'inscrivant dans une politique communautaire globale de développement de l'activité,*
- *conforter le dynamisme commercial et étoffer le centre-ville pour le mettre en adéquation avec la taille de la Communauté de Commune de Guingamp et en tant que centre d'un Pays,*
- *conforter et développer les activités de services dans le centre-ville,*
- *développer une politique tournée vers le tourisme et améliorer l'image de la ville,*
- *donner priorité au renouvellement urbain et maîtriser le développement de la ville,*
- *anticiper la mise à grande vitesse de l'axe Rennes/le Mans en développant du tertiaire autour de la Gare,*
- *ouvrir la ville sur ses espaces naturels environnants,*
- *organiser les espaces publics pour rendre le centre-ville plus lisible,*
- *conforter une politique équilibrée des déplacements au service du Développement Durable,*
- *préserver et renforcer les espaces naturels de qualité et présentant un intérêt environnemental,*
- *mettre en valeur la vallée et les vallons pour renforcer la place de la nature et conforter le cadre de vie.*



**Là, l'action de mise en valeur du patrimoine par la création d'une AVAP apparaît déjà comme une réponse transversale à plusieurs de ces enjeux et orientations du PADD du PLU. En effet, l'AVAP doit notamment contribuer :**

- *au renforcement de l'attractivité de la ville en révélant sa singularité au sein de la communauté de communes et du Pays,*
- *à la réhabilitation du bâti ancien en guidant les rénovations et restaurations,*
- *à promouvoir l'accueil et le développement des activités commerciales, de services et tertiaires, et le tourisme,*
- *à préserver les espaces naturels de qualité et mettre en valeur la vallée du Trieux en confortant le cadre de vie.*

D'autre part, le document patrimonial prend particulièrement en compte les objectifs de renouvellement urbain et de densification de l'agglomération portés par le document d'urbanisme, en modérant certaines protections d'éléments repérés pour leur intérêt patrimonial par l'intermédiaire de prescriptions particulières ou de mesures d'adaptation traduites dans le règlement (P.ex. percements ponctuels des longs murs de clôture, densification du parcellaire et maintien des parcs et jardins, etc.).

**En matière d' « Identité et cadre de vie », le PADD expose la volonté de la municipalité de « valoriser les atouts patrimoniaux et les espaces publics » (Cf. PLU - PADD - pages 6 et 7- extrait) :**

*La ville de Guingamp souhaite mettre en place un programme d'actions visant à protéger et à valoriser les espaces naturels ayant une réelle valeur paysagère et/ou écologique (le patrimoine vert et bleu) afin de contribuer à la qualité du cadre de vie des habitants et de favoriser la biodiversité. La recherche d'un équilibre entre les espaces naturels et les espaces urbains est le gage d'une ville durable. L'importance toute particulière de la vallée du Trieux et des vallons, des bois et des coteaux, ainsi que l'ensemble du réseau hydrographique sur le plan environnemental, implique de continuer à préserver leur intégrité par des mesures de protection respectant leur caractère naturel.*

*L'objectif affiché est donc de concilier les mesures de protection de l'environnement (en particulier au niveau des corridors écologiques), et de mise en valeur des espaces naturels avec une ouverture de la ville sur la vallée du Trieux en renforçant la lisibilité des accès et la qualité des parcours (programme d'entretien, conforter voir développer la cohérence du maillage des cheminements doux piétons / cycles...).*

*La mise en valeur des espaces verts de proximité fait également partie des objectifs de la Ville tant pour les espaces existants que pour les espaces à créer ou à développer dans le cadre de nouvelles opérations d'urbanisme.*

*Pour les habitants, l'amélioration du cadre de vie est également liée à la qualité architecturale et urbaine ainsi qu'aux espaces naturels urbains. Le P.L.U. devra contribuer à valoriser et à renforcer les atouts de la ville en proposant des actions dans les domaines suivants :*

- *Le patrimoine*
- *Les espaces publics*
- *Les entrées de ville et les axes principaux*



*Consciente de sa richesse architecturale et urbaine, la ville de Guingamp a la volonté de mettre en place une politique de sauvegarde et de mise en valeur de son patrimoine, tout particulièrement celui de son centre historique. Au-delà des bâtiments classés ou inscrits, il existe des constructions et des ensembles urbains qui constituent la mémoire de la ville, et qui mériteraient d'être recensés afin de les protéger des démolitions. Un programme de mise en valeur du patrimoine sera mis en œuvre à travers une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine<sup>1</sup> (A.V.A.P) et l'aménagement d'espaces publics notamment en centre-ville.*

*La protection et la mise en valeur du patrimoine passe aussi par l'incitation à mener des actions de rénovation tant dans le public que dans le privé, et que ce soit pour des bâtiments ayant un caractère historique de premier plan (le château de Pierre II, la prison, ...) ou des constructions d'un intérêt moindre sur le plan architectural, mais participant à un ensemble patrimonial urbain dont il faut préserver la cohérence.*

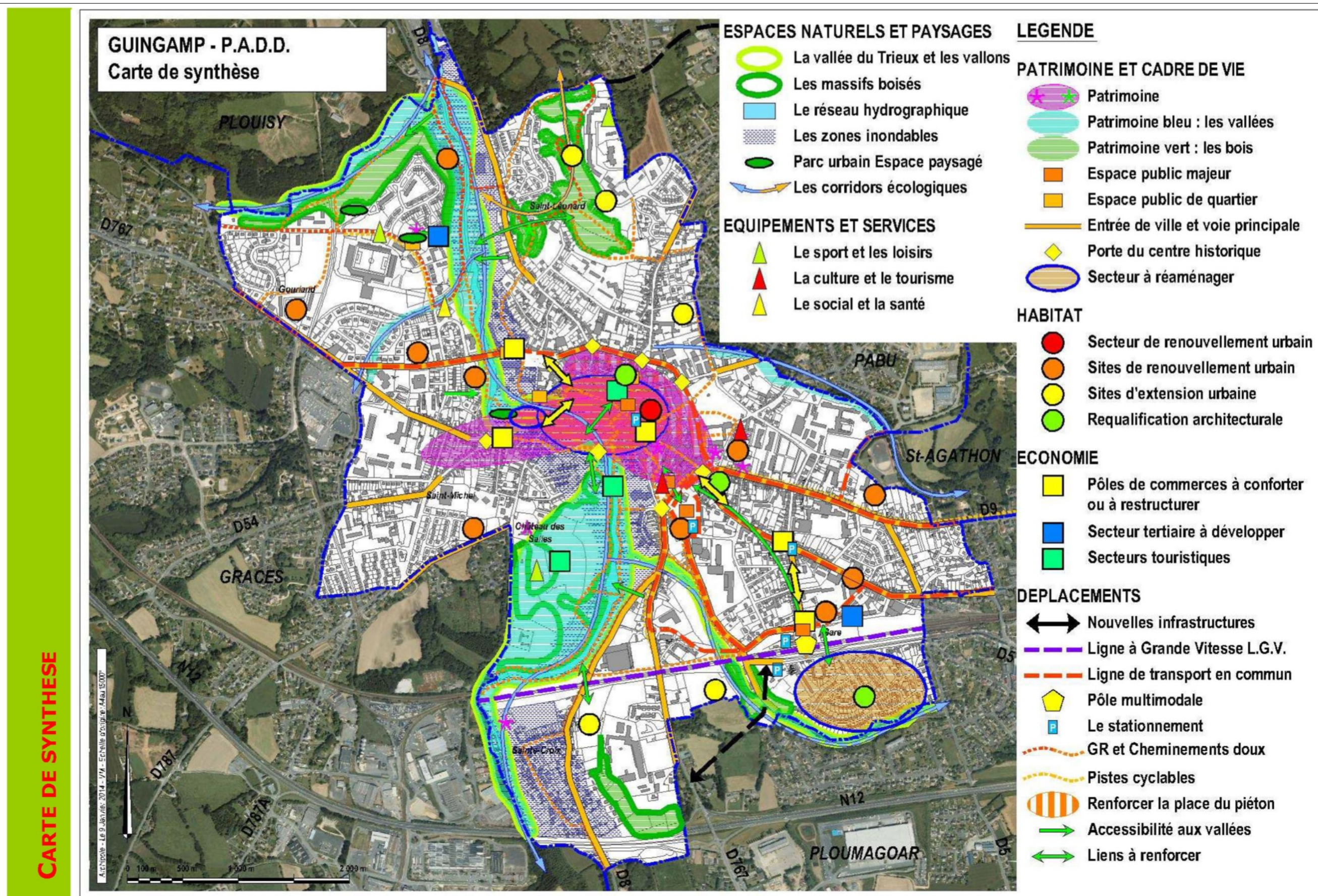
*Le patrimoine naturel concerne essentiellement la vallée du Trieux, les vallons et les massifs boisés. Le diagnostic a fait ressortir le besoin de valorisation de certains de ces espaces qui passe par l'amélioration qualitative et quantitative des accès et des parcours (lisibilité, aménagement, entretien, ...), la définition d'usages spécifiques à chaque site, l'entretien et la protection de l'environnement.*

**L'AVAP s'inscrit donc pleinement dans la poursuite de la mise en œuvre du projet communal en identifiant, puis en valorisant et en renforçant les atouts de la ville ; notamment son patrimoine bâti et non bâti. Plus que compatible, sa création est donc strictement conforme à l'objectif tel qui est annoncé dans la pièce du PLU.**

Le document patrimonial identifie les constructions et ensembles urbains constitutifs de la mémoire de la ville, en distinguant leur degré patrimonial. Il illustre l'enveloppe de l'hyper centre ; l'intramuros, ainsi que les différents quartiers faubouriens et relève le patrimoine naturel tel que la vallée du Trieux, les parcs et jardins, ainsi que la végétation au sein de l'agglomération.

