

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRÉSENTATION

► Tome 3 : Choix retenus et justifications

PROJET ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 15/07/2024



Lamballe-Armor
en Penthièvre

Sommaire

Choix retenus pour établir le PADD	3
les documents et réglementations supra-communales	3
Le projet de territoire à 2035 décliné en trois axes	25
Les défis du territoire : répondre aux besoins de développement du territoire tout en s'inscrivant dans une trajectoire de sobriété foncière	38
La trajectoire de sobriété foncière du PLU	52
Les secteurs de projets du PLU	81
Choix retenus pour établir les OAP en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD	88
Les OAP par secteurs de projet	88
Les OAP par thématiques	97
Choix retenus pour établir le règlement	103
Les différentes zones	103
Les prescriptions graphiques	119
Des plans thématiques pour une application transversale de certaines règles	134
la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP	142

Choix retenus pour établir le PADD



LES DOCUMENTS ET REGLEMENTATIONS SUPRA-COMMUNALES

Généralités

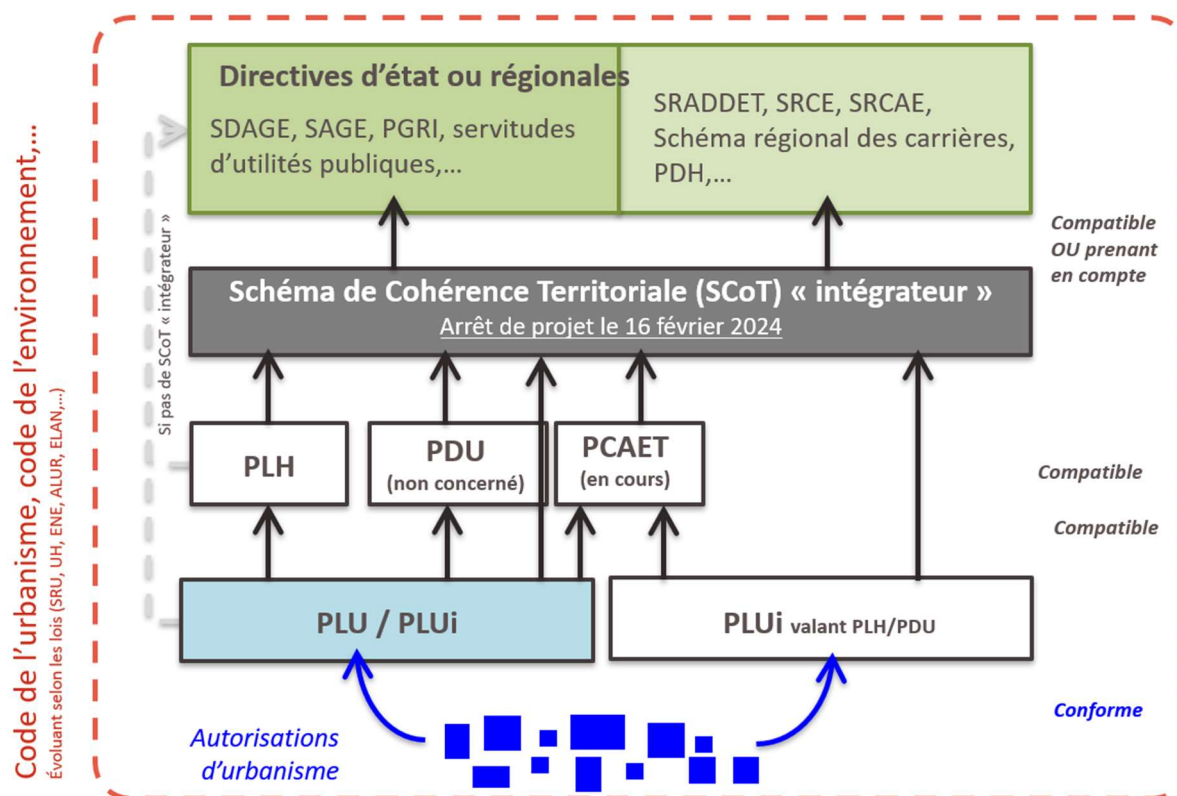
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et se nourrit de plusieurs documents cadres dont le principal est le SCoT du pays de Saint-Brieuc dont le projet de révision a été arrêté le 16 février 2024.



L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intègre dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte des documents cadres d'échelle supérieure :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) intégrant le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé le 2 novembre 2015 et devant être intégré au SRADDET
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), Loire-Bretagne 2016-2021
- Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne – 2022-2027
- Le Schéma régional des carrières
- Le Plan Départemental de l'Habitat (démarche engagée en 2016) + Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (2017-2022) + Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2019-2025)
- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc
- **Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, en cours de révision : arrêt de projet le 16 février 2024 et approbation prévue en fin d'année 2024**
- Le Programme Local d'Habitat (PLH) pour la période 2020-2025 - approuvé le 10 mars 2020 et modifié le 12 avril 2022.
- Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de Lamballe Terre & Mer validé le 24 octobre 2023 et dont l'approbation définitive est prévue le 9 juillet 2024

SCHEMA DU RAPPORT HIERARCHIQUE ENTRE LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET PLACE DU PLU DE LAMBALLE-ARMOR (PLU/PLUi)



Source : Réalisation AUDIAR

Le SCoT « intégrateur »

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Ainsi, le PLU de Lamballe-Armor se réfère aux dispositions du SCoT du Pays de Saint-Brieuc arrêté le 16 février 2024 qui a intégré les documents situés au-dessus de lui (représenté comme tel dans le paragraphe et le schéma qui précèdent). Il convient de noter que les élaborations du PLU et du SCoT se sont faites parallèlement depuis 2020 et que des échanges réguliers ont permis de s'assurer de la cohérence entre les deux documents.

Au final, le PLU doit être compatible en lien direct avec le SCoT, le PLH et le PCAET.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc arrêté le 16 février 2024

Le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Saint-Brieuc a été arrêté le 16 février 2024. Son PADD affirme les grands défis du territoire et les orientations politiques pour son aménagement futur.

Il se concentre sur plusieurs axes principaux :

1. Sobriété foncière et résilience :

- La réduction de la consommation foncière est essentielle, avec un objectif de division par deux d'ici 2031 et une trajectoire vers "zéro artificialisation nette" d'ici 2050.

- Il est crucial de réhabiliter les espaces urbains existants, de renouveler l'habitat et de redynamiser les centres-villes pour éviter l'étalement urbain et réduire les déplacements motorisés.

2. Structuration du territoire autour d'une armature urbaine clairement identifiée :

- Le positionnement stratégique du pays de Saint-Brieuc sur l'axe Paris-Brest et à proximité de Rennes doit être valorisé pour attirer logements, services et emplois.
- Le développement doit se concentrer sur des pôles identifiés, en différenciant les besoins des zones périurbaines, littorales et rurales.
- L'accessibilité multimodale doit être renforcée, en favorisant les échanges entre pôles.

3. Reconquête et confortement des centres-villes et centres-bourgs :

- Les centralités, comme les centres-villes et bourgs, doivent être revitalisées pour offrir des services de proximité et animer le territoire.
- L'évolution des modes de consommation (e-commerce, vente directe) nécessite une adaptation des fonctions marchandes et non marchandes pour maintenir l'attractivité.

4. Structuration et développement des pôles d'emplois :

- Les zones d'emploi existantes doivent être optimisées et renouvelées pour soutenir la croissance économique.
- Les nouvelles zones d'activité doivent être développées en complémentarité avec les pôles principaux.

5. Préservation du patrimoine commun :

- La protection de l'eau, de la biodiversité et de la baie de Saint-Brieuc est primordiale.
- La gestion durable des ressources naturelles et la valorisation des paysages sont des priorités pour maintenir l'attractivité environnementale du territoire.

6. Conciliation des usages dans l'espace rural :

- Les bourgs ruraux doivent équilibrer les fonctions résidentielles, agricoles, de services et de loisirs pour maintenir leur dynamisme.
- L'identité rurale doit être affirmée tout en intégrant les nouvelles fonctions et modes de vie, en favorisant la mixité des usages et en valorisant le patrimoine local.

Une stratégie globale pour l'aménagement et la préservation, la valorisation et le développement du territoire du Pays de Saint-Brieuc



ARMATURE TERRITORIALE

Le territoire du SCoT du pays de Saint-Brieuc est structuré autour de deux principaux pôles urbains :

1. Le pôle urbain majeur de Saint-Brieuc :

- Comprend la ville de Saint-Brieuc et sa première couronne composée des communes de Plérin, Ploufragan, Trégueux et Langueux.
- Ce pôle joue un rôle crucial en raison de ses infrastructures telles que le pôle d'échanges multimodal (PEM) et les gares TGV, ainsi que la concentration d'emplois, de services, et d'équipements majeurs (pôles universitaires, technopôles, hôpitaux).

2. Le pôle urbain structurant de Lamballe-Armor :

- Inclut le centre urbain de Lamballe-Armor.

- Ce pôle, par ses complémentarités avec celui de Saint-Brieuc, crée une dynamique importante pour l'ensemble du territoire.

Objectifs et enjeux principaux :

- Consolider l'attractivité de ces deux pôles en misant sur la qualité du cadre de vie, l'offre d'équipements structurants, et la création d'emplois.
- Assurer un dynamisme démographique durable pour inverser la tendance de perte démographique à Saint-Brieuc et pérenniser la croissance dans la première couronne périurbaine de Saint-Brieuc et à Lamballe-Armor.

Rôle des pôles d'appui :

- En complément des pôles urbains, les pôles d'appui structurent l'organisation des services et des équipements sur le territoire, tant dans les espaces périurbains que sur le littoral et dans les zones rurales.
- Ils se caractérisent par leur attractivité et leur rayonnement sur les territoires voisins, jouant un rôle essentiel dans le développement et l'équilibre du territoire.

Localisation des pôles d'appui :

- **Sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA) :** Binic-Étables-sur-Mer, Hillion, Plaintel, Ploeuc-l'Hermitage, Plédran, Pordic, Quintin, Saint-Quay-Portrieux, Yffiniac, Trémuson.
- **Sur le territoire de Lamballe Terre et Mer (LTM) :** Erquy, Jugon-les-Lacs Commune Nouvelle, Moncontour, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Quessoy.

Cette structure territoriale vise à renforcer le développement harmonieux et la cohésion du territoire, en valorisant les atouts spécifiques de chaque pôle pour soutenir la croissance économique, sociale et démographique du pays de Saint-Brieuc

La carte de planification territoriale du Pays de Saint-Brieuc présente les axes de développement et les infrastructures de transport. Les zones d'intervention sont colorées en orange et jaune. Des flèches rouges indiquent les axes de développement, et des flèches grises les axes de transport. Des symboles spécifiques (étoile, carré, cercle) sont utilisés pour marquer les pôles et les infrastructures.

Legend:

- Affirmer l' rôle des deux pôles urbains et renforcer leurs complémentarités
- Structurer le développement par le renforcement des pôles d'appui
- Valoriser la desserte TER de territoire
- Affirmer la place du pays de Saint-Brieuc sur l'axe ferroviaire et routier qui relie Paris à Brest
- Favoriser les échanges avec les pôles urbains proches
- ★ Développer les pôles de compétences spécifiques
- Améliorer les connexions entre les différents pôles et les centres urbains de Lamballe et de Saint-Brieuc
- Favoriser les centralités comme espaces de vie multifonctionnels
- Réseau routier structurant
- Autres voies ferrées

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du pays de Saint-Brieuc est structuré autour de 12 axes thématiques couvrant des sujets essentiels pour le développement territorial, économique, et environnemental du territoire. Ces axes se déclinent en orientations et objectifs visant à guider le développement territorial en respectant les principes de durabilité, de protection de l'environnement et d'amélioration de la qualité de vie des habitants du pays de Saint-Brieuc. Les axes thématiques sont les suivants :

- Lamballe-Armor – PLU arrêté le 15/07/2024 – Rapport de présentation : 3-Justification des choix

AXE I : DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

I.I Une priorité donnée au renouvellement urbain

1. **Confirmer la stratégie territoriale qui privilégie le renouvellement urbain et le développement de nouvelles formes urbaines**
 - **Prescription A** : Les opérations de renouvellement urbain sont les principaux leviers du développement urbain. Elles doivent concilier les exigences des habitants et usagers en matière de qualité de vie (intimité et espaces extérieurs, confort et qualité d'usage...), les exigences de sobriété foncière (densité, intensité, mutualisation...), et favoriser la mixité des usages et activités.
 - **Prescription B** : De nouvelles formes urbaines doivent être favorisées conjuguant : qualité et intimité des espaces privés, qualité d'usage des espaces partagés et extérieurs, mixité sociale et générationnelle, sobriété énergétique et urbanisme bioclimatique.
2. **Requalifier l'espace public qui respecte et met en valeur le patrimoine bâti et naturel**
 - **Prescription** : Les projets de requalification de l'espace public doivent contribuer à la valorisation du patrimoine bâti et naturel, à la création d'îlots de fraîcheur et d'espaces de rencontre et d'animations, au développement des modes doux, à l'apaisement de la circulation motorisée et à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite de la voirie et des espaces publics.
3. **Faire des centralités et de l'enveloppe urbaine les lieux privilégiés pour la production de logements**
 - **Prescription A** : Les nouveaux logements doivent en priorité être produits en renouvellement urbain, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.
 - **Prescription B** : Pour tenir compte des situations locales, la part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine peut être différenciée pour chaque commune, mais doit être respectée en moyenne par secteur défini dans le tableau.
 - **Prescription C** : Dans les pôles, la part de logements à produire en renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine doit être supérieure à la moyenne du secteur.
 - **Prescription D** : Les démarches de densification sur des parcelles déjà bâties (type BIMBY : Build In My Back Yard) doivent être encouragées dans les documents d'urbanisme en accord avec les autres objectifs notamment patrimoniaux et paysagers.
 - **Prescription E** : La mutualisation des usages dans les différents espaces et locaux doit être favorisée : stationnement automobile et vélo, locaux techniques, espaces extérieurs...
4. **Mobiliser les potentiels de renouvellement urbain**
 - **Prescription A** : Tous les potentiels de renouvellement urbain doivent être identifiés : les potentiels de densification, les dents creuses, les logements dégradés, les îlots sous-utilisés et dégradés, et les logements vacants et les friches.
 - **Prescription B** : Sur cette base, des secteurs d'intervention prioritaires doivent être définis, en tenant compte de la dureté foncière, de la capacité d'accueil (nombre de logements), et des gains pour l'attractivité et l'animation des centralités, ainsi que des secteurs patrimoniaux à protéger et des espaces libres à préserver.
 - **Prescription C** : À l'intérieur des enveloppes urbaines, les documents d'urbanisme doivent définir le nombre minimal de logements à réaliser pour chaque terrain constructible libre de constructions de plus de 2 000 m².
5. **Réduire la dépendance aux véhicules motorisés et favoriser les centralités**
 - **Prescription** : Pour limiter les déplacements motorisés et favoriser l'animation des centralités, les opérations de renouvellement urbain et les extensions doivent respecter les principes suivants : être localisées à proximité des services et équipements.
6. **Maîtriser l'urbanisation en extension**
 - **Prescription** : Les extensions doivent être limitées aux secteurs définis par le document de référence et répondre aux critères de densité minimale pour limiter l'étalement urbain.

I.II Concilier les besoins d'hébergement et les objectifs de sobriété foncière

1. **Garantir un développement démographique rééquilibré**
 - **Prescription** : Le développement résidentiel doit répondre à l'objectif de sobriété foncière en privilégiant le renouvellement urbain et en limitant l'extension urbaine.
2. **Favoriser le déploiement sur le territoire des logements abordables dont les logements sociaux**
 - **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent favoriser la production de logements abordables, y compris les logements sociaux, en renouvellement urbain.
3. **Respecter l'objectif de sobriété foncière en matière résidentielle pour les extensions**
 - **Prescription** : Les extensions urbaines doivent respecter des objectifs de densité minimale pour limiter la consommation foncière.
4. **Héberger les travailleurs saisonniers**
 - **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent prévoir des zones dédiées pour l'hébergement des travailleurs saisonniers, en lien avec les activités économiques locales.
5. **Répondre aux besoins d'une démographie qui évolue**
 - **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les évolutions démographiques, notamment le vieillissement de la population, et prévoir des logements adaptés.
6. **Proposer une offre pour les gens du voyage**
 - **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent intégrer des aires d'accueil et de passage pour les gens du voyage, conformément aux obligations légales.