**Les secteurs repérés sur la carte de synthèse du PADD ci-contre orientent le diagnostic de l'AVAP et alimentent directement ses traductions réglementaires, dont son périmètre (Cf. Chapitre II suivant.)**





Ville de Guingamp  
Document présenté au débat du Conseil Municipal du 5 Juillet 2011  
Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 24 Février 2014

31

Fig. 54 : PLU - PADD - Extrait : carte de synthèse



## 2. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le Scot du Pays de Guingamp a été approuvé le 11.06.2017. Ce document de planification supra communale précise les orientations d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD à l'échelle du Pays (P.m. 75 communes au 31.12.2016). Ces orientations concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le logement, notamment social, les implantations commerciales, les déplacements et l'environnement, mais aussi le développement touristique, ainsi que la mise en valeur du cadre environnemental et le patrimoine architectural.

Parmi les orientations exposées dans le Document d'Orientations Générales (DOG), la création d'une AVAP sur le territoire de Guingamp s'inscrit en plien compatibilité avec les articles 3.5 et 6 rappelés ci-dessous :

### 3.5 - Développer la fonction touristique du Pays de Guingamp :

*Le Pays de Guingamp doit tirer parti de son attractivité pour capter les touristes sur son territoire. À cette fin, quatre pistes peuvent être exploitées conjointement :*

- *Structurer le réseau et mettre en synergie des grands sites et équipements à vocation touristique ou de loisirs (s'appuyer sur les « locomotives »).*
- *Développer et répartir de façon appropriée les capacités d'hébergement touristiques sur l'ensemble du territoire.*
- *Poursuivre et approfondir la démarche de protection et de valorisation du patrimoine architectural, Obtenir le label « Pays d'Art et d'Histoire ».*

### 6 - Protéger et valoriser le cadre environnemental et le patrimoine architectural :

*Préserver et mettre en valeur les sites et les espaces naturels majeurs du Pays identifiés :*

- *les vallées des cours d'eau principaux (lits majeurs et coteaux), les fonds de vallées depuis le cours d'eau jusqu'au coteau : vallée du Trieux, vallée du Jaudy, vallée du Léguer, de la vallée du Perrier et de la vallée du Donant, vallée du Leff et vallée de l'Ic,*
- *les périmètres des captages AEP,*
- *les espaces de biodiversité, et de structuration du paysage : bois et forêts (Bois Meur, Bois d'Avaugour, ...) ; colline et points culminants (Ménez Bré, Le Hoguené, Ménez Kerespez),*
- *les espaces naturels remarquables sur les communes littorales*

*Maintenir les coupures d'urbanisation à l'échelle du Pays : il s'agit de la fonctionnalité des milieux : les corridors écologiques.*

*La réflexion sur le périmètre du SCOT permet de dépasser les limites communales, il convient d'isoler les habitats forts et de rechercher les liens physiques entre ces grandes masses (bois, vallées, bocage...).*

*Poursuivre la gestion pérenne du bocage : Repérer et Identifier l'ensemble des haies et talus comme le permet la loi paysage, (articles L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), implique une autorisation préalable en mairie si volonté d'araser, soumise à l'avis technique favorable du bassin versant. La fonction du talus ou de la haie sera explicitée : hydraulique, anti-érosif, paysager...*

*Préserver les zones humides sur l'ensemble du territoire, mettre en valeur leur rôle tampon : Repérer et identifier les zones humides selon la méthodologie définie au niveau du département.*

*Les préconisations du ou des SAGE (s) s'imposeront au Schéma de Cohérence Territoriale.*

*La création d'une commission locale pour les zones humides, les talus et les haies, est proposée comme instance de concertation locale (élus, propriétaires fonciers, exploitants, comité de bassin versant, ...), chargée d'examiner les demandes individuelles de travaux.*



« Créateur de lien social et de qualité de vie, ce patrimoine constitue le reflet de l'identité de la ville, il constitue l'héritage commun dans lequel les habitants se reconnaissent à titre individuel et collectif, car ils l'estiment significatif de leur passé ou témoin du monde actuel. Support de création et d'innovation, le patrimoine est un levier de développement économique en termes d'attractivité du territoire. Il contribue aussi au développement durable. » Philippe Le Goff, Maire de Guingamp

Le patrimoine, vecteur de développement territorial - Guingamp Mag (n°29 juillet 2015)



Fig. 55 : Maquette de la restauration du château Pierre II de Guingamp

**Dans les orientations générales du PLU 2014 sont définis :**

- les espaces publics majeurs : place du Vally, château Pierre II et ses abords (notamment en belvédère sur le Trieux),
- les espaces publics de quartiers : place de la République, rue de Traouzac 'h, avenue J.F. Kennedy jusqu'à la place Saint-Sauveur, le quartier du Roudourou,
- les aménagements de secteur : le centre-ville (renforcer le dynamisme du centre, valoriser les éléments patrimoniaux, mieux définir les différents usages, renforcer la lisibilité des connexions entre les portes et la place du centre, la rue des Ponts Saint-Michel (requalifier pour valoriser les liaisons douces le long du Trieux), le quartier des Castors (à requalifier dans une opération d'ensemble).

## E. Les enjeux de territoire et valorisation du patrimoine

Les enjeux du territoire rapportent les éléments économiques, sociaux, environnementaux existants, variables de son devenir, sur lesquels il est possible d'agir pour son développement.

### 1. Les principaux enjeux du territoire guingampais

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'horizon 2025 du Plan Local d'Urbanisme de Guingamp, approuvé en février 2014, énonce les enjeux suivants :

- affirmer la ville en confortant son centre et les différents quartiers,
- accueillir, intégrer les nouveaux habitants, pour augmenter la population,
- assurer le devenir de Guingamp en s'inscrivant dans une politique communautaire globale de développement de l'activité,
- conforter le dynamisme commercial et étoffer le centre-ville pour le mettre en adéquation avec la taille de la Communauté de Commune de Guingamp et en tant que centre d'un Pays,
- conforter et développer les activités de services dans le centre-ville,
- développer une politique tournée vers le tourisme et améliorer l'image de la ville,
- donner priorité au renouvellement urbain et maîtriser le développement de la ville,
- anticiper la mise à grande vitesse de l'axe Rennes/le Mans en développant du tertiaire autour de la Gare,
- ouvrir la ville sur ses espaces naturels environnants,
- organiser les espaces publics pour rendre le centre-ville plus lisible,
- conforter une politique équilibrée des déplacements au service du Développement Durable,
- préserver et renforcer les espaces naturels de qualité et présentant un intérêt environnemental,
- mettre en valeur la vallée et les vallons pour renforcer la place de la nature et conforter le cadre de vie.

Le diagnostic du territoire en vue de l'élaboration de l'AVAP de Guingamp corrobore ces enjeux et souligne dans le cadre de la valorisation de l'architecture et du patrimoine :

- La mixité sociale : il s'agit d'attirer des classes moyennes, notamment par la valorisation de l'intérêt d'habiter dans son hypercentre, et de tisser du lien entre les différents quartiers.
- Un centre élargi : les habitants et les visiteurs qualifient souvent Guingamp de « jolie petite ville » appréciée par les distances réduites et les repères urbanistiques qui lui donnent ce qu'ils appellent « un caractère humain » ; reconnaissant leur place dans cet environnement, ils s'approprient d'autant plus leur ville. Il s'agit de renforcer ces qualités à l'échelle de l'agglomération notamment en réduisant les distances et en intégrant des effets du relief.
- L'ouverture du territoire : avec le renforcement de l'attractivité par le développement des voies de communication, il s'agit de considérer une centralité élargie à l'échelle du bassin de vie, de mutualiser et de valoriser des réseaux.
- Le développement touristique : il est nécessaire d'élargir l'offre touristique de Guingamp, notamment par des circuits au sein de la commune, et de l'inscrire en complémentarité avec l'offre du territoire touristique régional.



## 2. La valorisation du patrimoine comme moteur du développement durable de Guingamp

La labellisation de Guingamp parmi les « Villes d'art et d'histoire » et les « Villes historiques de Bretagne » motive une dynamique de valorisation de son patrimoine, entre autres en suivant un cahier des charges dont les objectifs sont de « sauvegarder, animer, valoriser le patrimoine architectural et encourager la création artistique ». L'engagement de la collectivité s'est depuis démultiplié dans ses documents et ses projets d'urbanisme.

Dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU 2014), les orientations du PADD à l'horizon 2025 en témoignent :

- Conforter la place de Guingamp comme ville-centre attractive à l'échelle de la communauté de communes et du Pays,
- Privilégier la réhabilitation du bâti ancien et la densification pour un renouvellement raisonné de l'habitat,
- Poursuivre l'accueil d'activités tertiaires, de commerces, de services et de tourisme,
- Favoriser l'usage de modes doux de déplacements,
- Continuer d'offrir un large choix d'équipements, publics et privés
- Engager un développement urbain durable par une approche environnementale de l'urbanisme (type AEU, ...).

Parmi les orientations générales, l'identité et le cadre de vie sont associés à la valorisation des atouts patrimoniaux et des espaces publics. On peut lire : « Politique de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine, tout particulièrement celui de son centre historique. (...) Des constructions et des ensembles urbains qui constituent la mémoire de la ville (...) les protéger de la démolition, mener des actions de rénovation, espaces publics du centre et place du piéton, porte d'accès au centre historique (renforcer la lisibilité du centre et faciliter son accès). (...) La mise en valeur des espaces naturels avec une ouverture de la ville sur la vallée du Trieux ».

En 2015, Guingamp répond à l'Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) pour accompagner de façon expérimentale la revitalisation de centre-bourgs concernant l'habitat, le commerce et les espaces publics pour des collectivités de moins de 10 000 habitants. Cette démarche concerne alors 53 communes en France, dont 2 en Bretagne. Guingamp et Louvigné-du-Désert sont soutenues par l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFR) et accompagnées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE 22 en Côtes-d'Armor). Dans ce cadre, les biens immobiliers et fonciers d'intérêt sont repérés, une analyse sociologique détermine les critères d'attractivité des centres-bourgs et le profil des ménages susceptibles d'y être accueillis, les conditions de mise en œuvre du projet de développement sont définies. Après un an, **cette démarche a déjà donné lieu à la définition d'un Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à une convention de 6 ans avec l'ANAH, et à divers projets structurants et réflexions pour le centre-ville : aménagement urbain, remise en place des halles du marché, place de l'œuvre d'art ou de l'enfant dans la ville, présence de l'eau (se retourner vers le Trieux).**

Elle a motivé l'élaboration de l'AVAP de Guingamp afin, entre autres, de rendre plus attractif l'immobilier et de définir les conditions de sa réhabilitation.

La politique volontariste de protection et de valorisation du patrimoine par la Ville se traduit également par des travaux de restauration (du château de Pierre II, de la Prison), l'aménagement des espaces publics (récemment rue des Ponts Saint-Michel), les projets de réhabilitation (dont le plus récent est le château des Salles).

Au-delà des travaux architecturaux ou urbanistiques, les projets originaux de valorisation du patrimoine intègrent de plus en plus les dimensions culturelles, artistiques, sociales, économiques ou environnementales. Des projets, comme celui des usines Tanvez ou de la réhabilitation de la Prison, mêlent valorisation du patrimoine, action sociale, aide à la création artistique et diffusion culturelle. À noter que Guingamp est un Territoire de veille active et fait partie des 37 villes signataires d'un Pacte culturel.

L'intérêt au patrimoine dans le projet communal se lit aussi dans la composition de son conseil municipal avec notamment les portefeuilles d'adjoints en charge de « la culture, de l'enfance et de la citoyenneté », « l'urbanisme, de l'aménagement, du programme de renouvellement urbain et de la communication », « l'identité guingampaise, du patrimoine bâti et naturel et du développement durable ».

« Il faut que l'on s'inscrive en réseau. Le réseau peut être avec des artistes, avec des personnes qui élaborent des plans, et nous on s'inscrit dans cette logique, qui est très riche parce qu'elle permet de définir des modèles. (...) Être avec des gens dont ça va être le métier, il y a une expertise, une transmission d'un savoir-faire, et par là même un apprentissage, une contribution à la réalisation. »



Fig. 56 : Prison à Guingamp

### Enjeux :

**L'appropriation du projet de développement par les habitants**

### Pistes d'action :

**Donner une large visibilité aux projets patrimoniaux, rapprochant passé et avenir**

**Favoriser la mise en réseau des initiatives de valorisation patrimoniales individuelles ou collectives**



### 3. Les enjeux de la mise en valeur du patrimoine au regard du tissu urbain

À partir de l'analyse architecturale, urbaine et paysagère rapportée dans le diagnostic (Cf. Pièce 1.2.), d'autres enjeux sont plus appliqués aux outils réglementaires offerts par le dispositif d'AVAP. Ils portent notamment sur la manière d'entretenir et d'aménager le cadre de vie :

- *73% du territoire communal couvert au titre des abords de MH et les communes limitrophes de Gâces, Plousy, Pabu et St-Agathon concernées.*
- *Des vestiges architecturaux de grand intérêt patrimonial, mais fragmentés.*
- *Des quartiers anciens et des architectures témoins historiques de l'évolution de la cité.*
- *Le maintien des détails architecturaux*
- *Une architecture caractéristique des dimensions techniques et sociales du XXe siècle menacée.*
- *La qualité paysagère des axes de communication convergeant vers le centre-ville.*
- *Des quartiers pavillonnaires sans intérêt patrimonial protégés par les périmètres des abords de MH.*
- *Le rôle des places comme « vitrines de la ville » et aires de délestage.*
- *La lisibilité des cheminements secondaires pour le développement commercial et touristique, ainsi que la proximité des espaces.*
- *Le rôle des plantations dans la composition paysagère de l'agglomération et des ambiances de quartier.*
- *L'entretien du parc arboricole et la sécurité pour les personnes.*
- *Le lien entre la dimension du parcellaire et les volumétries des constructions.*
- *Le maintien des demeures avec parcs ou domaines.*
- *Le rôle des grands jardins dans la trame végétale et le maintien de la biodiversité.*
- *La densification du tissu urbain.*
- *L'implantation commerciale dans l'hyper centre.*
- *Les besoins d'adaptation et d'amélioration des constructions.*

Selon les différents objectifs retenus par la municipalité (Cf. Chapitre suivant), le dispositif réglementaire de l'AVAP, composé de prescriptions écrites et graphiques, doit répondre en tout ou partie aux enjeux relevés. Le document doit particulièrement conduire à la préservation et à la mise en valeur du paysage ; l'architecture et des espaces urbanistiques qui le composent.



## II. Le projet de l'AVAP

### A. Les objectifs du projet de mise en valeur du patrimoine

La municipalité entend répondre à bon nombre d'objectifs énoncés globalement pour le développement et l'aménagement urbain de la ville de Guingamp, et où la mise en valeur du patrimoine forme un axe transversal. Ils sont rappelés ci-dessous :

- **Valoriser le patrimoine bâti et non bâti au cœur de l'agglomération guingampaise, en évitant d'y porter atteinte :**  
*L'objectif immédiat porté par l'AVAP de Guingamp est la préservation et la valorisation des nombreuses constructions patrimoniales formant l'agglomération. Les interventions touchant l'aspect extérieur du bâti ancien sont donc à encadrer ; tout comme les projets de constructions neuves, pour ne pas nuire ou porter atteinte au paysage et aux qualités qui l'animent, et au contraire contribuer à son maintien et à sa formation.*
- **Sensibiliser la population au patrimoine, en informant et en clarifiant les outils réglementaires :**  
*Le présent dossier d'AVAP et la liste des ressources bibliographiques annexée constituent une base de connaissance solide démontrant de manière factuelle la richesse patrimoniale de la ville de Guingamp, à partir de l'identification et du repérage de ses particularités bâties et non bâties. À l'image des « fiches-conseils » annexées (Cf. Pièce 1 – Annexe 3), ce dossier doit alimenter les différents portés à connaissance pour l'aménagement et le développement de la ville, qu'ils soient à destination de projets globaux ou des initiatives particulières.  
Le règlement d'AVAP a aussi pour conséquence immédiate d'exposer par anticipation les attentes au regard du contexte patrimonial et à proximité des monuments historiques.  
L'information des bonnes pratiques en matière de rénovation ou de restauration du bâti servira donc efficacement l'objectif de mise en valeur du cadre de vie.*
- **Encadrer, accompagner et harmoniser les travaux de restauration et de construction :**  
*Ce fond de connaissance permet donc l'accompagnement des projets à l'intérieur du périmètre et leur encadrement selon l'appréciation du contexte et la prise en compte des particularités patrimoniales repérées ; qu'elles soient bâties ou non. Des actions convergentes, sur la base d'un règlement commun ; respectueux de l'environnement proche et lointain, doit conduire à harmoniser les réponses apportées pour une mise en valeur globale du cadre de vie.*
- **Agir selon les différentes valeurs patrimoniales repérées (éléments de composition et quartiers) :**  
*Compte tenu du contexte socio-économique, il convient de tempérer le niveau des prescriptions réglementaires selon les différents quartiers de l'agglomération (de l'hypercentre aux extensions faubouriennes) et d'après la nature et la valeur des particularités patrimoniales bâties repérées (des édifices exceptionnels à disparate) et non bâtis (des points de vue remarquables aux espaces urbanistiques d'intérêt, en passant par la végétation structurante ou encore les murs de clôture).*