AXE II : CENTRALITES, COMMERCE ET LOGISTIQUE

II.I Le champ d'application du SCoT et **définition de la notion de commerce**

1. **Le SCoT et le commerce**
 - **Prescription** : Le SCoT doit définir des orientations claires pour le développement commercial en lien avec les objectifs de centralité et de mixité fonctionnelle.
2. **Les activités concernées par le volet commerce du SCoT**
 - **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent inclure des mesures spécifiques pour les différentes activités commerciales et logistiques.
3. **Le cas particulier des activités de logistique commerciale**
 - **Prescription** : Les zones dédiées à la logistique doivent être identifiées et aménagées de manière à minimiser les impacts environnementaux et sociaux.

II.II Privilégier les centralités comme localisation préférentielle du commerce

1. **Favoriser prioritairement le commerce dans les centralités**
 - **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent encourager l'implantation des commerces dans les centralités pour renforcer leur attractivité et leur dynamisme.
2. **Définir les espaces de centralité**
 - **Prescription** : Les espaces de centralité doivent être clairement définis dans les documents d'urbanisme, avec des mesures pour leur développement et leur revitalisation.
3. **Privilégier le principe de multifonctionnalité**
 - **Prescription** : Les centralités doivent intégrer une mixité d'usages (résidentiel, commercial, culturel) pour favoriser la vie locale et réduire les déplacements.

II.III Maîtriser le développement du commerce dans les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)

1. **Les principes généraux**
 - **Prescription** : Les SIP doivent être réglementés pour éviter la dispersion des commerces et préserver la cohérence urbaine.
2. **Maîtriser les implantations commerciales dans les SIP majeurs et SIP secondaires connectés**

- **Prescription** : Les implantations commerciales dans les SIP doivent répondre à des critères stricts de localisation, de taille et de compatibilité avec les infrastructures existantes.
- 3. **Limiter le développement commercial dans les SIP déconnectés**
 - **Prescription** : Les SIP déconnectés doivent être limités pour éviter la création de zones commerciales isolées et favoriser le développement des centralités.

II.IV Encadrer le commerce hors localisations préférentielles

1. **Les principes généraux**
 - **Prescription** : Le commerce hors des localisations préférentielles doit être strictement encadré pour éviter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles.
2. **Intégrer les points de ventes de producteurs agricoles dans une logique commerciale**
 - **Prescription** : Les points de vente de producteurs agricoles doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme comme éléments de circuit court et de développement local.
3. **Encourager la mutation non commerciale des espaces de flux**
 - **Prescription** : Les espaces de flux (parkings, zones de transit) doivent pouvoir être réaménagés pour des usages non commerciaux (espaces verts, équipements publics).

II.V Les conditions d'implantation dans les localisations préférentielles de commerces (DAAC)

1. **Les conditions d'implantation dans les centralités**
 - **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent préciser les conditions d'implantation des commerces dans les centralités pour assurer leur intégration et leur cohérence urbaine.
2. **L'identification des centralités urbaines**
 - **Prescription** : Les centralités urbaines doivent être clairement identifiées et promues comme lieux de concentration des activités et des services.
3. **Les conditions générales d'implantation commerciale dans les SIP**
 - **Prescription** : Les SIP doivent respecter des critères de densité, d'accessibilité et de qualité environnementale pour les implantations commerciales.
4. **Les conditions spécifiques pour les SIP connectés**
 - **Prescription** : Les SIP connectés doivent bénéficier de connexions efficaces aux réseaux de transport et aux infrastructures urbaines.
5. **Les conditions spécifiques pour les SIP déconnectés**
 - **Prescription** : Les SIP déconnectés doivent être limités en taille et en nombre pour éviter la dispersion des commerces et préserver l'intégrité du tissu urbain.
6. **Les prescriptions d'aménagement pour la qualité urbaine et environnementale des SIP**
 - **Prescription** : Les SIP doivent intégrer des mesures de qualité urbaine et environnementale, notamment en termes de paysage, d'accessibilité et de durabilité.
7. **L'identification des Secteurs d'Implantation Périphérique SIP**
 - **Prescription** : Les SIP doivent être clairement identifiés et intégrés dans les documents d'urbanisme comme des zones de développement commercial contrôlé.

II.VI Organiser la logistique commerciale (DAAC)

1. **Le champ d'application du volet de logistique commerciale**
 - **Prescription** : Le volet de logistique commerciale doit être clairement défini dans les documents d'urbanisme, avec des orientations pour son développement et son intégration urbaine.
2. **Conforter les sites logistiques existants**
 - **Prescription** : Les sites logistiques existants doivent être confortés et optimisés pour répondre aux besoins de la distribution et minimiser les impacts environnementaux.
3. **Planter les entrepôts dans une logique de renouvellement urbain**
 - **Prescription** : Les entrepôts doivent être implantés dans des zones urbaines ou périurbaines en renouvellement pour optimiser l'utilisation des sols et des infrastructures.

4. **Implanter la logistique commerciale dans les centralités pour favoriser la gestion du dernier kilomètre**
 - **Prescription** : Les implantations logistiques doivent être favorisées dans les centralités pour optimiser la gestion du dernier kilomètre et réduire les impacts des livraisons.
5. **Permettre, sous conditions, la création de nouveaux sites de logistique commerciale**
 - **Prescription** : La création de nouveaux sites logistiques doit être conditionnée à des critères de localisation, de taille et de compatibilité avec les infrastructures existantes.

AXE III : EMPLOIS ET ESPACES ECONOMIQUES

III.I Privilégier les activités économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes

1. **Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes**
 - **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent encourager l'implantation des activités économiques dans les centralités pour renforcer leur dynamisme et leur attractivité.
2. **Faciliter le développement des nouveaux modes de travailler dans les centralités**
 - **Prescription** : Les centralités doivent intégrer des espaces de coworking, des incubateurs et des zones d'activité favorisant les nouveaux modes de travail.

III.II Renforcer la lisibilité de l'offre des parcs d'activités économiques

1. **Différencier les parcs d'activités économiques**
 - **Prescription** : Les parcs d'activités doivent être différenciés selon leurs vocations (industrielle, tertiaire, technologique) et intégrés dans une stratégie globale de développement économique.
2. **Limiter les parcs économiques le long des 2x2 voies**
 - **Prescription** : Les implantations le long des grandes voies de communication doivent être limitées pour éviter la dispersion des activités et préserver les paysages.
3. **Identifier les parcs d'activités liés à la mer et les grands pôles d'équipements**
 - **Prescription** : Les parcs d'activités liés à la mer et les grands pôles d'équipements doivent être identifiés et développés en cohérence avec les enjeux économiques et environnementaux.

III.III Exiger la sobriété foncière des parcs économiques et leur qualité d'aménagement

1. **Assurer la sobriété foncière des parcs économiques**
 - **Prescription** : Les parcs économiques doivent respecter des objectifs de densité et de sobriété foncière pour limiter la consommation d'espace.
2. **Garantir des qualités paysagères et environnementales renforcées dans les zones d'activités économiques**
 - **Prescription** : Les zones d'activités économiques doivent intégrer des mesures de qualité paysagère et environnementale pour favoriser l'intégration des projets et la préservation des milieux naturels.
3. **Améliorer la desserte des zones d'activités économiques**
 - **Prescription** : La desserte des zones d'activités économiques doit être optimisée pour favoriser l'accessibilité et la mobilité durable.

AXE IV : OFFRE DE MOBILITES ET INFRASTRUCTURES

IV.I Coordonner urbanisation et offre de transports

1. **Valoriser les pôles gare**

- **Prescription** : Les pôles gare doivent être valorisés comme des nœuds multimodaux permettant de favoriser les déplacements en transport en commun et de réduire la dépendance à la voiture individuelle.
- 2. **Favoriser la coordination avec les transports urbains et interurbains**
 - **Prescription** : La coordination entre les différents modes de transport doit être renforcée pour offrir une mobilité fluide et efficace sur l'ensemble du territoire.
- 3. **Aménager des aires de co-voiturage et de transports à la demande**
 - **Prescription** : Des aires de co-voiturage et des services de transport à la demande doivent être aménagés pour favoriser les mobilités alternatives et réduire l'empreinte carbone des déplacements.

IV.II Favoriser les déplacements par les mobilités actives

- **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent intégrer des mesures pour favoriser les mobilités actives (marche, vélo), notamment par la création de pistes cyclables, de chemins piétonniers et d'espaces sécurisés pour les déplacements doux.

IV.III Offre de stationnement

1. **Développer une politique des parcs relais**
 - **Prescription** : Les parcs relais doivent être développés en périphérie des centralités pour encourager l'usage des transports en commun et réduire la pression du stationnement en centre-ville.
2. **Mutualiser l'offre de stationnement dans l'objectif de sobriété foncière**
 - **Prescription** : Les espaces de stationnement doivent être mutualisés entre différents usages pour optimiser l'utilisation des sols et limiter l'emprise foncière.
3. **Favoriser le report modal par une offre différenciée de stationnement**
 - **Prescription** : Une offre différenciée de stationnement (réservé, partagé, payant) doit être mise en place pour encourager le report modal vers les transports en commun et les mobilités actives.

IV.IV Projets d'infrastructures structurantes

1. **Finir l'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc**
 - **Prescription** : Le projet de contournement sud doit être achevé pour améliorer la fluidité du trafic et désengorger le centre-ville de Saint-Brieuc.
2. **Améliorer la desserte Nord du territoire de Lamballe Terre et Mer, préférentiellement par la voie de contournement**
 - **Prescription** : La desserte nord du territoire doit être améliorée, avec une priorité donnée à la création de voies de contournement pour éviter la saturation des axes existants.
3. **Déployer les bornes de recharges électriques**
 - **Prescription** : Un réseau de bornes de recharge pour véhicules électriques doit être déployé sur l'ensemble du territoire pour favoriser la transition vers une mobilité plus durable.
4. **Permettre la valorisation et le développement des infrastructures ferrées**
 - **Prescription** : Les infrastructures ferrées doivent être valorisées et développées pour offrir une alternative fiable et durable aux déplacements routiers.

AXE V : OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE TOURISME

V.I Adapter les équipements et hébergements touristiques aux besoins et aux contraintes

1. **Adapter les équipements touristiques du littoral**
 - **Prescription** : Les équipements touristiques du littoral doivent être adaptés aux spécificités locales et aux besoins des visiteurs, tout en préservant les milieux naturels.

2. Gérer les flux saisonniers et les camping-cars

- **Prescription** : La gestion des flux saisonniers et des camping-cars doit être organisée pour éviter la saturation des espaces touristiques et assurer une répartition équilibrée des visiteurs.

3. Développer des itinéraires touristiques basés sur les modes actifs

- **Prescription** : Des itinéraires touristiques favorisant les modes actifs (randonnée, vélo) doivent être développés pour diversifier l'offre touristique et promouvoir un tourisme durable.

4. Diversifier l'hébergement touristique

- **Prescription** : L'hébergement touristique doit être diversifié pour répondre aux attentes des différents types de visiteurs, tout en intégrant des critères de durabilité et de respect de l'environnement.

V.II Projets d'équipements structurants destinés aux habitants et activités

1. Permettre l'implantation des centres techniques d'importance départementale

- **Prescription** : Les centres techniques d'importance départementale doivent être implantés en cohérence avec les besoins locaux et les orientations de développement du territoire.

2. Permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif d'importance locale

- **Prescription** : Les équipements d'intérêt collectif doivent être planifiés et implantés pour répondre aux besoins des populations locales et renforcer la cohésion sociale.

3. Respecter les objectifs de sobriété foncière dans les projets d'équipements

- **Prescription** : Les projets d'équipements doivent intégrer des objectifs de sobriété foncière pour limiter la consommation d'espace et favoriser un développement durable.

AXE VI : AGRICULTURE

VI.I Valoriser et garantir le rôle de l'agriculture dans le projet de territoire

1. Préserver l'activité agricole

- **Prescription** : Les terres agricoles doivent être préservées de l'urbanisation pour garantir la pérennité de l'activité agricole et la sécurité alimentaire.

2. Maîtriser les conflits d'usage dans les écarts

- **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent prévoir des mesures pour maîtriser les conflits d'usage entre les activités agricoles et les autres usages du sol.

3. Valoriser les zones de contact avec les espaces urbains

- **Prescription** : Les zones de contact entre les espaces agricoles et urbains doivent être valorisées pour favoriser les circuits courts et l'agriculture urbaine.

4. Valoriser les friches agricoles et respecter les objectifs de sobriété foncière dans les aménagements agricoles

- **Prescription** : Les friches agricoles doivent être valorisées pour de nouveaux projets agricoles respectant les objectifs de sobriété foncière et de durabilité.

AXE VII : ÉNERGIES RENOUVELABLES

VII.I Favoriser le développement des énergies renouvelables

1. Encadrer l'implantation des installations de production d'énergie éolienne et solaire

- **Prescription** : Les installations de production d'énergie éolienne et solaire doivent être encadrées pour garantir leur intégration paysagère et leur acceptabilité sociale.

2. Valoriser la biomasse

- **Prescription** : Les projets de valorisation de la biomasse doivent être encouragés pour diversifier les sources d'énergie renouvelable et valoriser les déchets organiques.

3. Respecter les objectifs de sobriété énergétique dans les projets d'aménagement

- **Prescription** : Les projets d'aménagement doivent intégrer des objectifs de sobriété énergétique pour réduire la consommation d'énergie et favoriser les énergies renouvelables.
- 4. **Permettre le développement des énergies marines**
 - **Prescription** : Les énergies marines doivent être développées de manière durable pour exploiter le potentiel énergétique du littoral tout en préservant les écosystèmes marins.

AXE VIII : PATRIMOINES NATURELS

VIII.I S'appuyer sur la trame verte et bleue pour organiser le développement du territoire

1. **Traduire la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement**
 - **Prescription** : La trame verte et bleue doit être intégrée dans les documents d'urbanisme pour structurer le développement du territoire autour des continuités écologiques.
2. **Protéger les réservoirs de biodiversité**
 - **Prescription** : Les réservoirs de biodiversité doivent être protégés pour garantir la conservation des espèces et des habitats naturels.
3. **Préserver les secteurs de perméabilité écologique et têtes de bassins versants**
 - **Prescription** : Les secteurs de perméabilité écologique et les têtes de bassins versants doivent être préservés pour maintenir les fonctions écologiques et hydrologiques du territoire.
4. **Préserver les continuités écologiques sous pression**
 - **Prescription** : Les continuités écologiques menacées par l'urbanisation doivent être préservées pour garantir la connectivité des habitats naturels.
5. **Protéger les espaces bocagers**
 - **Prescription** : Les espaces bocagers doivent être protégés pour préserver le paysage et la biodiversité rurale.
6. **Protéger les espaces boisés**
 - **Prescription** : Les espaces boisés doivent être protégés pour garantir leur rôle écologique et paysager.
7. **Protéger les espaces littoraux**
 - **Prescription** : Les espaces littoraux doivent être protégés pour préserver les écosystèmes côtiers et les paysages marins.
8. **Protéger les cours d'eau**
 - **Prescription** : Les cours d'eau doivent être protégés pour maintenir la qualité de l'eau et les habitats aquatiques.
9. **Protéger les zones humides**
 - **Prescription** : Les zones humides doivent être protégées pour garantir leurs fonctions écologiques et hydrologiques.
10. **Protéger les landes, pelouses sèches et tourbières**
 - **Prescription** : Les landes, pelouses sèches et tourbières doivent être protégées pour préserver leur biodiversité et leur rôle écologique.
11. **Renforcer la trame noire**
 - **Prescription** : La trame noire doit être renforcée pour protéger les espèces nocturnes des effets de la pollution lumineuse.

VIII.II Préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines

1. **Maintenir et restaurer les lisières boisées**
 - **Prescription** : Les lisières boisées doivent être maintenues et restaurées pour assurer leur rôle de transition écologique entre les espaces urbains et naturels.
2. **Créer et préserver les lisières agricoles et bocagères**
 - **Prescription** : Les lisières agricoles et bocagères doivent être créées et préservées pour favoriser la biodiversité et la connectivité écologique.
3. **Protéger les lisières aquatiques ou humides**

- **Prescription** : Les lisières aquatiques ou humides doivent être protégées pour maintenir les fonctions hydrologiques et écologiques des cours d'eau et des zones humides.

VIII.III Préserver la richesse et les identités paysagères

1. **Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager des espaces urbanisés**
 - **Prescription** : Le patrimoine bâti et paysager des espaces urbanisés doit être préservé et valorisé pour maintenir l'identité locale et la qualité de vie.
2. **Préserver les richesses paysagères**
 - **Prescription** : Les richesses paysagères doivent être préservées pour garantir la qualité des paysages et la diversité des milieux naturels.
3. **Veiller à l'intégration paysagère des projets d'aménagement le long des axes de transport structurants**
 - **Prescription** : Les projets d'aménagement le long des axes de transport doivent intégrer des mesures pour préserver et valoriser les paysages traversés.