- **Conserver les éléments structurants du paysage et de la morphologie urbaine :**

*Il s'agit là de préserver à la fois les édifices architecturaux repérés pour leur intérêt patrimonial ; qu'ils soient identifiés comme exceptionnels, remarquables ou traditionnels, ainsi que la proportion des espaces urbanistiques qui, ensemble, forment le paysage de la cité guingampaise.*

*Ces éléments se manifestent donc autant par les détails architecturaux bien visibles (P.ex. corniches, lucarnes, etc.) que par les constantes de leur gabarit (P.ex. implantions, hauteur, emprise au sol, etc.).*

- **Prévoir l'intégration des systèmes de production et d'économie d'énergie :**

*Pour favoriser l'intégration des dispositifs de production d'énergie non fossile, tels que la géothermie et l'aérothermie, les panneaux solaires et photovoltaïques, les éoliennes de moins de 12 mètres de haut, etc., et limiter leur atteinte au paysage, le règlement, d'AVAP encadre leur intégration selon la qualité architecturale du bâti et le contexte immédiat dans lequel les opérations sont projetées.*

*Il prévoit également les mesures visant l'économie d'énergie telle que l'isolation par l'extérieur proscrite le cas échéant ; c'est-à-dire lorsque ces dispositifs sont contraires au maintien des dispositions architecturales de qualité du bâti ancien ; comme les modénatures, ou à la salubrité des édifices ; lorsqu'ils perturbent notamment le phénomène de perspirabilité des matériaux de construction.*

- **Préserver la place du végétal dans la ville :**

*Le végétal équilibre la prédominance minérale de la ville constituée. Qu'il soit isolé, traité en alignement, voire - dans de rares cas - en bosquet, il joue efficacement avec le bâti en structurant l'espace et en contribuant à l'ambiance générale du paysage.*

*S'il apporte également de la fraîcheur l'été en créant des espaces ombragés, le végétal participe naturellement au traitement du CO<sup>2</sup> rejeté dans l'atmosphère par les activités humaines.*

*Bien souvent, les plantations et leurs essences rappellent aussi l'histoire du développement local (P.ex. Parc du Lycée A. Pavie, jardin public C<sup>dt</sup> Billot, parcs de villas, arbre de la libération, etc.).*

- **Faire du patrimoine un vecteur du développement économique (touristique et commercial) :**

*Les réponses apportées à l'ensemble des objectifs précédents, à travers l'application du règlement d'AVAP et l'information des bonnes pratiques, doivent conduire à la mise en valeur du paysage guingampais et renforcer son attractivité ou son intérêt touristique.*

*En plus d'un confort offert aux habitants par l'embellissement du cadre de vie, ce rayonnement doit alimenter le développement économique. Le soin apporté aux mises en œuvre des constructions nouvelles et à la restauration du bâti ancien, offrira un cadre qualitatif valorisant de fait les activités qui y sont proposées (qu'elles soient commerciales, touristiques, de loisirs ou de services).*

- **Revitaliser le centre-ville.**

*Le patrimoine architectural, urbain et paysager ainsi mis en valeur et intégré comme support du développement économique local pour le rayonnement touristique et le confort des habitants contribuera de fait à la revitalisation du centre-ville.*



## B. Les périmètres de mise en valeur du patrimoine

### 1. La délimitation du périmètre de l'AVAP

Contenu sur le territoire communal, le périmètre de l'AVAP prend en compte l'ensemble des particularités patrimoniales bâties et non bâties identifiées dans le diagnostic et rapportées précédemment. Elle repose notamment sur la singularité des différents secteurs qui composent le centre ancien de l'agglomération, à partir de l'évolution de la ville fortifiée : la vallée du Trieux et la colline de Castel Pic, l'intramuros, les faubourgs, les grands équipements et le quartier de la gare, ainsi que sur la qualité des différentes typologies architecturales repérées.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de la commune de Guingamp est reportée au document graphique. Elle comprend près de 177,7 ha, soit plus de 52 % du territoire communal. Dans la mesure du possible, sa délimitation repose sur des limites physiques pour mieux l'identifier sur site et englobe les fronts bâtis de part et d'autre des voies, principaux vecteurs du paysage.

Pour faciliter la mise en application de la servitude et dans la mesure du possible, la délimitation du tracé tient compte du parcellaire, en évitant de le morceler, et des limites physiques matérialisées par le bâti, les murs ou encore les alignements d'arbres. Dans la continuité des secteurs de faubourgs ; le long des entrées de ville, le contour intègre les parcelles de part et d'autre des voies de circulation pour homogénéiser les actions de mise en valeur du bâti et donc de la cité.

Pour faciliter le repérage des constructions à travers l'analyse architecturale annexée au rapport de présentation et distinguer le niveau des interventions, l'aire est divisée en cinq secteurs. Ils regroupent des typologies architecturales communes ou similaires, qui marquent l'identité de chacun de ces différents quartiers (Cf. Chapitre suivant).

### 2. Les abords des monuments historiques

En dehors de l'AVAP, les abords de monuments historiques perdurent et représentent une surface cumulée de 193,4 ha, dont environ 45 % répartis sur les territoires des communes voisines, soit 87,5 ha répartis de la manière suivante :

- Commune de Plouisy : 14,3 ha.
- Commune de Pabu : 21,7 ha.
- Commune de Saint-Agathon : 2,4 ha.
- Commune de Grâces : 49,1 ha).

Sur le territoire de Guingamp, seuls les vestiges du manoir du Roudourou ne sont pas intégrés au périmètre d'AVAP, considérant là un quartier en pleine mutation ; où le stade du Roudourou et les restes du dit monument historique possèdent l'unique intérêt patrimonial. Néanmoins, la vue sur la basilique N-D de Bon-Secours à partir du rond central du célèbre stade de football n'est plus offerte depuis l'installation récente d'un panneau d'affichage numérique dans son enceinte (Cf. Pièce 1 – Annexe 1 – Diagnostic).

À noter que l'intérêt de réaliser un ou plusieurs Périmètres Délimités des Abords devra être vérifié dans le cadre de la future élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ; en cours par Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération, et partagé ainsi les enjeux et les réponses à apporter pour un objectif commun.