AXE IX : RESSOURCE EN EAU

IX.I Protéger la ressource en eau

1. **Contribuer à l'atteinte en matière de qualité des masses d'eau**
 - **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent intégrer des mesures pour améliorer la qualité des masses d'eau et atteindre les objectifs fixés par les directives européennes.
2. **Respecter les capacités épuratoires**
 - **Prescription** : Les projets d'aménagement doivent respecter les capacités épuratoires des stations d'épuration pour éviter la pollution des cours d'eau et des nappes phréatiques.
3. **Intégrer les capacités d'approvisionnement et de gestion maîtrisée de la ressource en eau potable**
 - **Prescription** : Les capacités d'approvisionnement en eau potable doivent être intégrées dans les documents d'urbanisme pour garantir une gestion durable de la ressource.
4. **Préserver les captages et retenues d'eau potable**
 - **Prescription** : Les captages et retenues d'eau potable doivent être protégés pour garantir la qualité de l'eau distribuée aux populations.
5. **Mettre en place la gestion intégrée des eaux pluviales**
 - **Prescription** : Une gestion intégrée des eaux pluviales doit être mise en place pour éviter les risques d'inondation et garantir la qualité des eaux de ruissellement.

AXE X : RISQUES ET VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

X.I Prévenir et protéger le territoire contre les risques d'inondation et de submersion

1. **Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et de submersion**
 - **Prescription** : L'urbanisation dans les secteurs à risque doit être maîtrisée pour éviter les dommages aux biens et aux personnes en cas d'inondation ou de submersion.
2. **Anticiper l'impact de la montée du niveau de la mer et planifier le recul stratégique**
 - **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent anticiper les effets de la montée du niveau de la mer et planifier des mesures de recul stratégique pour protéger les populations et les infrastructures.

X.II Intégrer les autres risques et nuisances

1. **Prendre en compte les risques majeurs**
 - **Prescription** : Les risques majeurs (industriels, naturels) doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme pour garantir la sécurité des populations.
2. **Anticiper l'impact des phénomènes météorologiques extrêmes**

- **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent anticiper les impacts des phénomènes météorologiques extrêmes (tempêtes, canicules) et prévoir des mesures d'adaptation.
- 3. **Lutter contre la surchauffe urbaine**
 - **Prescription** : Les projets d'aménagement doivent intégrer des mesures pour lutter contre la surchauffe urbaine, notamment par la création d'îlots de fraîcheur et la végétalisation des espaces publics.

AXE XI : MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET REEMPLOI

XI.1 Développer une économie circulaire des matériaux

1. **Prévoir l'évolutivité des constructions et aménagements et favoriser le réemploi des matériaux**
 - **Prescription** : Les constructions et aménagements doivent être conçus pour être évolutifs et favoriser le réemploi des matériaux pour réduire les déchets et l'empreinte écologique.
2. **Adapter la gestion et le traitement des déchets**
 - **Prescription** : La gestion et le traitement des déchets doivent être adaptés pour favoriser le recyclage et le réemploi des matériaux de construction.
3. **Préserver des gisements du sous-sol**
 - **Prescription** : Les gisements de matériaux du sous-sol doivent être préservés pour garantir leur disponibilité future et réduire la dépendance aux matériaux importés.

AXE XII : APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

XII.1 Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral

1. **Les agglomérations**
 - **Prescription** : L'extension de l'urbanisation dans les agglomérations littorales doit être strictement encadrée pour préserver les espaces naturels et éviter l'étalement urbain.
2. **Les villages**
 - **Prescription** : L'urbanisation des villages littoraux doit être limitée et intégrée dans une stratégie globale de développement durable.
3. **Les secteurs déjà urbanisés (SDU)**
 - **Prescription** : Les secteurs déjà urbanisés doivent être densifiés en priorité pour éviter l'extension de l'urbanisation et préserver les espaces naturels.
4. **Les agglomérations et villages à dominante économique**
 - **Prescription** : Les agglomérations et villages à dominante économique doivent intégrer des mesures de développement durable pour limiter leur impact sur l'environnement.
5. **Limitier l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage**
 - **Prescription** : L'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être strictement limitée pour préserver les paysages littoraux et les écosystèmes côtiers.

XII.2 Préserver les espaces naturels caractéristiques du littoral

1. **Interdire toute construction dans la bande des 100 mètres**
 - **Prescription** : Toute construction dans la bande des 100 mètres le long du littoral doit être interdite pour préserver les milieux naturels et les paysages côtiers.
2. **Identifier et préserver les coupures d'urbanisation**
 - **Prescription** : Les coupures d'urbanisation doivent être identifiées et préservées pour maintenir la continuité écologique et paysagère le long du littoral.
3. **Protéger les espaces remarquables**
 - **Prescription** : Les espaces remarquables du littoral doivent être protégés pour garantir la conservation des paysages et des écosystèmes caractéristiques.

Documents du PLH à télécharger sur : <http://www.pays-de-saintbrieuc.org>

Le PCAET a été validé en date du 24 octobre 2023 et approuvé le 9 juillet 2024.

Le Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre & Mer

Le PLH de la CA Lamballe Terre et Mer a été approuvé le 10 mars 2020 et modifié le 12 avril 2022 pour intégrer l'augmentation des objectifs de production de logements locatifs sociaux des communes de plus de 3500 habitants du territoire, en application de l'article 55 de la loi SRU. Il s'appuie sur 5 orientations principales :

Axe 1 – Conforter l'attractivité du territoire / développer un dynamisme démographique partagé

Afin de maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres démographiques, produire des logements pour assurer l'équilibre territorial et assurer la mixité sociale

Axe 2 – Conforter une politique foncière durable et promouvoir un habitat plus vertueux

Mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine : optimiser le foncier (densification et formes urbaines), proposer une stratégie foncière qui priorise le renouvellement urbain et apporter un soutien aux communes

Axe 3 – Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant

Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc privé/public (actions de rénovation, adaptation, sortie de vacance et renouvellement urbain).

Axe 4 – Réponse aux besoins non couverts par les marchés immobiliers

Apporter des réponses aux seniors, aux personnes en situation de handicap, aux jeunes, aux actifs en mobilité, aux ménages en difficulté et aux gens du voyage

Axe 5 – Conforter le rôle et le positionnement de LT&M comme pilote et fédérateur des interventions habitat

Piloter et suivre le PLH pour renforcer et valoriser la politique habitat et son efficience.

Le scénario de développement retenu par les élus de Lamballe Terre et Mer est une croissance démographique de **+0,8%/an**, soit en légère augmentation par rapport à la croissance observée entre 2010 et 2015, mais bien inférieure à la croissance des années 2000 (+1,3%/an). Selon ce scénario, la population de Lamballe Terre et Mer s'accroîtrait de 5 600 habitants supplémentaires pour atteindre 72 700 habitants en 2025. La population des ménages passerait elle de 66 000 habitants à 71 400 habitants.

Les besoins en logement du territoire ont été évalués à partir de plusieurs projections de :

- La croissance démographique, évoquée plus haut
- la diminution de la taille moyenne des ménages
- l'évolution du parc existant (avec une stabilisation du nombre de logements vacants, un maintien de la part de résidences secondaires et le renouvellement de 5 logements par an).

La somme des besoins en logements estimés s'élève donc à **437 logements par an à partir de 2022**, soit un objectif de production de **2 510 logements sur 6 ans**. Afin de répartir cette production sur l'ensemble du territoire dans un objectif de cohérence territoriale, le PLH prévoit la production de **728 de ces 2 510 logements sur la commune de Lamballe-Armor, soit 140 logements par an**.

En outre, afin d'encourager la mixité sociale, via le développement d'une offre locative, le PLH fixe un objectif de production de **849 logements à vocation sociale** sur la durée du PLH, dont **518 sur la commune de Lamballe-Armor (86/an)**. Ces 518 logements se déclinent en 259 **PLUS**, 155 **PLAI** et 104 **PLS/PSLA**. Par ailleurs, pour favoriser la mixité sociale au sein des opérations, le PLH préconise que toute nouvelle opération de plus de 10 logements accueille au moins 20% de logements sociaux. Enfin, le PLH prévoit un accompagnement de l'accession sociale à la propriété.

Pour répondre à sa 2^e orientation, le PLH a notamment pour objectif de densifier les opérations d'habitat en s'appuyant sur l'armature urbaine. Ainsi, la densité¹ minimale retenue dans la zone agglomérée² de Lamballe-Armor est de 25 logements par hectare, et dans le territoire de Lamballe-Armor hors zone agglomérée de 15 logements par hectare.

La participation de la CA au financement des aides accordées dans le cadre de l'**OPAH-RU** sur le centre-ville de Lamballe-Armor jusqu'en 2023 fait elle réponse à la 3^e orientation du PLH. Lamballe Terre et Mer souhaite

¹ Il s'agit d'une densité brute moyenne en logements par hectare (nombre de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant les voiries et espaces publics liés à l'opération)

² Une zone agglomérée est un territoire bâti continu tel que les constructions sont distantes de 200 mètres au plus de la plus éloignée.

également développer des outils de repérage de la vacance sur le territoire, et déclencher la remise sur le marché de biens vacants stratégiques, par le biais de fiches « stop vacance » consistant à un bilan technique du bâti, une esquisse architecturale montrant le potentiel d'évolution du bien, une estimation financière des travaux et un plan de financement prévisionnel. Sur la durée du PLH, 80 fiches sont prévues sur l'ensemble de l'EPCI, dont 6 pour Lamballe-Armor.

Certains axes du PLH incluent des dispositions intéressant directement le PLU :

Orientation n° 2 : Promouvoir un habitat plus « vertueux » et respectueux de la qualité du cadre de vie.

Les principes correspondants sont :

- **L'optimisation du foncier par la densification des opérations d'habitat et la diversification des formes urbaines avec les densités brutes minimales suivantes :**
 - Zone agglomérée** de Lamballe Armor autour de la ville centre de Lamballe : 25 logts/ha
 - Pléneuf-Val-André, Erquy : 22 logts/ha
 - Quessoy, Moncontour, Plénée-Jugon, Jugon-les-lacs Commune nouvelle : 18 logts/ha
 - Territoire de Lamballe Armor hors zone agglomérée autour de la ville centre de Lamballe et les autres communes des 3 sous-marchés urbain/périurbain, littoral/ rétrolittoral et intermédiaire : 15 logts/ha
 - Les autres communes du secteur à caractère rural : 12 logts/ha

Les préconisations pour un urbanisme plus économe en espace devront être intégrées dans les PLU. Les documents de planification pourront, dans les OAP, viser des densifications plus fortes.

- **Mobiliser prioritairement l'offre en renouvellement urbain par la mise en œuvre d'une stratégie foncière communautaire**

Lamballe Terre & Mer se fixe comme objectif de tendre la production de logements à 55% en renouvellement urbain à la fin du PLH et 45% en extension (artificialisation des sols).

- **Faire la promotion de l'habitat dense en favorisant la diversification des formes urbaines**

En parallèle des préconisations de densification, Lamballe Terre & Mer fera la promotion de la diversification des formes urbaines. Il s'agira de proposer des logements intermédiaires et collectifs (en lien avec les particularités urbaines de chaque site) et de développer des formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages (proximité des services, accessibilité...). Cette démarche permettra également d'optimiser les coûts d'aménagement et du foncier afin de produire une offre plus abordable.

Orientation n° 3 : Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant

Il s'avère nécessaire d'optimiser les capacités du parc ancien, pour valoriser le tissu existant, ainsi que pour limiter le développement de l'offre en extension urbaine. Il s'agit notamment de réhabiliter les logements les plus obsolètes du parc (privé et public), et favoriser la reprise de parc existant en le rendant de nouveau attractif.

Les principes correspondants sont :

- **Poursuivre la rénovation et l'adaptation du parc (public et privé) et augmenter les performances énergétiques**
- **Soutenir les acquisitions dans le parc ancien afin de remettre les logements vacants sur le marché**
- **Favoriser et accompagner la sortie des opérations en renouvellement urbain**

Documents du SCoT à télécharger sur :

<https://www.lamballe-terre-mer.bzh/accueil/vivre-habiter/bonjour-habitat>

Le Plan Climat Air Énergie Territorial de Lamballe Terre & Mer

Outil de planification à la fois stratégique et opérationnel, le PCAET permet de définir à l'échelle de l'intercommunalité de Lamballe Terre & Mer, des objectifs et un programme d'actions en matière de climat, air et énergie. Le PCAET doit être mis en œuvre au titre de l'article L229-26 du Code de l'Environnement.

Le PCAET de Lamballe Terre & Mer le 24 octobre 2023 par le Conseil communautaire. Il est adopté pour une période de 6 ans et sera révisé à l'issue.

Cette Stratégie Climat, véritable feuille de route partagée à l'échelle du territoire vers les transitions, a pour objectifs de :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire, afin de lutter contre le changement climatique ;
- adapter le territoire aux effets du changement climatique, afin d'en diminuer les impacts économiques, sociaux, sanitaires, etc. ;
- améliorer la qualité de l'air, afin notamment de préserver la santé des habitants du territoire.

Le diagnostic Air-Climat-Energie du territoire est présenté dans le Tome 2 du rapport de présentation (État Initial de l'Environnement).

PISTES DE RÉFLEXION

Les pistes de réflexion énoncées dans le PCAET sont axées sur 5 thèmes suivants :

Mobilité durable

Limitation du transport individuel :

- Optimisation et développement des Transports collectifs et covoiturage
- Choix urbanistique, revitalisation des centres-bourgs, relocalisation de l'activité et des services...
- Sécurisation des modes actifs (vélo, marche...)
- Réorganisation des pratiques de travail

Faire évoluer le parc de voitures individuelles vers des motorisations alternatives aux énergies fossiles

Agriculture

- Adaptation des systèmes de production aux modifications climatiques impactant les conditions de cultures (eau, températures, biodiversité) et aux modifications des modes de consommation (réduction consommation de viande, demande croissante de produits locaux & bios et réduction du gaspillage alimentaire)
- Réflexion sur des systèmes :
 - moins consommateurs en intrants (engrais, pesticides, aliments concentrés)
 - plus séquestrateur en carbone (bocage et prairie, agroforesterie)
 - avec une meilleure efficacité énergétique des bâtiments et matériels,
 - Valorisant énergétiquement la Biomasse

Résidentiel & Bâtiments tertiaires

- Adaptation/rénovation thermique des bâtiments pour limiter les consommations énergétiques liées au besoin de chauffage et de confort d'été (lutte contre la précarité énergétique)
- Remplacement des modes de chauffages anciens et émetteurs (chaudières fioul, foyers bois ouverts) par des systèmes plus performants (réduction des émissions de GES et de polluants atmosphériques)
- Développement de l'usage des énergies renouvelables chez les particuliers et entreprises (mix énergétiques et réduction de la dépendance aux énergies fossiles)
- Utilisation de matériaux biosourcés locaux pour réduire l'impact carbone du secteur bâtiment
- Prise en compte de l'enjeu radon et qualité de l'air dans les bâtiments

Industries & Transport de marchandises

- Accompagnement des entreprises vers des logiques de production durable
- Développement **la** collaboration inter-entreprises (mobilité, synergies déchets-matières premières...)
- Priorisation des modes de transports moins impactant (ex : le bio**GNV**)

Développer des Énergies renouvelables

- Veiller à la retombée locale des gains économiques, la relocalisation des emplois avec une montée en compétences du territoire
- Veiller à développer un mix énergétique adapté aux potentiels énergétiques et besoins du territoire

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les **principaux enjeux** identifiés dans cet **état initial de l'environnement** sont les suivants :

Thématique environnementale étudiée	Fort	Moyen	Faible
Milieu physique			
Les sols			
Ressources non renouvelables			
Eaux souterraines			
Eaux superficielles			
Qualité de l'air			
Climat et émissions de gaz à effet de serre (GES)			
Milieu naturel			
Habitats naturels (milieux remarquables et protégés incl. Natura 2000)			
Diversité biologique			
Continuités écologiques			
Milieu humain			
Santé			
Activités humaines (agriculture, sylviculture, tourisme / loisirs...)			
Aménagement / urbanisme / consommation d'espace			
Patrimoine culturel et architectural			
Gestion des déchets			
Déchets			
Assainissement			
Déplacement, infrastructures et transports			
Déplacement			
Infrastructures			
Risques et nuisances			
Risques naturels			
Risques technologiques			
Bruit			
Autres nuisances (olfactives, pollution lumineuse...)			
Paysages			
Paysages			

SYNTHÈSE DE LA STRATÉGIE

Le diagnostic du PCAET a mis en évidence la vulnérabilité du territoire au changement climatique, outre ses conséquences directes sur l'environnement et le cadre de vie, il convient de prendre en compte les troubles sociaux qu'il peut également engendrer sans en minimiser le risque.