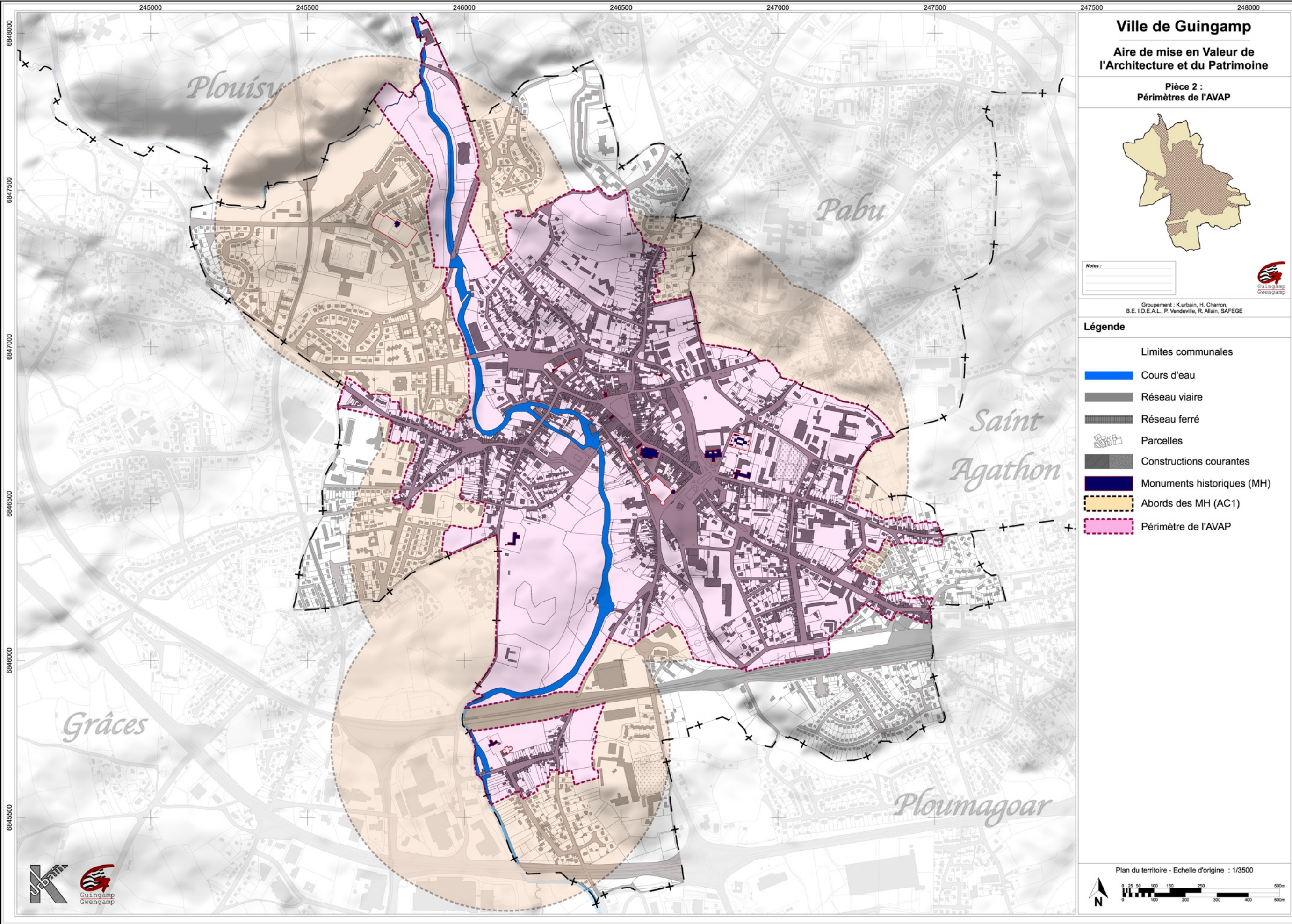


Fig. 57 : Périmètre de l'AVAP



## C. Les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés

### 1. La vallée du Trieux, la colline de Castel-Pic et l'abbaye de Sainte-Croix

Avec près de 46,7 ha, ce premier secteur est composé de la vallée du Trieux, de la colline de Castel Pic et de l'ancienne abbaye Sainte-Croix. Hormis le point de vue singulier et remarquable depuis Catsel-Pic et la trêve abbatiale de Sainte-Croix, il regroupe principalement les berges du fleuve, en englobant le parc et le château des Salles. Faiblement bâties, ces emprises foncières ont pour caractéristique commune d'être majoritairement végétalisées.

La vallée du Trieux et son méandre sur le territoire de Guigamp sont les éléments principaux justifiant l'implantation de la cité médiévale, puis son évolution à travers les activités qui s'y sont développées en lien avec la présence de l'eau. Le fleuve et ses berges encore préservées, notamment du fait de leur caractère inondable, représentent aujourd'hui un véritable couloir de la biodiversité au sein de l'agglomération en plus de conférer un attrait particulier au paysage. Les rares vues sur la vallée sont à valoriser, elles pourront parfois être retrouvées par de simples dégagements dans la végétation ou par de plus conséquentes interventions sur le bâti.

Sur le chemin de grande randonnée, la colline de Castel-Pic offre un promontoire unique permettant de contempler un large panorama sur la cité et ses horizons. D'ici, l'observateur domine la basilique et peut apprécier la dimension patrimoniale du centre et des faubourgs. Ce secteur compose également le fond de scène de quelques points de vue identifiés au sud de l'agglomération.

La richesse et la nature des terrains composant ce secteur sont à préserver. De manière générale, tout projet dans ces secteurs devra tirer profit et nourrir les qualités environnementales et paysagères des lieux.

### 2. L'intramuros

Sur 16,6 ha, ce secteur correspond à l'hypercentre de l'agglomération guingampaise. Sa délimitation s'appuie sur les voies de circulation cernant aujourd'hui l'ancienne cité fortifiée et englobe le faubourg de Trotrieux. Secteur le plus ancien, dont les premières traces remontent au XI<sup>e</sup> siècle, il contient les principaux édifices patrimoniaux repérés comme « exceptionnels » dans l'AVAP.

Le centre de l'agglomération est composé par des îlots denses formant la place centrale et les vestiges de l'ancien rempart qui ceinturaient autrefois la cité. Avec le château et la basilique, l'intramuros renferme l'essentiel du patrimoine dont les origines sont médiévales à travers des architectures exceptionnelles ou remarquables, mais aussi par le rythme particulier du parcellaire divisé en lanières, lovées dans ce noyau urbain. Les proportions des espaces urbanistiques et la présence de quelques venelles contribuent à la sensibilité du lieu.

C'est ici que la valeur patrimoniale de la cité guingampaise prend toutes ses dimensions. Le niveau de vigilance et d'accompagnement, tant sur le traitement des constructions que sur l'aménagement des espaces publics, doit y être optimal dans l'objectif du projet de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.



Fig. 58 : La Vallée du Trieux



Fig. 59 : L'intramuros



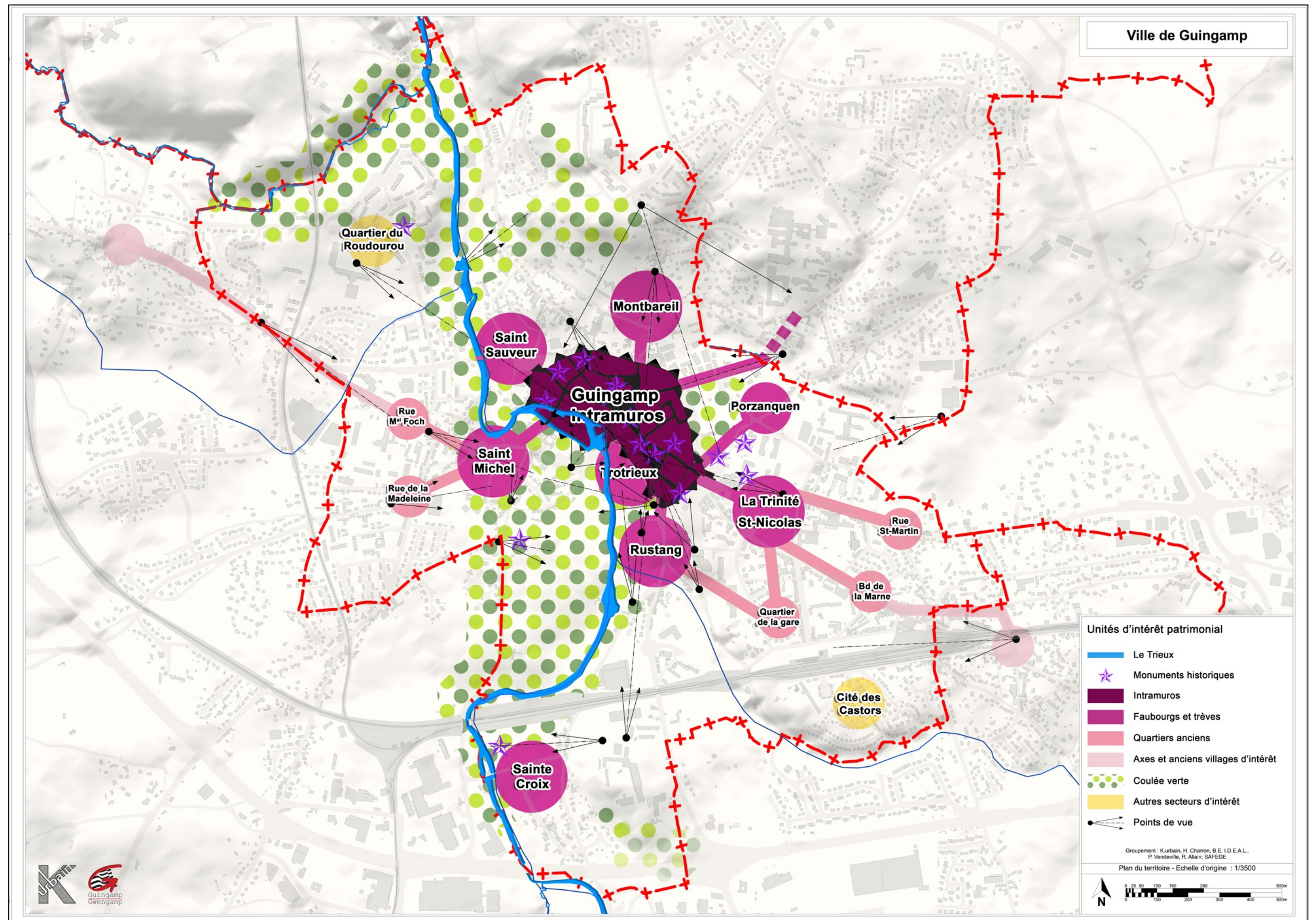


Fig. 60 : Carte des unités d'intérêt patrimonial



### 3. Les faubourgs et les entrées de ville

Sur environ 87,4 ha, ce secteur regroupe le reste des anciens faubourgs de Guingamp : Saint-Michel, Saint-Sauveur, Montbareil, Porzanquen, La Trinité, Saint-Nicolas. Ces anciens faubourgs forment une couronne autour de l'intramuros, appuyée sur des édifices « remarquables » ou des monuments historiques des XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles. En plus d'offrir des espaces urbanistiques d'intérêt, comme la place Saint-Michel ou la place de Verdun, ces quartiers, qui n'ont cessé d'évoluer entre le XVIII<sup>e</sup> siècle et nos jours, sont tous composés d'édifices « remarquables » et, dans une grande majorité, de constructions patrimoniales traditionnelles qui témoignent de l'identité architecturale locale.

### 4. Le quartier de la gare

Avec près de 9,7 ha, ce secteur est circonscrit au quartier de la gare créé au XIX<sup>e</sup> siècle. Il englobe les rues résidentielles de part et d'autre du boulevard principal, jalonnées de grandes demeures, avec encore bien souvent leurs parcs ou jardins d'agrément.

Issue de l'aménagement de la gare, la composition de ce quartier, organisé autour du boulevard Clemenceau, est singulière. Elle repose sur la formation du boulevard par des constructions mitoyennes implantées à l'alignement, puis par des rues adjacentes découpant des îlots divisés par de grandes parcelles. De nombreuses maisons de maître, au milieu de leurs parcs clos de hauts murs, parfois surmontés d'une grille en fer forgé, peuvent y être appréciées.

Les particularités de ce quartier doivent être conservées.

### 5. Les équipements

Englobant 17,3 ha, ces secteurs sont délimités pour distinguer les édifices publics et d'enseignement scolaire, pour lesquels il convient de prendre en compte les contraintes spécifiques dues à leur usage et ainsi, de tempérer les dispositions réglementaires servant la mise en valeur.



Fig. 61 : Le faubourg St-Michel

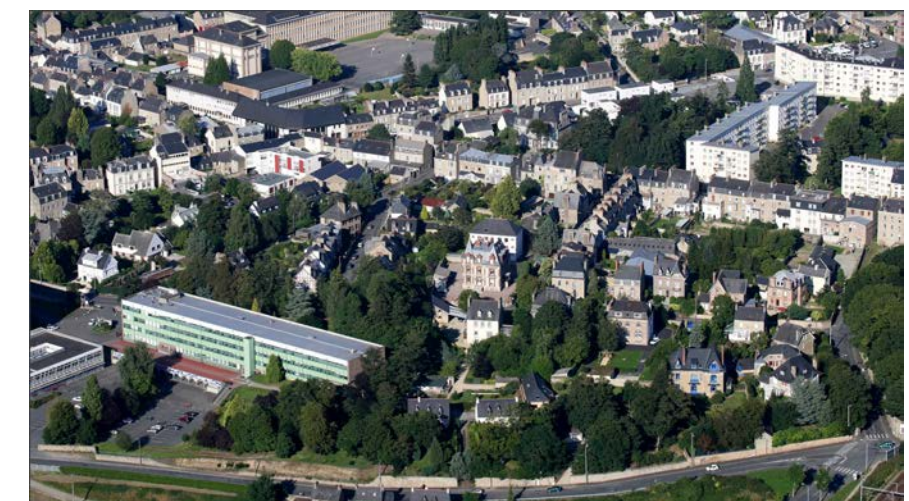


Fig. 62 : Le quartier de la gare



Fig. 63 : Lycée Auguste Pavie



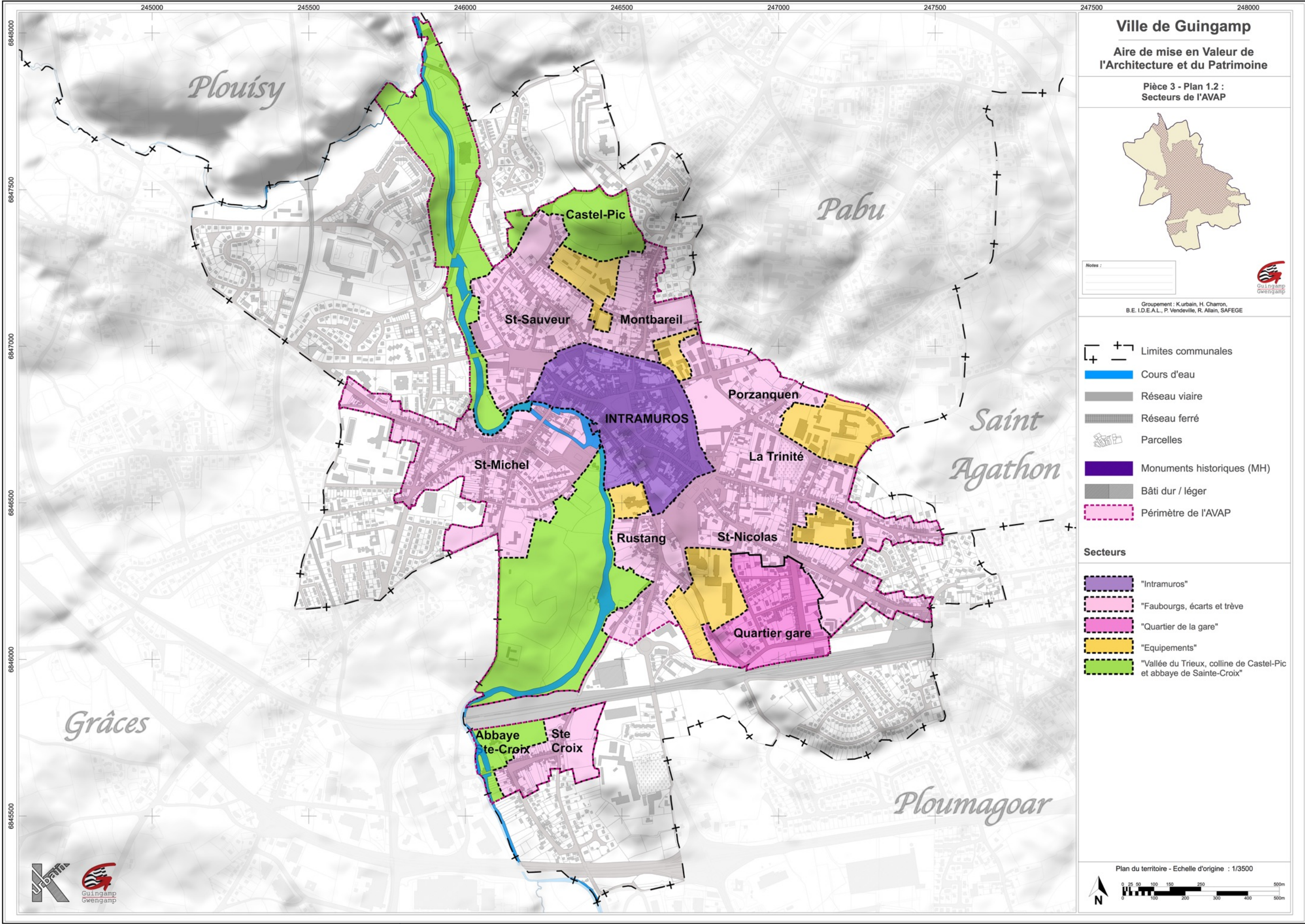


Fig. 64 : Carte des secteurs de l'AVAP



## D. Les particularités patrimoniales repérées

### 1. Le bâti

Le bâti repéré comme construction patrimoniale exceptionnelle, remarquable ou traditionnelle fait l'objet d'un carnet d'analyse architecturale non exhaustif, développé sur les édifices les plus représentatifs des typologies rencontrées sur le territoire guingampais. Ces fiches présentées en Pièce 1 – Annexe 2 permettent de mieux comprendre la hiérarchisation du repérage, ou les valeurs patrimoniales attribuées, à partir des thèmes de l'analyse et propose parfois, à titre informatif, des mesures de rénovation ou de restauration.

#### a. Les édifices inscrits ou classés au titre des monuments historiques

Ces édifices sont inscrits ou classés au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral. Ils sont présentés au chapitre II.D. précédent. Leur évolution est soumise à l'avis du conservateur régional des monuments historiques, l'AVAP n'a pas vocation à les réglementer.

Les dispositions du présent règlement n'affectent pas les immeubles classés au titre des Monuments historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par le code du Patrimoine.

Les monuments historiques ont donc leur propre traitement : l'entretien, la restauration, la transformation ne peuvent pas être réglementés par l'AVAP. Toutefois, les extensions, agrandissements, surélévations et ajouts qui ne relèvent pas de restitution ou de restauration sont soumis aux règles du Plan Local d'Urbanisme et d'aspect du présent règlement d'AVAP.

#### b. Les constructions patrimoniales exceptionnelles

Cette 1<sup>re</sup> catégorie regroupe des bâtiments dont la volumétrie et les éléments architecturaux, caractéristiques de leur époque de construction, sont exceptionnellement bien conservés.

Pour la plupart ils sont aussi des bâtiments emblématiques ayant joué un rôle important dans l'histoire de la cité guingampaise et de sa formation. Cette catégorie peut donc regrouper des édifices de différentes périodes chronologiques, par exemple les constructions historiques de la ville fortifiée ou des faubourgs anciens alentours (Sainte-Croix, Montbareil, etc.) ou encore des bâtiments XIX<sup>e</sup> représentatifs.

Ces édifices sont à conserver et à mettre en valeur strictement, en restituant les dispositions d'origine chaque fois qu'il est possible. Leur démolition doit être interdite.

#### c. Les constructions patrimoniales remarquables

Il s'agit de bâtiments dont la volumétrie et les détails architecturaux encore conservés sont représentatifs du patrimoine de la cité guingampaise et de ses différentes périodes d'évolution ou de développement.