L'adaptation au changement climatique est une nécessité pour l'avenir du territoire et ses habitants et même une priorité puisque **les effets de l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre ne se feront sentir que dans une trentaine d'années.**

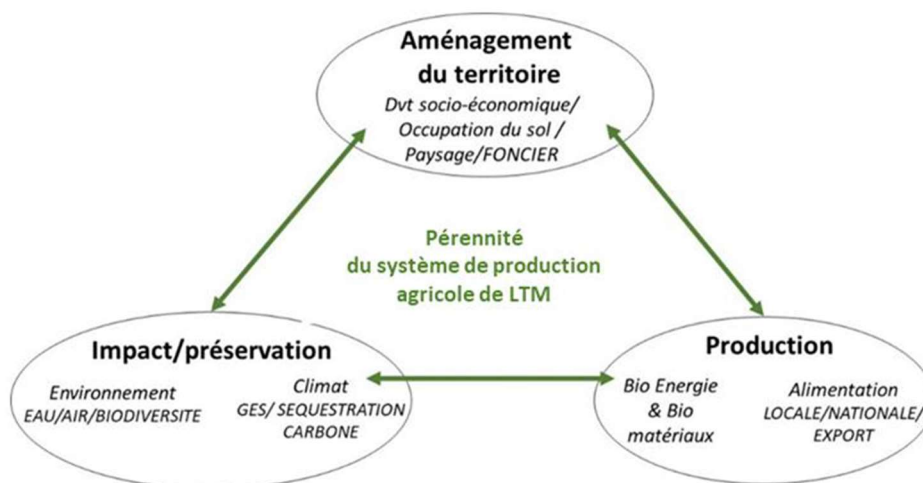
De plus, Lamballe Terre & Mer est un territoire fortement émetteur **en gaz à effets de serre agricoles** qui présente une faible séquestration carbone. **Il s'agit d'un profil à émission de gaz à effet de serre très marqué par l'activité agricole** et les transports, celles-ci sont 1,5 fois supérieures à la moyenne départementale. Ces émissions liées à l'activité agricole sont liées au fonctionnement entérique des animaux et à la gestion et la

dégradation de leurs effluents. Le secteur des transports, quant à lui, représente 28% des émissions de GES en raison de l'importance du fret lié à l'activité agricole mais également à l'usage de la voiture individuelle comme principal mode de transport. La faible séquestration carbone représente sur le territoire moins de 10% des émissions.

De plus, la dépendance du territoire aux énergies fossiles le potentiel de production d'énergie renouvelable peu valorisé engendre une vulnérabilité énergétique confirmée. Concernant les énergies renouvelables, les deux potentiels identifiés au diagnostic (biogaz et photovoltaïque) sont très peu exploités. En outre, la production d'électricité éolienne actuellement en exploitation est supérieure aux estimations. Ainsi, le potentiel brut de production d'énergies renouvelables couvrirait 83% de la consommation énergétique de 2018, puis sa totalité en parvenant à réduire la consommation d'énergie du territoire. D'autre part, le territoire présente une bonne qualité de l'air avec une diminution notable des émissions de polluants atmosphériques.

Enfin, le territoire, son profil économique et ses enjeux climat-air-énergie sont très marqués par le poids économique de l'agriculture et de l'industrie agroalimentaire qui représentent à elles seules 25% de l'emploi local. Pour autant, ce secteur d'activité est à la fois contributrice du réchauffement climatique en émettant des GES, victime de ce dernier avec les perturbations du cycle de l'eau, mais elle figure également comme une solution car elle peut favoriser la séquestration carbone des sols et valoriser la biomasse et l'agrivoltaïsme. Le territoire, basé sur une agriculture intensive, présente un fort potentiel de production d'énergies renouvelables mais il génère aussi des impacts écologiques et climatiques non négligeables. Face à ces réalités, il est question, dans le PCAET, d'appréhender l'agriculture dans sa globalité et ses multiples fonctionnalités.

Différentes fonctionnalités de l'Agriculture

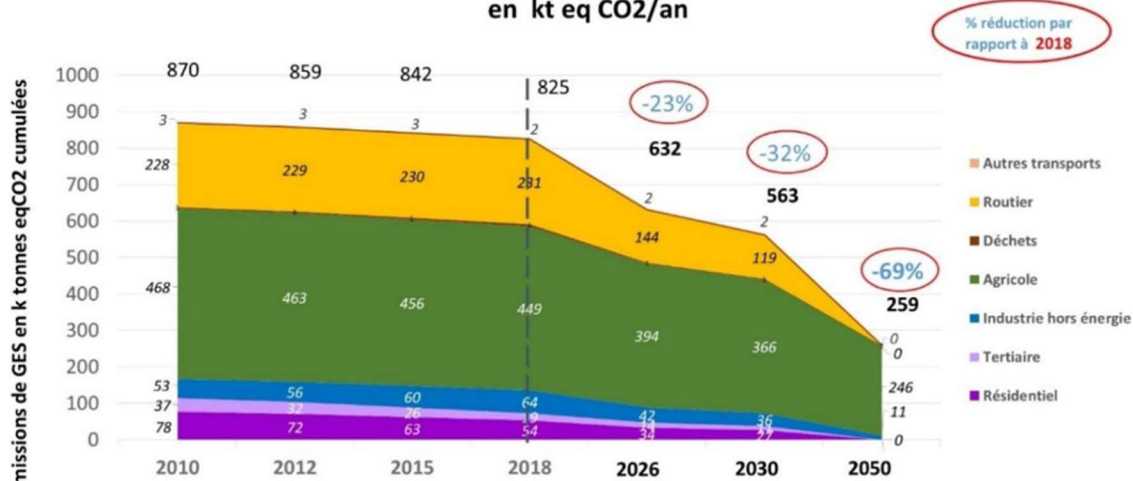


Source : PCAET de Lamballe Terre & Mer (2023)

Objectifs de réduction des gaz à effet de serre (GES)

-32 % à l'échéance 2030 et -69% à l'échéance 2050 par rapport à 2018.

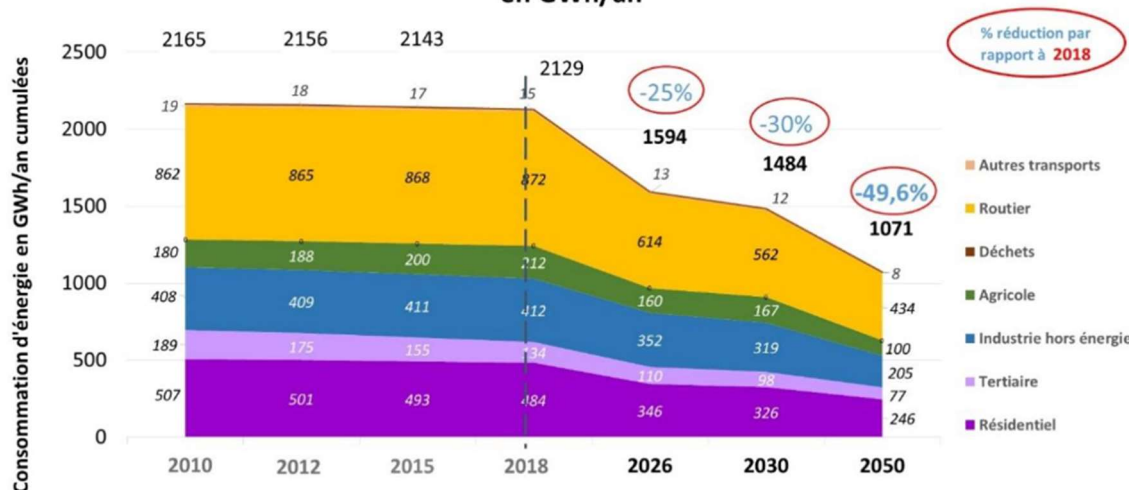
Trajectoire des objectifs de réduction des émissions de GES par rapport à 2015 par secteur d'activités à horizons 2026, 2030 et 2050 pour Lamballe Terre & Mer en kt eq CO₂/an



Objectifs de réduction de consommation d'énergie

Pour le territoire de Lamballe Terre & Mer, l'effort global de réduction des consommations énergétiques attendu est de 50% à l'horizon 2050 par rapport à 2012.

Trajectoire des objectifs de réduction des consommations d'énergie par rapport à 2015 par secteur d'activités à horizons 2026, 2030 et 2050 pour Lamballe Terre & Mer en GWh/an



Source Terristroy-OEB

Objectif de séquestration carbone

Aujourd'hui, le territoire ne stocke du carbone qu'à hauteur de 10% de ses émissions (76 Kteq CO₂, cf. diagnostic) et il faudrait multiplier le stockage du carbone par 3,5 pour espérer séquestrer le niveau d'émissions de gaz à effet de serre attendu en 2050 (259 kteq CO₂). Considérant l'impératif de maintenir la vocation agricole du territoire, une complémentarité des territoires est à envisager pour atteindre la neutralité carbone.

Objectifs de production d'énergies renouvelables et de récupération

Il s'agit ici de déterminer pour chaque type d'énergies renouvelables (ENR) un potentiel valorisable. Lamballe Terre et Mer a engagé des travaux visant à définir une grille des externalités positives et les points nécessitant une vigilance particulière pour la valorisation de chaque ENR. Pour les énergies solaires et éoliennes, un travail de cartographie des potentiels pourra compléter ces grilles. À partir de ces grilles, des données objectivées permettront aux élus de se positionner. Cette approche sera à mettre en corrélation avec les politiques de gestion du foncier, en lien avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette et l'identification des zones d'accélération de la production des énergies renouvelables dans la cadre de l'application de la loi APER.

Objectifs de réduction des émissions de polluants atmosphériques

Les objectifs 2020 de réduction d'émissions sont atteints pour l'ensemble des polluants atmosphériques réglementés. Toutefois, des efforts de réduction d'émissions restent à mettre en œuvre d'ici 2030.

PROGRAMME D' ACTIONS

AXE 1 : ADOPTER ET PROMOUVOIR DES USAGES SOBRES ET DÉCARBONÉS

Ce premier axe vise à atténuer le réchauffement climatique en suscitant une évolution des comportements, d'abord au sein de la collectivité qui doit être le fer de lance en ce qui concerne l'adoption de pratiques sobres et respectueuses de l'environnement, puis auprès des acteurs économiques, associatifs et des citoyens, et dans différents secteurs (mobilité, logement, alimentation).

- **Objectif 1 : Viser l'exemplarité de la collectivité**
- **Objectif 2 : Élaborer un schéma des mobilités bas carbone**
- **Objectif 3 : Accompagner l'amélioration énergétique des logements**
- **Objectif 4 : Œuvrer pour une alimentation de qualité, bas carbone et rémunératrice pour les producteurs**
- **Objectif 5 : Faciliter la mobilisation et la coopération de tous les acteurs**

AXE 2 : PRÉSERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE ET DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Dans ce deuxième axe, il s'agit de veiller à la préservation des ressources de notre territoire, notamment par des logiques d'économie circulaire, et de développer les moyens nécessaires à la décarbonation de ses activités : préserver la ressource en eau, promouvoir la production biosourcée à destination du secteur de la construction et développer massivement la production et la consommation d'énergies renouvelables.

- **Objectif 6 : Protéger les sols**
- **Objectif 7 : Économiser les ressources matérielles par une démarche d'économie circulaire**
- **Objectif 8 : Protéger la ressource en eau**
- **Objectif 9 : Développer les énergies renouvelables sur le territoire**

AXE 3 : S'ADAPTER AUX EFFETS DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE ET PROTÉGER LES HABITANTS

Ce troisième axe se concentre sur les aménagements visant à lutter contre les effets du réchauffement climatique, à y adapter les exploitations agricoles et du monde de la pêche et de la conchyliculture et enfin à protéger les habitants des phénomènes météorologiques extrêmes. Il part du postulat qu'en dépit des efforts consentis pour réduire nos émissions de gaz à effet de serre et notre consommation énergétique, le réchauffement climatique, s'il est atténué, sera malgré tout réel et qu'il faudra s'y adapter.

- **Objectif 10 : Protéger la population face aux risques sanitaires et climatiques**
- **Objectif 11 : Séquestrer le carbone et créer des îlots de fraîcheur**
- **Objectif 12 : Accompagner l'adaptation de la production terre et mer**

Documents du PCAET à télécharger sur :

<https://www.lamballe-terre-mer.bzh/accueil/projets/projets/strategie-climat>

En 2021, toutes énergies confondues, Lamballe-Armor consommait 615 GWh et produisait 137,8 GWh d'énergies renouvelables (EnR) soit 22% de la consommation. À l'horizon 2035, cette consommation devra être réduite de 30% et parallèlement, la production d'EnR devra être augmentée à 45% de la consommation soit 430 GWh de consommation pour 193,5 GWh de production d'EnR.

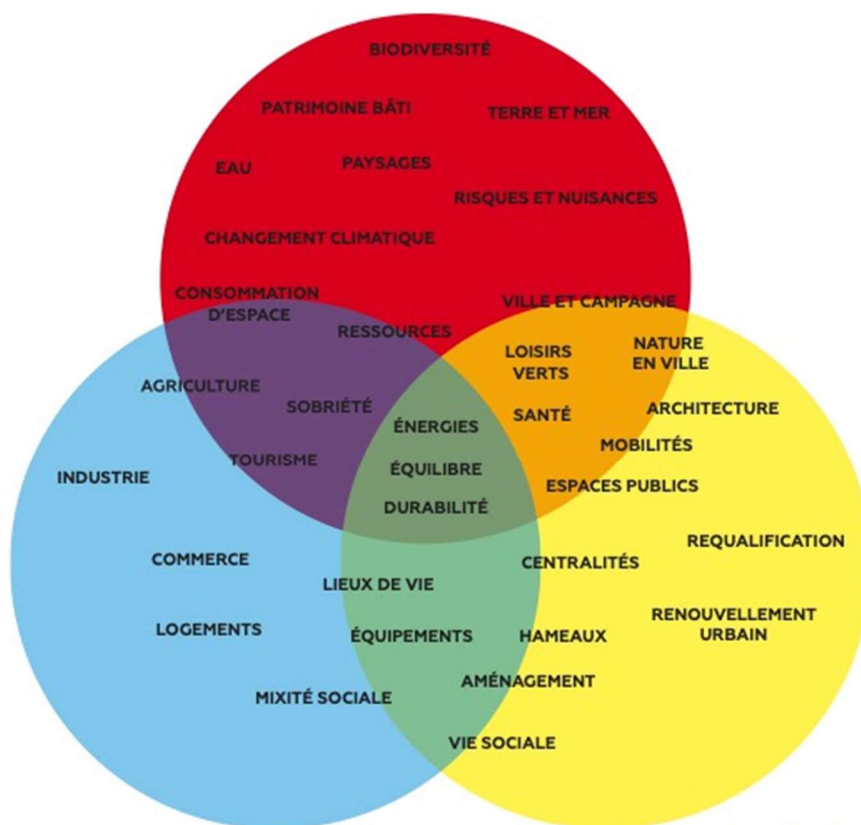
Par ailleurs, Lamballe-Armor dispose de 52 parkings (privés et publics) soumis à la loi APER et de 728 bâtiments sur lesquels du photovoltaïque pourrait être installé.