Cette catégorie découle de l'ensemble des bâtis exceptionnels, répondant parfois aux mêmes typologies, mais sous des formes moins rares.

Ces édifices sont à conserver et à mettre en valeur, en restituant les dispositions d'origine chaque fois qu'il est possible. Leur démolition ne doit pas être envisagée et toute extension devra être soigneusement composée pour ne pas porter atteinte à l'architecture et à la composition des lieux.



Fig. 65 : Monument historique - Ancien monastère des Augustines - place du Champ au Roy



Fig. 66 : Édifice exceptionnel - Maison à pans de bois place du Centre



Fig. 67 : Édifice remarquable - Maison quartier St-Michel



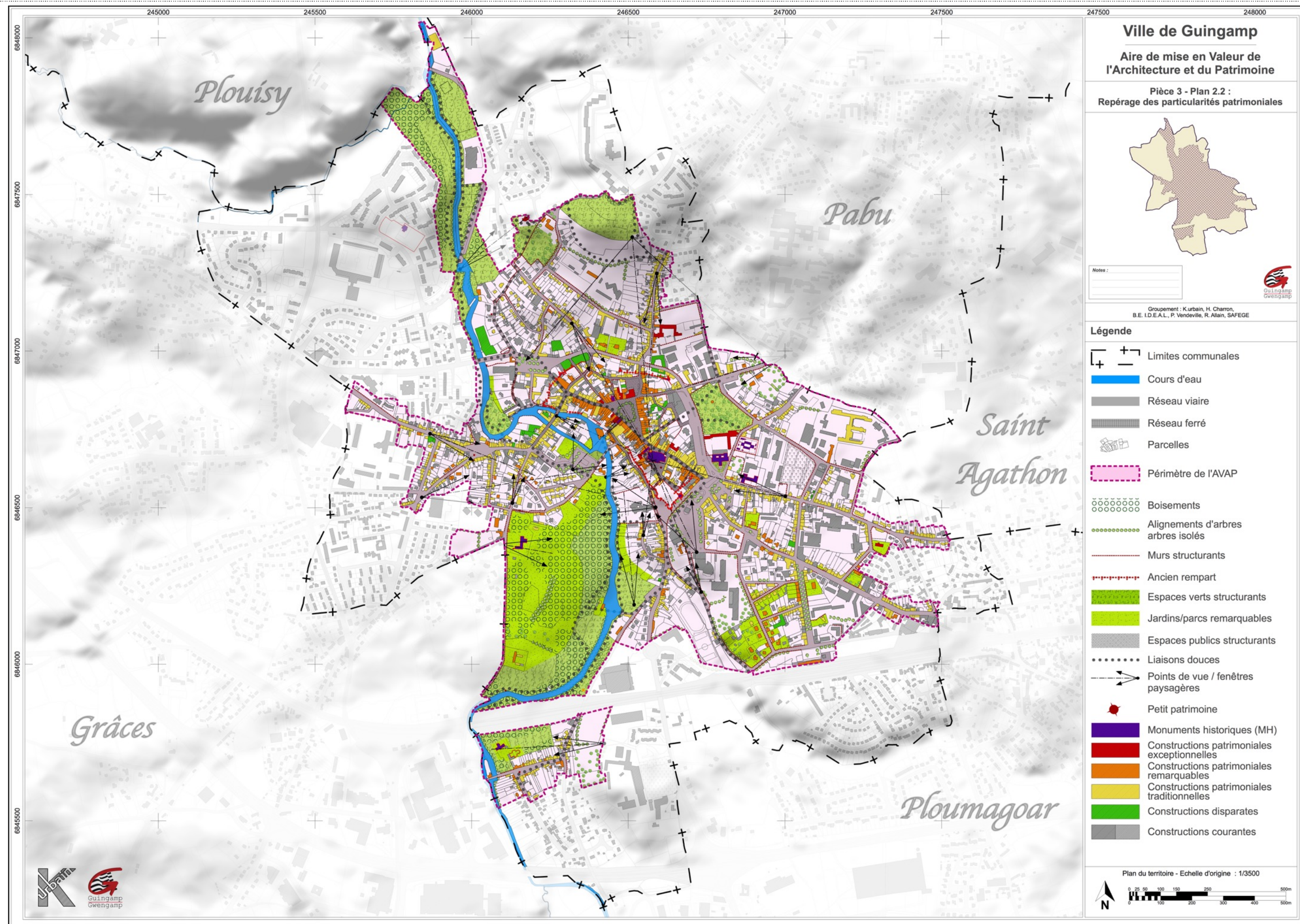


Fig. 68 : Carte de repérage des patrimoines bâtis



#### **d. Les constructions patrimoniales traditionnelles**

Bien qu'ils aient subi des modifications ou des transformations de façade, de volumétrie ou de matériaux dénaturant souvent les dispositions d'origine, il s'agit de bâtiments possédant des caractéristiques architecturales locales indéniables.

Leur nombre sur la commune crée un réel paysage patrimonial en lien avec les catégories de constructions repérées ci-devant. Ils sont donc recensés pour leur cohérence, ou leur valeur d'accompagnement dans la composition de la cité guingampaise, et pour favoriser le développement d'un projet de mise en valeur sur une vision globale de la formation du paysage.

Ces édifices sont à préserver et à mettre en valeur ; dans la mesure du possible, les dispositions d'origine devraient y être restituées. Leur démolition ne doit être envisagée qu'en cas de nécessité absolue ou si un projet de requalification démontre un apport favorable dans le paysage urbain immédiat et lointain.

#### **e. Les constructions courantes**

Cette catégorie regroupe les constructions ne possédant pas de caractère patrimonial au vu du reste de la cité et des édifices présentés ci-avant. Aujourd'hui, ils participent à la composition du tissu urbain de la cité guingampaise à l'intérieur du périmètre d'AVAP retenu.

L'évolution de ces édifices doit être accompagnée pour qu'ils puissent participer globalement à l'objectif de mise en valeur. Dans tous les cas, il s'agit que les interventions sur ces constructions ne portent pas atteinte au paysage patrimonial reconnu.

#### **f. Les constructions disparates**

Ces constructions, de par leurs dispositions architecturales ; que se soit leur implantation, leur volumétrie, le choix des matériaux ou encore le dessin des façades, ne possèdent pas de valeur patrimoniale et portent atteinte, ou dénaturent, au paysage patrimonial identifié.

Leur maintien n'est pas à encourager.



**Fig. 69 : Édifice traditionnel - Maisons quartier St-Nicolas**



**Fig. 70 : Construction courante - Rue de la Trinité**



**Fig. 71 : Constructions disparates - Rue St-Sauveur**





Fig. 72 : Espace vert structurant - Plaine de Traouzach



Fig. 73 : Parc remarquable - Château des Salles



Fig. 74 : Arbres remarquables - Jardin public

## 2. Les espaces végétalisés et les plantations

### a. Les espaces verts structurants

Les espaces verts structurants sont de grands espaces non bâtis encore présents au cœur de Guingamp. Ils se situent majoritairement le long du fleuve, à l'exception du jardin public du Cdt Billot, de la colline de Castel-Pic et du parc de la chapelle et du château de Saint-Léonard. Si tous sont franchissables par un chemin ou un sentier, parfois situés sur les chemins du plan départemental des itinéraires de petites randonnées, certains sont aménagés pour l'accueil du public, comme la prairie de Traouzac'h.



Ces espaces à dominante végétale forment l'ossature de la trame verte et bleue appuyée sur le cours d'eau. En plus de former un corridor à la biodiversité et d'offrir des espaces relais dans l'agglomération, ils participent aujourd'hui de la qualité paysagère de la cité bâtie dans la vallée du Trieux, en soulignant notamment la présence de l'eau. Ils sont donc un patrimoine paysager et naturel à préserver.

### b. Les jardins ou parcs remarquables

Les parcs ou jardins remarquables sont, pour l'essentiel, des parties privées constitutives des espaces extérieurs des belles propriétés, elles-mêmes repérées au plan. S'il s'agit principalement d'espaces végétalisés, le repérage peut parfois identifier quelques cours sur rue ou quelques fonds de parcelle. La plupart du temps, leur aménagement est étroitement lié au parti architectural retenu pour la conception des demeures et participe pleinement à leur valeur patrimoniale.



La perméabilité du sol qu'ils réservent et l'ambiance qu'ils génèrent dans la formation de certains quartiers sont à préserver ; bien que des aménagements mineurs autorisant certains projets particuliers, en lien avec l'intérêt identifié ou visant l'amélioration du bâti, ou encore la recherche de densification, doivent pouvoir y être autorisés pour ne pas enrayer le renouvellement de l'agglomération.

### c. Les masses boisées

Des masses boisées sont identifiées dans certains espaces verts structurants ou jardins et parcs remarquables. Elles contribuent à la richesse et aux spécificités du corridor écologique le long du Trieux, ainsi qu'au maintien des espaces sensibles qui le forme. Elles jouent aussi un rôle indispensable dans la composition urbaine et la formation du paysage, où le végétal pénètre l'agglomération.