PLAN D'ACTIONS PCAET ISSU DE LA CONSULTATION DU PUBLIC, DES SERVICES ET DES ÉLUS - 18 juin 2024			
Axe 1: Adopter et promouvoir des usages sobres et décarbonés	Objectif 1: Viser l'exemplarité de la collectivité OBJECTIF PRIORITAIRE	Action 1	Concevoir et gérer le patrimoine immobilier et foncier de l'agglomération dans une logique de sobriété
		Action 2	S'engager vers la décarbonation de la mobilité des agents dans l'exercice de leurs missions et pour les trajets domicile-travail
		Action 3	Promouvoir la sobriété numérique au sein de la collectivité
		Action 4	Economiser les ressources et réduire les déchets de la collectivité
		Action 5	Intégrer les préoccupations sociales (dont l'égalité femmes/hommes) et environnementales à la commande publique
	Objectif 2: Elaborer un schéma des mobilités bas-carbone OBJECTIF PRIORITAIRE	Action 6	Optimiser l'offre de transports en commun et développer l'intermodalité
		Action 7	Déployer des mobilités douces et durables
		Action 8	Installer les infrastructures de distribution nécessaires aux véhicules décarbonés
		Action 9	Soutenir la mobilité des publics vulnérables (personnes précaires, personnes âgées, personnes à mobilité réduite)
	Objectif 3: Accompagner l'amélioration énergétique des logements	Action 10	Lutter contre la précarité énergétique dans l'habitat
		Action 11	Pérenniser le conseil et le soutien aux habitants pour favoriser la sobriété énergétique, la rénovation thermique et la production d'énergies renouvelables
	Objectif 4: Euvrer pour une alimentation de qualité, bas carbone et rémunératrice pour les producteurs OBJECTIF PRIORITAIRE	Action 12	Outiller les acteurs de la restauration collective afin d'encourager l'approvisionnement en circuits courts et de promouvoir une alimentation bas carbone
		Action 13	Favoriser l'accès au foncier agricole, la transmission des exploitations et encourager la diversification de la production agricole
		Action 14	Faire la promotion d'une alimentation locale et de qualité auprès du grand public et lutter contre la précarité alimentaire
		Action 15	Développer des cycles de sensibilisation et de formation en faveur des transitions
	Objectif 5: Faciliter la mobilisation et la coopération de tous les acteurs	Action 16	Mettre en place des critères d'éco-conditionnalité dans le cadre des aides économiques territoriales et des subventions associatives
		Action 17	Accompagner les agriculteurs dans l'amélioration de leur bilan carbone
		Action 18	Faciliter les challenges et échanges d'expériences inter-entreprises sur les économies d'énergie et la réduction des émissions (notamment liées au transport de marchandises) et promouvoir les dispositifs d'accompagnement existants
		Action 19	Favoriser et promouvoir un tourisme durable
		Action 20	Adopter une stratégie foncière communautaire et soutenir les communes en matière d'ingénierie pour faciliter l'atteinte des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
Axe 2: Préserver les ressources du territoire et développer les énergies renouvelables	Objectif 6: Protéger les sols	Action 21	Gérer les espaces en intégrant la préservation de la biodiversité
	Objectif 7: Economiser les ressources matérielles par une démarche d'économie circulaire	Action 22	Développer la consommation responsable et le réemploi
		Action 23	Adopter et mettre en œuvre le plan local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA)
		Action 24	Accompagner l'innovation des entreprises sur la consommation des ressources
	Objectif 8: Préserver la ressource en eau	Action 25	Redonner aux cours d'eau et zones humides leurs caractéristiques naturelles
		Action 26	Préserver la ressource en eau en qualité et en quantité
	Objectif 9: Développer les énergies renouvelables sur le territoire OBJECTIF PRIORITAIRE	Action 27	Elaborer un schéma directeur des énergies renouvelables centré sur les énergies éolienne et photovoltaïque
		Action 28	Mener une réflexion avec l'ensemble des parties prenantes sur le développement de la méthanisation
		Action 29	Mener une réflexion avec l'ensemble des parties prenantes sur le développement du bois-énergie
		Action 30	Mener une veille active sur l'évolution des autres potentiels d'énergies renouvelables
		Action 31	Développer les réseaux de chaleur renouvelable et de récupération
Axe 3: S'adapter aux effets du réchauffement climatique et protéger les habitants	Objectif 10: Protéger la population face aux risques sanitaires et climatiques	Action 32	Mener des campagnes de mesure et assurer le suivi de la qualité de l'air sur le territoire
		Action 33	Prendre les mesures de protection nécessaires face aux risques climatiques et sanitaires
		Action 34	Promouvoir la santé environnementale
		Action 35	Agir pour la protection contre les inondations et contre la submersion marine
	Objectif 11: Séquestrer le carbone et créer des îlots de fraîcheur	Action 36	Replanter des arbres, préserver et mieux gérer le patrimoine arboré existant
		Action 37	Intégrer l'adaptation au changement climatique dans la conception des aménagements
	Objectif 12: Accompagner l'adaptation de la production terre & mer	Action 38	Sensibiliser les agriculteurs à l'adaptation des exploitations au changement climatique
		Action 39	Caractériser les enjeux relatifs au réchauffement climatique pour l'économie bleue et construire un plan d'actions avec les acteurs concernés

LE PROJET DE TERRITOIRE A 2035 DECLINE EN TROIS AXES

Pour construire l'avenir de Lamballe-Armor jusqu'en 2035, la volonté communale est de s'appuyer sur 3 axes d'aménagement et de développement qui s'équilibrent :

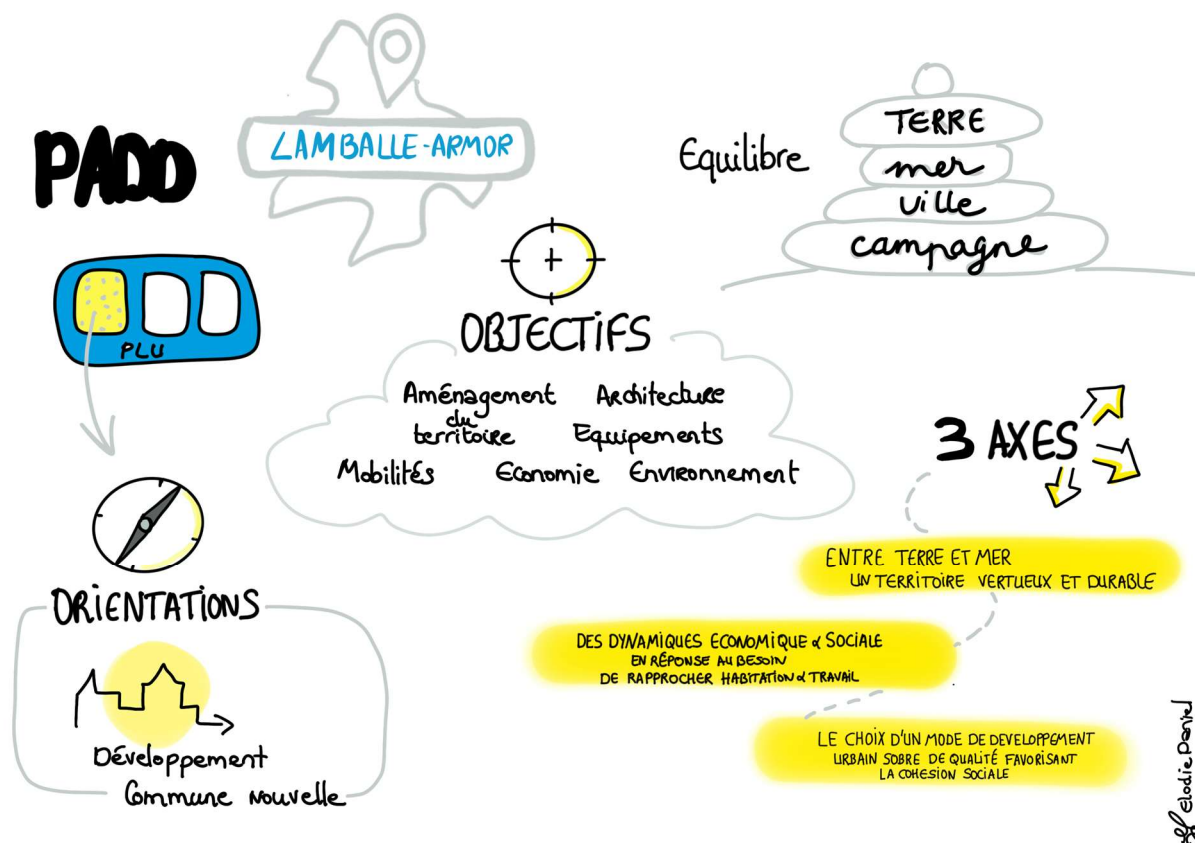
Axe 1 : Entre terre et mer, un territoire vertueux et durable



Axe 2 : Des dynamiques économiques et sociales intimement liées, pour répondre au besoin de rapprocher habitation et lieu de travail

Axe 3 : Le choix d'un mode de développement urbain sobre, de qualité et favorisant la cohésion sociale

L'axe 1 vise à décliner la stratégie environnementale comme socle de développement du territoire. L'axe 2 a pour objectif de décrire l'ambition de développement en solidarisant le développement économique et les besoins d'accueil de population sur le territoire. L'axe 3 décrit le mode de développement urbain et les équilibres du territoire attendu.



Source : Élodie Daniel, visuels réalisés pour la concertation publique du PLU

Axe 1 : Entre terre et mer, un territoire vertueux et durable

Cet axe du projet politique a été sciemment présenté en début du document stratégique pour souligner une certaine priorité sur le sujet environnemental, pour lequel les collectivités locales sont des acteurs majeurs des transitions, pour répondre aux enjeux du changement climatique, de perte de la biodiversité, de raréfaction des ressources naturelles non renouvelables ou de santé.

Cet axe s'appuie sur deux grandes orientations politiques.

LA PREMIERE : PRESERVER LES EQUILIBRES ET LA DIVERSITE DU SOCLE NATUREL ET AGRICOLE

L'organisation urbaine du territoire est très lisible dans les paysages Lamballais qui présentent une diversité et des qualités qui lui sont propres, soit naturelles, soit façonnées par l'homme et ses activités. Ce qui marque en premier l'observateur c'est la dominante rurale de ses paysages, où alternent de grandes parcelles pâturées par les bovins ou cultivées, délimitées par les haies, le bocage, dont la densité est plus ou moins importante selon les endroits. Ces larges espaces agricoles doivent être protégés en tant que tels, car supports d'une vie économique liée à la terre et d'un paysage identitaire. Cependant, certains de ces espaces sont, si de nouvelles constructions devaient s'y implanter, sensibles d'un point de vue paysager, pour des questions de covisibilités ou de lisibilités d'éléments valorisants à l'échelle du grand paysage.

AXE 1 ENTRE TERRE ET MER PLU UN TERRITOIRE VERTUEUX ET DURABLE



PRÉSERVER les équilibres
et la diversité des espaces naturels
et agricoles

ENGAGER la commune nouvelle
dans une dynamique de transition

PROTÉGER



biodiversité

FAVORISER



loisirs
verts

PERMETTRE



développement
énergies renouvelables

AMÉLIORER



performances
énergétiques

PRÉSERVER



patrimoine



paysages

RÉDUIRE



consommation
d'espaces agricoles/naturels

FAVORISER



santé
et bien-être

Élodie Daniel - 20/11/21

Source : Élodie Daniel, visuels réalisés pour la concertation publique du PLU

Aussi, l'alternance ville / campagne, la préservation des bourgs et de la ville dans un écrin paysager qui les relie à leurs voisins est une constante du paysage communal. La protection de cet équilibre entre le paysage construit et le paysage non construit constitue une composante de la qualité de vie des habitants. Au-delà, la protection et la transmission du patrimoine bâti, héritage culturel, peuvent être définies comme un « bien commun ». Celui-ci doit faire la synthèse entre préservation du patrimoine, usages des habitants et développement économique.

Le paysage Lamballais est constitué de sites ou milieux naturels étroitement liés à la trame verte (liée à la végétation) et à la trame bleue (liée à la présence de l'eau), souvent sensibles aux activités humaines, et supports d'une biodiversité importante : vallées et vallons, abords de cours d'eau et zones humides, prairies permanentes et landes (dont Landes de La Poterie (site Natura 2000) ; Landes du Gras à Meslin), bois/bosquets plus ou moins connectés. Lamballe-Armor, c'est également la mer, avec un paysage et des enjeux écologiques spécifiques (Natura 2000, réserve naturelle...). La zone littorale est composée de falaises rocheuses entrecoupées ponctuellement de grèves et de landes. La vue vers la mer offre un paysage d'estran de grande amplitude, variant avec la marée et marqué par les activités mytilicoles et les alignements de bouchots. La diversité et la bonne connexion des milieux naturels et de leur patrimoine vivant sont nécessaires à l'équilibre écologique du territoire. Le cycle de vie d'un nombre important d'espèces animales et végétales dépend des continuités écologiques comprenant des réservoirs de biodiversité (plus riches et fonctionnels) et des corridors écologiques (qui connectent les réservoirs entre eux). Le renforcement de la biodiversité à travers la trame verte et bleue s'incarne depuis des années dans une politique visant à mettre en réseau les milieux sources. Cette politique vise à mettre un frein à l'érosion des espaces naturels et permet de mieux protéger l'ensemble des réservoirs de biodiversité, de pérenniser les activités agricoles ou encore de préserver la qualité de l'eau... La préservation de ces espaces dépend particulièrement, dans un PLU, de la maîtrise des activités humaines transformant l'usage du sol (urbanisation, infrastructures de déplacement, activités de loisirs, constructions en campagne, exploitations des ressources naturelles (eau, roche, bois, etc.). Pour cela le PLU peut à la fois protéger les espaces de nature et inciter à l'amélioration de leur fonctionnalité. C'est tout un équilibre entre terre et mer, ville et campagne que le PLU doit être en mesure de préserver pour asseoir

un projet de territoire durable. Ce sont aussi autant d'atouts à valoriser car cet environnement et les éléments patrimoniaux qui le composent, participent à la qualité de vie de Lamballe-Armor et à son attractivité.

En réponse à ces enjeux de préservation mais également d'amélioration et de valorisation, le PADD inscrit deux orientations politiques à traduire dans le PLU.

- **Orientation 1 : Préserver et renforcer la biodiversité en lien avec la trame verte et bleue du territoire**
 - Dont Améliorer la fonctionnalité écologique du territoire.
 - Dont Favoriser la biodiversité en ville.
- **Orientation 2 : Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager et tisser des liens ville-campagne pour des paysages « vécus »**
 - Dont assurer la qualité des vues sur les paysages identitaires
 - Dont préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain et complémentarité avec les autres outils de protection tel que le Site Patrimonial Remarquable de la ville de Lamballe
 - Dont favoriser les usages de "loisirs verts" dans les espaces agricoles ou naturels

LA DEUXIEME : ENGAGER LE TERRITOIRE COMMUNAL DANS UNE DYNAMIQUE DE TRANSITION POUR RELEVÉ LES DEFIS ENERGETIQUES ET CLIMATIQUES, PRESERVER LES RESSOURCES ET FAVORISER LA SANTE DES HABITANTS

La transition énergétique vise à ce que les politiques publiques contribuent plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement. Lamballe-Armor souhaite s'inscrire, en cohérence avec le PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) porté par Lamballe Terre & Mer, dans une trajectoire **visant** à atténuer les impacts de son développement sur le climat, et d'autre part à adapter l'aménagement du territoire pour réduire sa vulnérabilité. Plus largement, la finitude de certaines ressources (**les** énergies fossiles, **les** matériaux extraits du sous-sol, **les** sols, **les** espaces naturels et agricoles, etc.) ou la fragilité des autres (**la** biodiversité, **l'**eau, etc.) invitent à construire un modèle de développement plus sobre et circulaire.

Malgré une prise de conscience partagée depuis le début des années 2000 et une accélération canalisée ces dernières années, la consommation foncière et l'étalement urbain se poursuivent. Ce principe de développement est l'une des causes de l'érosion de la biodiversité, participe au morcellement et à l'affaiblissement des centralités, et contraint fortement les activités agricoles et donc notre système d'alimentation. Le PLU, document d'urbanisme à l'échelle communale ou intercommunale, fixe ainsi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Sur le territoire de Lamballe Terre & Mer, les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), à l'origine du dérèglement climatique et source de pollution atmosphérique, sont en majorité d'origine non-énergétique et proviennent essentiellement de l'agriculture. Les secteurs les plus émetteurs sont ensuite, le transport (voyageurs et fret) et le secteur du bâti (résidentiel et tertiaire). L'un des enjeux des politiques publiques à toutes échelles, dont le PLU constitue l'un des maillons, est d'agir pour freiner puis stopper ces émissions et ainsi participer à une trajectoire allant notamment **vers la neutralité carbone pour la seconde moitié du XXI^e siècle**. Les effets du changement climatique seront alors plus ou moins importants selon l'efficacité des actions coordonnées des pays émetteurs. La sobriété, l'efficacité énergétique et le développement des énergies renouvelables seront des clefs pour réussir les défis énergétiques et climatiques.

Le territoire devra également s'adapter face à des impacts potentiels à **moyen-long** terme du changement climatique impliquant plus ou moins directement son mode de développement et d'aménagement : fragilisation de la ressource en eau, appauvrissement de la biodiversité, santé, notamment celle des personnes les plus fragiles, agriculture, pêche, phénomène d'îlots de chaleur urbain et surchauffe dans les bâtiments,

exposition plus forte au risque inondation, de submersion marine et du recul du trait de côte, migration climatique et attractivité touristique, et qualité de l'air.

Tous ces sujets impliquent plus largement la santé des habitants de Lamballe-Armor et le PLU permettra d'agir sur la qualité du cadre de vie et des logements qui conditionnent pour une part importante le bien-être des personnes.

- **Orientation 3 : Réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers et freiner l'artificialisation des sols en s'inscrivant dans les objectifs territorialisés à l'échelle du SCoT du Pays de Saint-Brieuc**

Voir chapitre dédié ci-après

- **Orientation 4 : Assurer la protection et la gestion de la ressource en eau**
- **Orientation 5 : Contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique et à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)**
- **Orientation 6 : Construire un territoire garantissant la santé et le bien-être de ses habitants en tenant notamment compte des nuisances, des ~~aux~~ risques et des effets du changement climatique**
- **Orientation 7 : Adapter la gestion des déchets au développement des activités et de la population**

Axe 2 : Des dynamiques économique et sociale intimement liées, pour répondre au besoin de rapprocher habitation et lieu de travail

La croissance démographique de Lamballe-Armor est un atout, l'arrivée de nouveaux habitants participe à la création d'emplois, fait vivre les commerces, les équipements scolaires et associatifs. Inversement, les habitants sont attirés par les nombreux emplois présents (le dynamisme d'un territoire reposant plus particulièrement sur son économie), la concentration de services utiles au quotidien et par un cadre de vie attractif. Toutefois, il est aujourd'hui devenu difficile de se loger sur le territoire notamment pour les ménages qui cherchent à se rapprocher de leur lieu de travail, de la gare ou des principaux équipements.

Lamballe-Armor est un territoire concentrant beaucoup d'emplois au regard de son poids de population : 170 emplois pour 100 actifs de 15-64 ans en 2020, ratio qui s'est particulièrement accru depuis 20 ans. Tourné historiquement vers l'agriculture et l'industrie agroalimentaire, le tissu économique s'est diversifié et se construit aujourd'hui également sur un réseau de petites et moyennes entreprises tourné vers des secteurs variés.

Lamballe-Armor rassemble près de la moitié des emplois de son intercommunalité mais un quart des habitants. Cette situation confère une tension sur le parc de logement et explique en partie une dynamique démographique moins forte au début des années 2010. Ainsi, le PLU ambitionne une politique de développement de l'habitat volontariste, calée sur la dynamique économique, afin de répondre aux choix de vie des habitants du territoire et notamment celui d'habiter près de son lieu de travail et des services. La durabilité du développement communal doit également être au même niveau d'ambition. Cela se traduira par un mode de développement urbain plus sobre en utilisation des ressources, notamment foncières avec une part de renouvellement urbain et des densités plus importantes que par le passé.

Le projet formalise également l'armature territoriale, c'est-à-dire l'organisation en réseau de la ville centre et des bourgs ruraux, entre ville et campagne, comme le support et la garante de l'équilibre de l'aménagement et du développement, au bénéfice de tous.

Cet axe s'appuie sur deux grandes orientations politiques.

AXE 2 DES DYNAMIQUES ECONOMIQUE & SOCIALE PLU EN RÉPONSE AU BESOIN DE RAPPROCHER HABITATION & TRAVAIL



ACCOMPAGNER

Le dynamisme
& le renouvellement
économique



SOUTENIR

les activités
existantes &
nouvelles



RÉPONDRE

au besoin
de logements



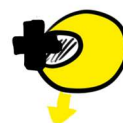
mixité sociale

MAINTENIR

une organisation
territoriale équilibrée

RENFORCER

les centralités



Soutenir
le développement

Elodie Daniel - 2011, 21

Source : Élodie Daniel, visuels réalisés pour la concertation publique du PLU

LA PREMIÈRE : ENTRE VILLE ET CAMPAGNE, UNE ORGANISATION EQUILIBREE DU TERRITOIRE POUR SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT

Lamballe-Armor constitue le deuxième pôle urbain du Pays de Saint-Brieuc tel que souhaite le confirmer son SCoT. Le territoire communal est en fait plus complexe et composite, entre ville, campagne et bord de mer et avec « huit mairies, onze églises, et douze chapelles ». Les influences du tissu économique local, dont l'industrie et l'agriculture, et des infrastructures de transport, dont les voies ferrées et la RN 12 (2x2 voies) ont déterminé une organisation urbaine locale particulière faite de la ville centre, Lamballe, de huit bourgs de taille et d'identité différentes et de regroupements bâtis d'importance correspondant à des hameaux linéaires regroupant un nombre significatif d'habitations ou d'activités. Le territoire conserve également une organisation démocratique municipale accordant une importance particulière aux 4 communes déléguées (Lamballe, Meslin, Planguenoual et Morieux) et 4 anciennes communes associées (Trégomar, Maroué, La Poterie, Saint-Aaron).

Lamballe-Armor est également commune littorale sur les limites des anciennes communes de Morieux et Planguenoual. Les deux bourgs sont en retrait sur un plateau agricole. La bande côtière, constituée de falaises, n'a pas permis la création d'agglomérations constituées à partir d'un front de mer ou un port de plaisance tel que c'est le cas à Pléneuf-Val-André. Toutefois, plus en recul de la côte, l'urbanisation résidentielle prend la forme de hameaux étirés en longueur (Teutran, Port-Morvan, La Glatinais) et d'un village (La Cotentin). Seul Port-Morvan, profitant d'une anse plus large, regroupe une vingtaine de constructions en bord de plage. Port-Morvan est proche du quartier du Dahouët à Pléneuf Val André sans être en continuité d'urbanisation avec celui-ci. Ces ensembles urbains sont peu développés sous l'angle touristique et la proportion de résidences secondaires, même si elle est plus importante que par ailleurs sur la commune, reste limitée conférant à ces lieux une vie sociale qui leur est propre.

- **Orientation 8: Confirmer Lamballe-Armor comme un pôle attractif et entraînant dans sa région proche**
- **Orientation 9 : Structurer le développement et l'aménagement du territoire en conférant des rôles et fonctions différenciés à la ville et aux bourgs.**

Chaque commune déléguée et anciennes communes associées ont leur propre trajectoire de développement tout en contribuant au projet commun :

Armature	Description	Nom	Population estimée 2018	Part / population totale en 2018	Part dans la programmation de logement du PLU à long terme au sein des secteurs de projet (dont OAP)
Le pôle urbain	<i>Un pôle urbain de rayonnement extra-communal concentrant habitants, emplois, commerces et services</i>	Lamballe	8 253	49,3%	64 %
Le pôle rural intermédiaire	<i>Un bourg rural, plus indépendant que les pôles de proximité, sous influence du littoral et des flux (RD 786) entre les pôles littoraux et Saint-Brieuc</i>	Planguenoual	1 050	6,3%	10 %
Les pôles de proximité	<i>Des bourgs ruraux de dimensions et fonctions proches : 680-700 habitants avec un commerce essentiel et des équipements dont une ou deux écoles. * Meslin et Trégomar sont moins peuplés mais méritent d'être renforcés pour affirmer leur rôle du fait de leur proximité avec Lamballe et de la présence d'une école publique</i>	La Poterie	686	4,1%	6 %
		Maroué	683	4,1%	5 %
		Meslin*	217	1,3%	2 %
		Morieux	668	4,0%	5 %
		Saint-Aaron	686	4,1%	5 %
		Trégomar*	344	2,1%	2 %
Les pôles d'hyperproximité	<i>Un bourg plus petit, 250 habitants, plus éloigné de Lamballe avec peu d'équipements et surtout pas d'école</i>	Trégenestre	258	1,5%	1%
Hors agglomérations			3 897	23,3%	0 %
Total			16 742	100,0%	100 %

Les orientations et prescriptions du PLU seront différenciées selon cette armature afin d'adapter le projet de développement et d'aménagement en fonction des particularités des polarités.

- **Orientation 10 : Renforcer les centralités du territoire : le centre-ville et les cœurs de bourg**
- **Orientation 11 : En dehors de la ville et des bourgs, une pluralité d'espaces construits à prendre en compte et un développement du littoral à maîtriser**

Dont constructibilité des espaces urbains suivants (hors **STECAL**) :

Hameaux d'importance pouvant être densifiés	Secteur / Commune déléguée ou associée	Nombre approximatif de constructions significatives	Lieu de vie à proximité (<1 km)	Situation / Loi Littoral
La Cotentin	Planguenoual	130	La Cotentin	Village
L'Etimieux Nord	Meslin	50 avec continuité urbaine avec l'agglomération de Pommeret (quartier des Landes)	Coëtmieux (quartier des Landes)	Non concerné

La Villeneuve	La Poterie / Trégomar	75	Trégomar	Non concerné
---------------	-----------------------	----	----------	--------------

Et évolution des suivants :

- les activités de sports et loisirs (Karting de La Poterie, Accrobranches sur le site des Tronchées et Golf de la Crinière à Morieux) ;
- les équipements d'hébergement touristique (Domaine du Val et camping à Planguenoual, château de la Moglais à La Poterie, Domaine de Blésaibois à Morieux, Domaine des Cygnes – ferme du Chauchix à Maroué...)
- les activités de la mer en lien avec les exploitations mytilicoles de Jospinet à Planguenoual ;
- les activités industrielles ou artisanales (ZAE de la Ville Tinguy à Morieux, Coopérative du Gouessant à la Poterie) ou d'exploitation du sous-sol (carrière de Maroué,).
- Permettre l'installation et l'évolution d'équipement d'intérêt général prévu : station d'épuration de Souleville, captage d'eau de la Poterie, déchèterie et Unité de Valorisation Énergétique de Planguenoual,...

LA DEUXIEME : UN DYNAMISME ECONOMIQUE A ACCOMPAGNER ET RENOUVELER, EN SOUTENANT LES ACTIVITES EXISTANTES ET L'INSTALLATION DE NOUVELLES, AU SERVICE DE L'EMPLOI

Lamballe-Armor dispose d'un large éventail de parcs d'activités aux vocations différenciées ainsi qu'un centre-ville actif avec de nombreux services et commerces assurant un rayonnement de son économie.

Les enjeux sont de pérenniser les sites les plus importants situés aux portes de la ville (La Ville-es-Lan, Le Ventoué, Lanjouan, la Tourelle...) et de répartir de manière équilibrée l'emploi sur le territoire. Le développement d'une offre foncière et d'immobilier d'entreprise répond à plusieurs problématiques d'aménagement : renouvellement économique, requalification des parcs d'activités anciens, offre nouvelle de foncier d'activités mais aussi implantation dans les centralités communales.

Du fait de la présence de grandes (et historiques) entreprises industrielles, le territoire est intégré au programme « Territoires d'industrie », pour une stratégie nationale de reconquête industrielle. Le programme vise à apporter, dans et par les territoires, des réponses concrètes aux enjeux de soutien à l'industrie, vecteur de développement et de cohésion : développement des compétences dans le bassin d'emploi, mobilité des salariés, disponibilité du foncier pour s'implanter ou s'agrandir.

L'ambition du PADD est de poursuivre les politiques d'accueil des entreprises dans le tissu économique lamballais en développant une stratégie foncière raisonnée et durable. Cet objectif est conduit de manière étroite en partenariat avec Lamballe Terre & Mer qui possède la compétence économique.

Avec 9 417 hectares de SAU soit 72,5 % du territoire et 172 exploitations agricoles, l'agriculture est une activité prépondérante de la commune mais également une composante essentielle de l'équilibre du territoire en jouant un rôle important dans les paysages communaux et leur entretien.

En sus des activités déjà bien présentes, l'identification de nouveaux relais de croissance permet de conforter le développement du territoire communal. Le soutien à l'économie circulaire, à l'économie sociale et solidaire, aux filières émergentes en lien avec les transitions écologiques et climatiques, au numérique ou au tourisme en sont des exemples. La diversification des secteurs d'activités, nécessaire en raison de la forte spécialisation de l'emploi local dans l'agroalimentaire, est favorisée par les politiques d'accueil des entreprises et l'action de Lamballe Terre & Mer. Cela contribue à la pérennité du dynamisme économique lamballais et favorise une évolution à la hausse des emplois qualifiés. Ainsi, l'action économique locale s'emploie à diversifier les secteurs de l'industrie et de la construction, à favoriser les services aux entreprises et maintenir le développement de l'économie résidentielle, qui fixe localement les emplois.

- **Orientation 12 : Poursuivre l'accueil d'activités en proposant une offre foncière adaptée et maîtrisée au sein des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire, dans une logique de sobriété, de renouvellement urbain et de qualité**
Dont Développer une offre foncière pour répondre à des besoins d'accueil de nouvelles entreprises à long terme. Plusieurs secteurs stratégiques, à proximité des infrastructures de transports, sont identifiés par Lamballe Terre & Mer :
 - La tranche 3 du parc d'activité de la Tourelle dont l'acquisition des terrains est en cours en 2021 et pour un aménagement prévu à court terme (22 ha) ;
 - L'extension du parc d'activité de Lanjouan dans le prolongement de sa dernière tranche opérationnelle (9 ha) ;
 - Proroger la zone d'activités de la mer de Jospinet à l'intérieur de laquelle il reste un potentiel d'accueil de 1,2 ha.
- **Orientation 13 : Accompagner le développement économique par une offre résidentielle et de services variée.**
- **Orientation 14 : En dehors des ZAE, maintenir des possibilités d'installation ou d'évolution d'activités économiques, sous conditions, et particulièrement celles favorisant la vitalité des centralités**
- **Orientation 15 : Affirmer et protéger la fonction commerciale du territoire particulièrement au sein des centralités**
- **Orientation 16 : Conforter l'agriculture dans son rôle de filière économique prioritaire, support d'une alimentation locale et d'activités agroalimentaires, mais également source de nouvelles activités (circuits courts, production d'énergie...)**
- **Orientation 17 : Valoriser et développer les atouts touristiques du territoire**

LA TROISIEME : REPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS D'UNE POPULATION DIVERSIFIEE

Après une période de croissance forte de la population (proche de 1,3% par an), la population de Lamballe-Armor a progressé moins rapidement depuis 2010 avec un taux proche de +0,5 % par an. Cette dynamique moins forte s'explique par le vieillissement de la population mais également par un marché de l'habitat qui n'a pas su répondre aux demandes importantes d'installation sur le territoire, tant sur le marché privé de l'accession que dans le parc locatif social. Cette perte de vitesse s'explique aussi par des opérations de logements moins nombreuses, **car freinées par la crise de 2008 et un foncier difficile à maîtriser** (notamment en renouvellement urbain ou pour la réalisation d'opération d'habitat social). Dans le même temps l'emploi progressait toujours à un rythme soutenu accentuant davantage l'écart entre l'offre et la demande.

Aujourd'hui, Lamballe-Armor souhaite répondre à cette problématique de l'offre de logement de manière ambitieuse et réaliste. La commune souhaite le faire en reprenant un rythme de construction plus important que les 10 dernières années mais tient encore plus à la diversité et à la qualité de l'offre nouvelle ainsi qu'à la maîtrise des prix du marché. Il s'agit de faire évoluer le parc de logement Lamballais pour mieux correspondre à la pluralité des demandes des habitants actuels et de ceux qui souhaitent s'installer, en proposant un choix large, abordable, et en offrant un parcours résidentiel complet sur le territoire. Cette volonté politique s'inscrit et prolonge les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lamballe Terre & Mer. En outre, la dynamique résidentielle souhaitée doit être en mesure de garantir le bon fonctionnement des équipements, notamment scolaires, présents dans tous les lieux de vie du territoire communal.

Cette volonté est encouragée par des tendances émergentes rendant le territoire particulièrement demandé :

- Les aspirations des Français en termes de logement après la crise du Covid : désir de ville à taille humaine avec un niveau de services important (48 % des ménages français orientent leur recherche immobilière vers une agglomération de moins de 20 000 habitants / source seloger.com, mars 2021), des espaces de sociabilité et un accès à la nature, des logements plus grands avec un jardin, modulable pour permettre de nouveaux usages, dont le télétravail... Dans cette perspective, Lamballe-Armor est particulièrement attractive (gare, LGV mettant Lamballe à 2h00 de Paris, réseau routier, littoral, plus largement attractivité bretonne, etc.).

- Les enjeux de mise en œuvre d'une ville des proximités permettant de participer aux transitions écologiques et climatiques en diminuant la part des déplacements contraints en voiture.
- La dynamique économique en cours et les perspectives de renouveau industriel de certains territoires bretons dont Lamballe Terre & Mer. Quelques chiffres clefs : Lamballe-Armor représente **en comparaison avec son intercommunalité** : 49 % des emplois, 25 % de la population et 31 % de l'évolution de la population depuis 2013.

Afin de caler les perspectives de développement du territoire, la Municipalité de Lamballe-Armor a fait le choix de se projeter à 2035, correspondant à un PLU d'une **durée de 10-12 ans** à partir de son approbation prévue en 2025.