Ces boisements sont à maintenir ou à valoriser.

### d. Les arbres isolés et les alignements

Les alignements d'arbres entretiennent un jeu subtil avec les constructions et notamment les fronts bâtis. Ils permettent de cadrer l'espace public par des proportions adéquates, comme pour le boulevard Clémenceau ou la place du Vally. Pour les surfaces occupées par l'automobile, ils permettent de minimiser sa présence. D'autres peuvent aussi caractériser un lieu, comme la glycine à l'angle de la venelle du Moulin de la Ville ou encore l'arbre de la Libération place du 7 août 1944.



Si certains spécimens plus que centenaires portent inévitablement une valeur historique, cette trame végétale participe aussi à la formation du paysage et à la qualité du cadre de vie de la ville de Guingamp.

Ces entités repérées sont donc à préserver pour l'ambiance qu'elles confèrent et/ou la mémoire qu'elles honorent.



### 3. Les autres composantes repérées

#### a. Les espaces publics structurants

Les espaces publics repérés sont des lieux emblématiques, ingrédients et vecteurs de la valeur patrimoniale de la cité. Ils participent de l'identité culturelle et paysagère en structurant le cœur de l'agglomération. Ainsi, les espaces publics du secteur « intramuros » sont identifiés, comme les venelles adjacentes ou les chemins pittoresques qui donnent à voir la richesse patrimoniale du site.

Les proportions de ces espaces sont à préserver et tout traitement des sols doit conduire à leur mise en valeur, ainsi que des façades qui les bordent.

#### b. Les liaisons douces

Les chemins et itinéraires fléchés sont l'un des premiers vecteurs du paysage, tant pour les habitants qui peuvent les pratiquer quotidiennement en y trouvant une alternative aux autres modes de déplacement, que pour les touristes qui les privilégieront pour découvrir le cœur de ville à partir des aires de stationnement ou depuis les gares ferrovière et routière.

Ce maillage est donc à préserver et à renforcer en prévoyant des continuités dans les projets urbains. Les choix d'aménagement des liaisons douces doivent tenir compte de l'ambiance des lieux qu'elles traversent, qu'elle soit à dominante urbaine ou naturelle.

#### c. Les points de vue et fenêtres paysagères

Du fait du relief vallonné où la cité s'étend dans une cuvette, bon nombre de points de vue remarquables sont identifiés. Les fenêtres paysagères, observées depuis les rebords de la vallée ; à l'image du panorama de Castel-Pic, ou depuis les promontoires au sein de l'agglomération ; comme le balcon de la place du Vally, offrent des cadrages multiples sur les ensembles patrimoniaux de la cité et permettent d'apprécier le paysage et toutes ses composantes.

L'intégration de tout type de travaux ou de toute nouvelle construction devra faire l'objet d'une vigilance particulière le long des axes ou des cônes de vue repérés au plan. Il pourra s'agir notamment de veiller à la hauteur et aux couronnements des constructions, au dessin ou à la teinte des façades, mais aussi à la préservation de ces points de vue.



Fig. 75 : Espace public structurant - Venelle



Fig. 76 : Liaisons douces - rue de la Trinité



Fig. 77 : Panorama sur le centre de Guingamp





Fig. 78 : Mur structurant - rue Sigismond Ropartz



Fig. 79 : Ancien rempart - rue du Grand Trotrieux

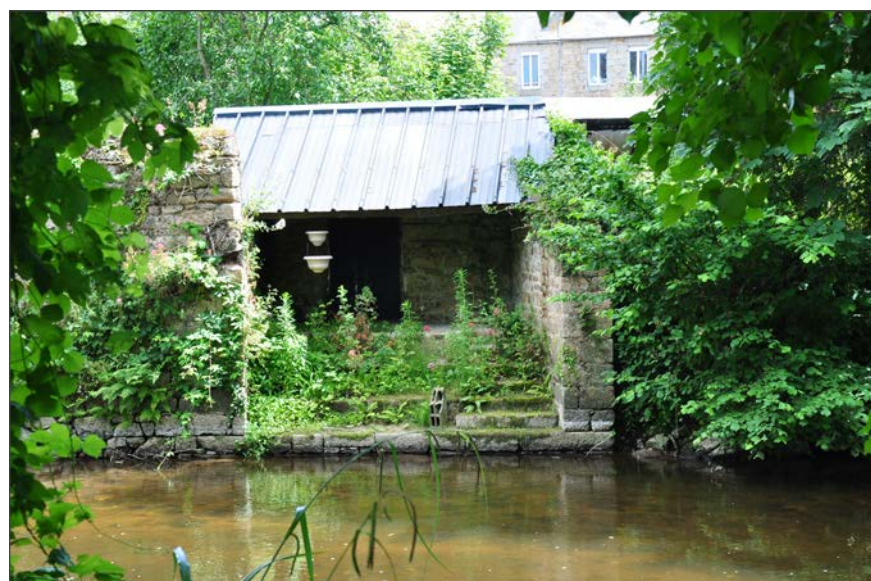


Fig. 80 : Petit patrimoine - ancien lavoir sur les berges du Trieux

#### d. Les murs structurants

Les murs de clôture façonnent les rues dans la continuité du bâti, en marquant les perspectives et en jalonnant les cheminements vers le centre. Au même titre que les constructions, ils sont des marqueurs du temps, des usages et des modes constructifs, et participent pleinement de la valeur patrimoniale des lieux. S'ils accompagnent et soulignent systématiquement le style architectural de la construction principale, les clôtures sont principalement mises en œuvre de deux manières : soit par un mur bahut (muret bas surmonté d'une grille) soit par un mur en pierre de taille ou en moellon (parfois monté sur soubassement en pierre). Des jeux de pilastres particulièrement soignés encadrent les transitions d'une propriété à l'autre, en harmonisant les différences de traitement et en homogénéisant globalement la perception du front bâti sur rue.

Ils sont à préserver et à mettre en valeur, même si des percements ou des accès nécessaires à la densification des îlots pourront être envisagés ponctuellement.

#### e. L'ancien rempart

Bien que la fortification de la ville close ait conséquemment évolué et pour partie disparue, certains vestiges sont encore bien visibles. Pour les plus emblématiques, ils sont repérés au titre des monuments historiques exposés au chapitre II.B., néanmoins d'autres sont plus discrets, parfois confondus dans le tissu urbain ou dans certaines constructions.

L'ancien rempart fait partie intégrante de l'image de la cité médiévale de Guingamp. Sa représentation contribue à appréhender les dimensions de la ville forte, puis à mieux comprendre son développement vers les anciens écarts religieux, sous la forme de faubourgs.

La trace avérée du rempart est donc reportée au plan pour mémoire.

#### f. Le petit patrimoine

Le petit patrimoine comme les puits, les fours et les croix concerne des vestiges des occupations passées et participe aujourd'hui à l'identité culturelle des lieux. Certains comme les fours, les puits, les lavoirs et les séchoirs racontent aussi les activités d'antan organisées et partagées autour du Trieux ou dans les écarts de la cité.

Ces ouvrages sont à conserver et à valoriser.







## Conclusion

Guingamp possède un riche patrimoine. En témoignent les dix-huit monuments historiques déjà inscrits ou classés sur le territoire communal. Les analyses scientifiques et sensibles croisées, à la fois portées sur l'histoire de la cité, l'état de ses composantes architecturales, la valeur et la composition des espaces urbanistiques, et sa dimension socio-économique au sein d'un large territoire aggloméré, révèlent les particularités patrimoniales qui en font aujourd'hui un paysage singulier et remarquable.

Au sein de l'aire de mise en valeur du patrimoine, le repérage de ces particularités propose une hiérarchisation des constructions anciennes en fonction de leur valeur et regroupe le reste des composantes de grand intérêt dans la morphologie urbaine ; tels les points de vue et les espaces urbanistiques remarquables, la végétation ou encore les murs structurants. L'aire est aussi divisée en plusieurs secteurs suivant la spécificité de chacun des quartiers guingampais et pour adapter le niveau d'intervention imposé par les prescriptions réglementaires d'après le contexte immédiat.

Pour faciliter la prise en compte du règlement d'AVAP et véhiculer les bonnes pratiques en matière de restauration et de mise en valeur du patrimoine, le dossier propose également des fiches-conseils thématiques, rendues non opposables, à destination de la population et des porteurs de projets.

Avec ce projet d'AVAP, la municipalité poursuit son projet global de développement et d'aménagement de la ville de Guingamp et répond à ses engagements pris notamment dans son Plan Local d'Urbanisme précédent ou encore dans son Agenda 21.

Le dispositif réglementaire élaboré au titre du code du patrimoine, à la suite d'un processus élargi de concertation, s'inscrit donc dans une démarche entreprise bien en amont et permet aujourd'hui de proposer un socle commun pour la convergence des objectifs et une meilleure efficacité des actions à entreprendre ou à accompagner.







***G u i n g a m p - P a i m p o l A g g l o m é r a t i o n***  
***Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine***  
***Commune de Guingamp - 22 200***