- **Orientation 18 : Créer de nouveaux logements pour satisfaire une demande importante, dans une perspective d'évolution de la population ambitieuse et réaliste**

Voir chapitre dédié ci-après

- **Orientation 19 : Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages**

Favoriser la mixité sociale à toutes les échelles du territoire en développant la production de logements locatifs sociaux et de logements abordables. Les nouvelles opérations d'aménagement, même les plus petites, à partir de 5 logements, participeront notamment à diversifier l'offre de logements au sein des bourgs et des quartiers de Lamballe.

Secteur	Niveau d'effort de création de logements locatifs sociaux et assimilés
Lamballe	++++
La Poterie / Planguenoual	+++
Morieux / Saint-Aaron / Maroué / Meslin	++
Trégomar, Trégenestre	+

- **Orientation 20 : Accompagner les processus de remobilisation du parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant**
- **Orientation 21 : Répartir les nouveaux logements sur le territoire communal de manière équilibrée et en garantissant leur intégration urbaine et sociale**

Axe 3 : Le choix d'un mode de développement urbain sobre, de qualité et favorisant la cohésion sociale

Afin de construire un modèle durable de développement, le PLU doit être en mesure d'orienter les équilibres géographiques du territoire : le rapport centralité/périphérie, la mise en œuvre de formes urbaines variées plus dense tout en garantissant un cadre de vie agréable pour les habitants, les besoins de déplacements et la réponse à **ses** besoins,... et cela en tenant compte de la grande diversité des espaces et lieux de vie de Lamballe-Armor dont les enjeux s'apparentent davantage un « mini PLUi » s'étirant sur 19 km du sud au nord, de l'espace rural jusqu'à la mer.

Cet axe s'appuie sur quatre grandes orientations politiques.

AXE 3 LE CHOIX D'UN MODE DE DEVELOPPEMENT **PLU** URBAIN SOBRE DE QUALITÉ FAVORISANT LA COHESION SOCIALE



CONCEVOIR

un mode de développement
urbain

→ sobriété foncière
renouvellement urbain



ACCOMPAGNER

le développement

→ renforcement
des équipements
et des espaces publics



RECONQUÉRIR

les centralités
SITES STRATÉGIQUES

→ développement



ORGANISER AMENAGER

le territoire

→ mobilité
limiter les déplacements
contraints en voiture



Elodie Daniel - 2011, 21

Source : Élodie Daniel, visuels réalisés pour la concertation publique du PLU

LA PREMIERE : CONCEVOIR UN MODE DE DEVELOPPEMENT URBAIN FAVORISANT LA SOBRIETE FONCIERE, LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DES FORMES URBAINES VARIEES, ECONOMES ET DESIRABLES

- **Orientation 22 : Pour répondre à l'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, favoriser le renouvellement urbain et des formes urbaines réinventées, économes et désirables**
 - Faire du **renouvellement urbain et de la densification** des espaces urbanisés existants, le mode de développement prioritaire du territoire. Pour le développement de l'habitat, à **minima 60 % des nouveaux logements seront réalisés par ce biais**.
 - Atteindre pour les nouvelles opérations d'habitat ou mixtes des **densités résidentielles minimales** (densité brute), différentes selon l'armature urbaine du territoire :
 - **25 à 35 logements / ha en moyenne pour le pôle urbain de Lamballe ;**
 - **20 à 25 logements / ha en moyenne pour le pôle intermédiaire et les pôles de proximité ;**
 - **18 logements par hectare en moyenne pour les pôles d'hyperproximité.**

Voir chapitre dédié ci-après

LA DEUXIEME : RECONQUERIR LES CENTRALITES, SITES STRATEGIQUES POUR LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

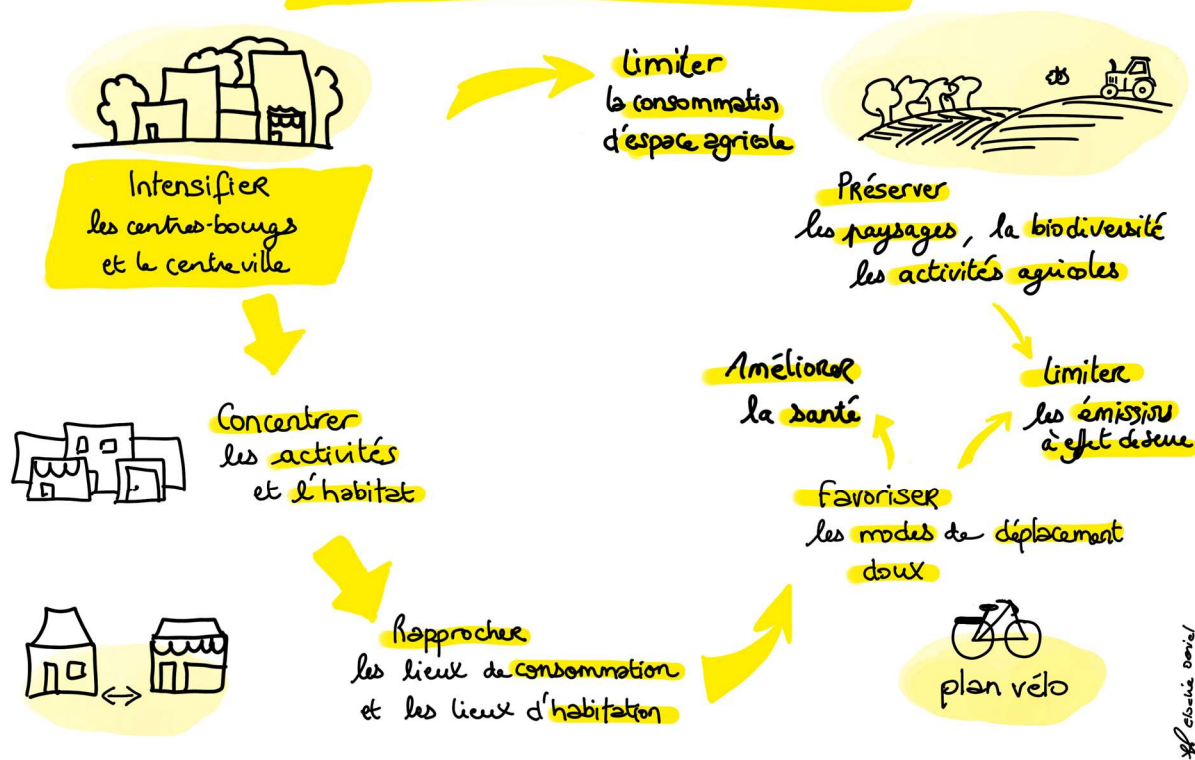
- **Orientation 23 : Intensifier les centres-bourgs**
- **Orientation 24 : Renforcer l'attractivité du centre-ville tout en mettant en valeur ses atouts patrimoniaux et paysagers**
dont quartier de la gare
- **Orientation 25 : Répondre aux enjeux de requalification et de restructuration des secteurs d'interfaces urbaines**
dont quartier de la gare



RENFORCEMENT



RECONQUÉRIR LES CENTRALITÉS



Source : Élodie Daniel, visuels réalisés pour la concertation publique du PLU

LA TROISIEME : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR LE RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

En tant que pôle urbain d'importance, Lamballe-Armor est particulièrement bien doté avec 41 équipements pour 1 000 habitants en 2019 selon l'INSEE avec une concentration des équipements répondant aux besoins de l'intercommunalité. Les équipements publics de gamme intermédiaire ou supérieure, rayonnant sur la région proche, se trouvent majoritairement en ville : dans le centre-ville, sur le pôle sports/loisirs/enseignement des Olympiades, au sein des quartiers sud et au bord de la RD 768 avec le collège public. Les équipements publics et les services de proximité, dont les écoles, se répartissent au sein des bourgs et des quartiers de Lamballe-ville. Seul le pôle d'hyperproximité de Trégenestre ne dispose pas d'école. Planguenoual et Morieux proposent un peu plus d'équipements et de services que les autres bourgs.

Le PLU permettra :

- d'adapter et développer les équipements en fonction des besoins de la population qui elle-même évolue ;
- d'anticiper les enjeux fonciers en intégrant dans son règlement les dispositions pour garantir les possibilités d'évolution ;
- de maîtriser les équilibres du territoire et les déplacements des usagers.

L'espace public est un espace physique que l'on partage en commun, aménageable et qui sert de support au lien social et à diverses activités. Il doit constamment pouvoir ~~s'adapter, s'aménager~~, pour répondre à des besoins et usages en lien avec l'évolution des modes de vie. Dans le cadre du projet de territoire à 2035, les espaces publics communaux, ~~existant~~ ou à créer, sont donc d'enjeux croisés : les enjeux de la cohésion sociale, les enjeux de mobilité, les enjeux de transition écologique, et les enjeux paysagers et de mise en valeur du patrimoine.

- **Orientation 26 : Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche**
- **Orientation 27 : Des espaces publics de qualité s'inscrivant dans l'identité de Lamballe-Armor et favorisant le lien social**

LA QUATRIEME : REPONDRE AUX BESOINS DE MOBILITES DU TERRITOIRE

Enfin, les caractéristiques économiques, sociales et géographiques de la commune impliquent une mobilité importante des personnes et des marchandises sur le territoire. Au sein de l'aire d'attraction briochine, dont la commune fait partie, l'offre de transport doit perpétuellement être adaptée notamment dans l'optique du développement du territoire. Un territoire dont le mode de transport le plus largement utilisé est la voiture individuelle. Or, les besoins de déplacements motorisés doivent aujourd'hui être accompagnés et ajustés pour limiter les impacts (bruit, pollution, congestion, réchauffement climatique...) et être cohérents avec les politiques durables de Lamballe-Armor et de Lamballe Terre-& Mer. Diminuer la part des déplacements contraints, rééquilibrer les différents modes de déplacements et promouvoir des modes alternatifs à la voiture en solo sont des objectifs à poursuivre en proposant des mobilités sobres, efficaces et adaptées à la diversité du territoire.

La valorisation d'une offre alternative à la voiture en solo dépend de la capacité du territoire à y répondre. C'est notamment développer l'offre en transports en commun si cela répond aux besoins des usagers (fréquences, horaires, prix...) et s'avère acceptable sur le plan financier et environnemental. La multimodalité des déplacements doit être encouragée notamment autour de véritables pôles d'échanges multimodaux dont la gare constitue l'atout majeur du territoire ; Des mesures concrètes peuvent être adoptées à travers l'organisation du centre-ville et bourgs et des pôles d'échanges autour d'interventions sur la voirie qui proposeront un partage équilibré de l'espace public entre tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes...).

Par ailleurs, le passage à une mobilité plus « servicielle » engage une réflexion sur les nouveaux usages et les aménagements idoines (covoiturage, auto-partage...).

- **Orientation 28 : Organiser et aménager le territoire pour répondre aux besoins de mobilités importants des habitants, des actifs et des usagers mais également limiter les déplacements contraints réalisés en voiture**
 - dont **schéma vélo-route**
 - dont contournement Est

LES DEFIS DU TERRITOIRE : REpondre AUX BESOINS DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE TOUT EN S'INSCRIVANT DANS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE

La croissance démographique prévisible à horizon 2035

L'analyse des besoins pour le développement de l'habitat doivent être examinés au regard des éléments suivants

- La dynamique démographique locale influencée par l'attractivité conjointe des pôles d'emplois locaux, Saint-Brieuc et Lamballe, de la Bretagne notamment depuis la crise Covid qui a accéléré les migrations résidentielles vers la Région, et du littoral du Penthièvre.
- Les besoins de logements importants se concentrant sur Lamballe-Armor, du fait de la présence de plus de 10 000 emplois sur le territoire communal, et amenant les habitants à rencontrer des difficultés d'accès au logement (notamment dans le parc social justifiant des objectifs de réalisations de logements sociaux, au titre de la loi SRU, à hauteur de 25 % du parc total de logements de la commune)

D'ici vingt ans, la population de l'aire d'attraction de Saint-Brieuc, et plus particulièrement à l'Est, va donc continuer à croître. Le territoire souhaite répondre aux enjeux démographiques de cette croissance.

Pour aider à la décision, différents éléments de connaissance ont servi au débat pour élaborer le PADD :

- La modélisation Omphale de l'INSEE
- La projection démographique du Pays de Saint-Brieuc dans le cadre du SCoT 2024-2050
- La projection démographique de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre & Mer dans le cadre de son PLH 2020-2026

LA MODELISATION OMPHALE DE L'INSEE

Extrait des notes n° 121 et 122 parues le 21/12/2023

Près de 260 000 Bretons supplémentaires en 2050

Selon l'INSEE dans la modélisation **Omphale**³ publié fin 2023, « si les tendances démographiques actuelles se poursuivaient, la Bretagne compterait 3 637 000 habitants en 2050, soit 257 000 de plus qu'en 2021. La population augmenterait continuellement sur la période, à un rythme 3,5 fois plus élevé que la croissance nationale (+0,25 % par an en moyenne, contre +0,08 % pour la France métropolitaine). Ce rythme placerait la Bretagne en 4^e position des régions métropolitaines les plus dynamiques démographiquement, derrière l'Occitanie, les Pays de la Loire et la Corse.

Cet accroissement reposerait exclusivement sur un solde migratoire positif, se maintenant autour de +20 000 habitants par an en Bretagne sur toute la période. À l'inverse, le solde naturel serait négatif chaque année dès le début de la période. Au fil des années, la natalité se stabiliserait autour de 30 000 naissances par an, tandis que le nombre de décès augmenterait régulièrement pour atteindre 48 000 en fin de période, dégradant ainsi le solde naturel. En 2050, ce déficit naturel contrebalancerait quasiment l'excédent migratoire. Cette croissance de la population s'accompagnerait d'un net vieillissement. Une fécondité basse et une espérance de vie en hausse, ainsi que l'avancée en âge des générations issues du baby-boom, modifieraient nettement la répartition par âge de la population. Le nombre de seniors augmenterait sensiblement, alors que

³ Le modèle Omphale et les scénarios démographiques

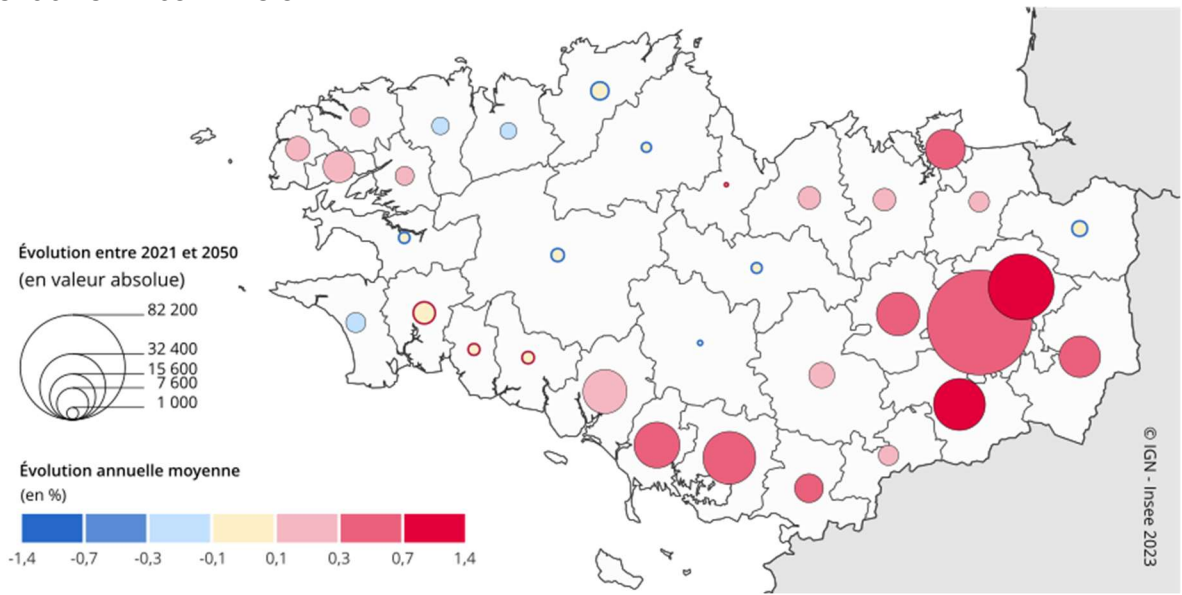
Le modèle « Omphale » (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) permet de réaliser des projections de population infra-nationales en projetant d'année en année, à partir de 2018, les pyramides des âges des différents territoires. L'évolution de la population par sexe et âge repose sur des hypothèses d'évolution de trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations (flux internes à la France et solde migratoire avec l'étranger). Différents scénarios sont ainsi élaborés selon les hypothèses retenues.

Le scénario central, décrit dans une étude conjointe [Bovi, Granier, Tacon, 2023], reproduit les tendances observées sur un passé récent (2016-2020). D'autres scénarios se conçoivent comme des modulations appliquées aux dernières tendances observées, en modifiant l'hypothèse d'évolution d'une ou plusieurs composantes. Cette publication compare les évolutions projetées en faisant varier les coefficients migratoires des populations occupant les différents territoires. Elle compare différentes projections reposant sur des hypothèses de migrations résidentielles ajustées aux contextes envisagés. Dans le cas général, il s'agit des mouvements intra et interrégionaux, mais pour certains scénarios, les arrivées en provenance de l'étranger ont également été modulées.

Les projections ont l'avantage de servir de base à la réflexion, notamment en matière de planification, mais elles ne constituent en aucun cas des prévisions pour l'avenir. Aucune probabilité de réalisation ne leur est associée.

le nombre de personnes en âge de travailler serait en baisse. L'âge moyen des Bretons s'élèverait ainsi de 4,2 ans entre 2021 et 2050, aussi bien pour les hommes que pour les femmes (respectivement près de 46 ans et 49 ans en 2050). »

ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ENTRE 2021 ET 2050 : PROJECTIONS DE POPULATION DANS LES TERRITOIRES BRETONS SELON LE SCENARIO CENTRAL



Des scénarios alternatifs à étudier en fonction des caractéristiques locales

« Cependant, des modifications de l'environnement économique, politique, ou encore des changements climatiques ou environnementaux peuvent infléchir l'évolution de la population. Ainsi, les agences d'urbanisme bretonnes ont élaboré quatre scénarios prospectifs qui diffèrent par leurs hypothèses migratoires. Dans chacun d'eux, la population bretonne augmenterait, notamment dans la partie est du territoire, atteignant entre 3,2 et 3,9 millions d'habitants en 2050 selon le scénario. L'évolution du nombre de personnes en âge de travailler et de jeunes varierait sensiblement en fonction du scénario, tandis que le nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus augmenterait fortement dans tous les cas envisagés ».

Pour Lamballe Terre & Mer, le scénario « Terre d'accueil et de développement » paraît particulièrement crédible notamment au regard des orientations des documents cadres que sont le SCoT et le PLH (voir ci-après). « Ce scénario s'appuie sur des hypothèses favorables à l'arrivée d'actifs supplémentaires sur l'ensemble de la Bretagne, renforcé par l'attraction des pôles d'emplois, dont Saint-Brieuc et Lamballe et des migrations résidentielles amplifiées vers la Bretagne (littoral, climat, dynamisme économique, climat social,...). Ce premier scénario conduirait ainsi à une augmentation de la population bretonne en âge de travailler de 97 500 personnes entre 2021 et 2050. La plupart des territoires de l'est de la région ainsi que la métropole brestoise et son périurbain gagneraient sous ces hypothèses des habitants dans cette classe d'âge. Les autres territoires bretons continueraient à voir leur population âgée de 25 à 64 ans reculer à l'horizon 2050, mais de façon moins soutenue que dans le scénario central. »

Les éléments ressortant pour Lamballe Terre & Mer sont présentés ci-après. Le taux de croissance annuel moyen pourrait se situer dans la fourchette +0,27 % / 0,56 % à l'échéance du PLU (2035).

POPULATION PROJETEE POUR LA CA DE LAMBALLE TERRE & MER SELON LE SCENARIO CENTRAL ET LE SCENARIO « TERRE D'ACCUEIL ET DE DÉVELOPPEMENT »

Population			
	2021	2035	2050
Sc. central	68 589	71 000	72 000
Sc. Bretagne Terre d'accueil		75 000	79 000

Taux d'évolution annuel

	2021-2035	2035-2050	2021-2050
Sc. central	+0,27%	+0,11%	+0,19%
Sc. Bretagne Terre d'accueil	+0,56%	+0,34%	+0,45%

Source : INSEE Bretagne

LA PROJECTION DEMOGRAPHIQUE DU PAYS DE SAINT-BRIEUC DANS LE CADRE DU SCOT 2024-2050 : LA VOLONTÉ DE « GARANTIR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE REEQUILIBRE »

Extrait du Rapport de présentation 4.6 Justification des choix retenus et du document d'orientation et d'objectif (DOO)

« Le territoire du Pays de Saint-Brieuc se prépare à accueillir 225 700 habitants en 2031 et 236 000 habitants en 2041 (populations municipales selon l'hypothèse d'une croissance annuelle moyenne de 0.5% à l'échelle du SCoT). »

« Ce taux est différencié pour chacun des 9 secteurs géographiques. Les TCAM (taux de croissance annuel moyen) par EPCI (0,4% sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération et **0,6% sur le territoire de Lamballe Terre et Mer**) reflètent notamment les dynamiques très différentes entre les secteurs urbains de Saint-Brieuc et de Lamballe-Armor.

Cette hypothèse tient compte de la baisse des dynamiques démographiques observées durant les 10 dernières années (0,2% pour la période 2016-2020), mais aussi des fortes incertitudes quant à l'évolution future, notamment en lien avec le changement climatique et la saturation de l'offre résidentielle dans la métropole rennaise qui pourraient augmenter l'attractivité du territoire, à l'échelle régionale et nationale (pour rappel : le TCAM de la Région Bretagne est de 0,5% entre 2016 et 2020 ; le territoire du SCoT a connu un TCAM de 1,0% entre 2006 et 2011). Néanmoins, le SCOT revoit son hypothèse à la baisse par rapport au SCoT approuvé en 2015 (qui tablait sur un TCAM de 0,6%). »

Le DOO précise donc à divers échelons locaux les taux de croissance différenciés nécessaires pour calculer les besoins de logements territorialisés. La volonté de rééquilibrage est très affirmée, notamment pour les pôles : « Pour assurer un développement équilibré entre les différents secteurs du territoire, les objectifs démographiques sont :

- Un renforcement de la dynamique démographique du secteur urbain de Saint-Brieuc et le maintien de la dynamique forte du secteur urbain de Lamballe-Armor, corrélés à un développement plus maîtrisé dans les secteurs périurbains de Saint-Brieuc et rural Est de Lamballe,
- Une maîtrise de la croissance démographique dans les secteurs littoraux et rétro littoraux Est et Ouest,
- Une dynamique de renouvellement démographique dans les secteurs ruraux Sud centre, Sud-Est et Sud-Ouest. »

Ainsi, Lamballe-Armor voit un **taux de croissance annuel moyen de 1,0 %** sur les périodes de 2021-2031 et 2031-2040 soit 0,5 point au-dessus du taux moyen à l'échelle du pays.

TABEAU DE PROJECTION DES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS PAR SECTEUR DU SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC (2024)

Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2021-2031 (TCAM)	Objectif de développement démographique 2031-2041 (TCAM)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	- 0,2%	0,35%	0,35%
Ville de Saint-Brieuc	- 0,7%	0,30%	0,30%
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	0,5%	0,40%	0,40%
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,9%	0,48%	0,48%
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1,0%	0,50%	0,50%
Autres communes	0,4%	0,40%	0,40%
Secteur urbain de Lamballe	0,4%	0,94%	0,94%
Pôle urbain de Lamballe-Armor	0,3%	1,00%	1,00%
Autres communes	0,8%	0,80%	0,80%
Secteur rural Est	0,9%	0,50%	0,50%
Autres communes	0,9%	0,50%	0,50%
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,26%	0,26%
Pôle secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,2%	0,20%	0,20%
Autres communes	0,5%	0,40%	0,40%
Secteur littoral et rétro littoral Est	0,3%	0,46%	0,46%
Pôle littoral et rétro littoral Est	0,0%	0,50%	0,50%
Autres communes	0,9%	0,40%	0,40%
Secteur rural Sud-Ouest	0,1%	0,40%	0,40%
Pôle littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,40%	0,40%
Autres communes	0,1%	0,40%	0,40%
Secteur rural Sud Centre	0,3%	0,43%	0,43%
Pôle rural Sud Centre	0,3%	0,50%	0,50%
Autres communes	0,3%	0,40%	0,40%
Secteur rural Sud Est	0,3%	0,35%	0,35%
Pôle rural Sud Est	0,3%	0,40%	0,40%
Autres communes	0,3%	0,30%	0,30%
Territoire du SCoT	0,2%	0,5%	0,5%

Source : DOO du SCoT du Pays de Saint-Brieuc, extraits

Focus sur le PADD du SCoT (2024) / L'objectif II.2 : Appuyer le développement sur les pôles

Extrait :

« Le territoire est structuré par deux pôles urbains : Saint-Brieuc, composé de la ville de Saint-Brieuc et de sa première couronne (Plérin, Ploufragan, Tréguen et Languen), et **Lamballe-Armor qui est constitué par le centre urbain de Lamballe.**

Par leurs différences et leurs complémentarités, ces deux pôles urbains créent une dynamique importante sur le territoire : PEM (pôle d'échanges multimodal) et gares TGV, concentration d'emplois, de services et d'habitants, présence des grands équipements à Saint-Brieuc (pôles universitaires, technopôles, hôpitaux). C'est pourquoi la consolidation de l'attractivité de ces deux pôles est un enjeu majeur pour l'ensemble du territoire. En misant sur la qualité du cadre de vie, l'offre d'équipements structurants, de services et le nombre d'emplois, il s'agit de confirmer et de renforcer les fonctions centrales des deux pôles urbains. Il est nécessaire d'assurer dans la durée le dynamisme démographique, afin d'inverser la tendance de perte démographique de la Ville de Saint-Brieuc et afin de pérenniser la croissance dans la première couronne périurbaine de la Ville de Saint-Brieuc et à Lamballe-Armor.

Objectif : Affirmer le rôle des deux pôles urbains que sont Saint-Brieuc et Lamballe-Armor, et renforcer leurs complémentarités

- En y implantant en priorité les équipements et pôles d'emplois structurants à l'échelle intercommunale, départementale ou régionale
- En valorisant le cadre de vie afin d'attirer de nouveaux habitants et de nouveaux emplois dans les pôles urbains »

LA PROJECTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LAMBALLE TERRE & MER DANS LE CADRE DE SON PLH 2020-2026

Extrait du Document d'Orientation du PLH (2019)

Le Document d'Orientation du PLH explique que « le scénario de développement s'appuie sur le bilan des évolutions démographiques des périodes récentes. Après avoir connu une accélération de sa population entre 1999 et 2010 (+1,3% par an), la croissance démographique de la population des ménages s'est ralentie entre 2010 et 2015 (+0,7% par an).

Le scénario de développement retenu par les élus de Lamballe Terre & Mer de 0,8% par an vise à poursuivre la croissance observée entre 2010 et 2015 avec une légère augmentation, tout en restant nettement inférieur à la forte croissance du début des années 2000 (+1,3% par an entre 1999 et 2010). **Lamballe Terre & Mer devrait s'accroître d'environ 5 600 habitants supplémentaires et atteindre autour de 72 700 habitants en 2025.**

Il s'agit pour les communes de Lamballe Terre & Mer de développer une offre destinée à satisfaire en priorité les besoins des nouveaux ménages issus à la fois du territoire et de l'extérieur du territoire en lien avec l'attractivité résidentielle et économique, exprimés dans le cadre des travaux du projet de territoire 2032. »

Le PLH prévoit des rythmes différents en fonction de quatre secteurs aux caractéristiques et dynamiques contrastées :

« 1. Le secteur urbain et périurbain : une croissance démographique qui se maintient (1999-2015 : 1,3% - 2010-2015 : 1,0%), et reste plus forte que sur les autres marchés. Elle est portée à la fois par un solde naturel et un solde migratoire positif

2. Le secteur littoral et rétro-littoral : une croissance démographique qui reste positive (1999-2015 : 0,8% - 2010-2015 : 0,4%), mais freinée par un solde naturel négatif

3. Le secteur intermédiaire : une croissance démographique qui se maintient (1999-2015 : 1,1% - 2010-2015 : 0,7%), portée par un solde migratoire important et un solde naturel positif

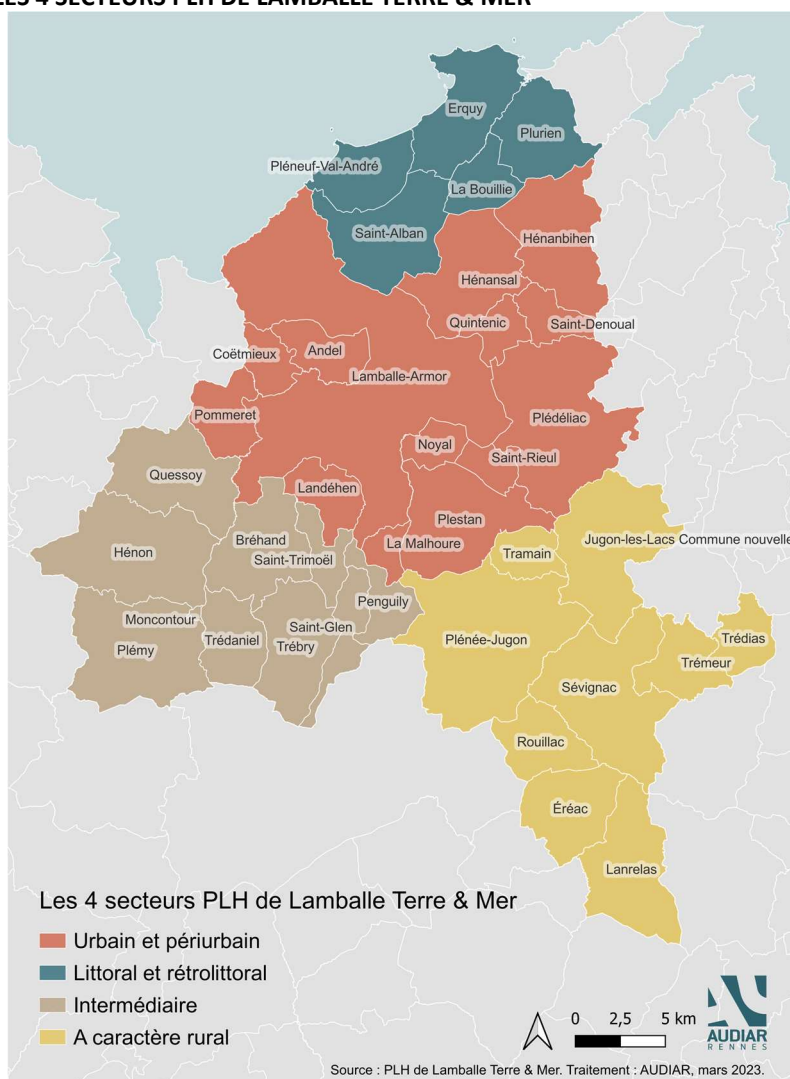
4. Le secteur à caractère rural : une croissance démographique en ralentissement (1999-2015 : 1,0% - 2010-2015 : 0,4%) et dont la dynamique reste plus faible que sur les autres territoires. Le solde migratoire reste toutefois positif.

Fort de ce constat, il a été retenu de répartir la croissance de population projetée sur Lamballe Terre & Mer dans les 4 sous-marchés en maintenant la répartition de la croissance observée entre 2010 et 2015, à savoir :

- 63,3% dans le secteur urbain et périurbain, ce qui représente **1,1% par an de croissance** sur la période 2010-2015
- 10,4% dans le secteur littoral et rétro littoral, soit **0,45% par an de croissance**
- 18,6% dans le secteur intermédiaire, soit **0,75% par an de croissance**
- 7,8% dans le secteur à caractère rural, soit **0,43% par an de croissance** »

Lamballe-Armor appartient au secteur urbain et périurbain pour lequel il est prévu une croissance de population de 1,1% par an en moyenne jusqu'en 2025/2026. Son poids est très important dans cet ensemble. Ce scénario reste une référence tant au regard des attendus quantitatifs de la production de logement sur le territoire que des choix politiques d'équilibre ou de rééquilibrage du territoire.

LES 4 SECTEURS PLH DE LAMBALLE TERRE & MER



LE SCENARIO CHOISI POUR LE PADD



Après une période de croissance forte de la population (proche de 1,3% par an), la population de Lamballe-Armor a progressé moins rapidement depuis 2010 avec un taux proche de +0,5 % par an. Cette dynamique moins forte s'explique par le vieillissement de la population mais également par un marché de l'habitat qui n'a pas su répondre aux demandes importantes d'installation sur le territoire, tant sur le marché privé de l'accession que dans le parc locatif social. Cette perte de vitesse s'explique aussi par des opérations de logements moins nombreuses, car freinées par la crise de 2008 et un foncier difficile à maîtriser (notamment

en renouvellement urbain ou pour la réalisation d'opération d'habitat social). Dans le même temps l'emploi progressait toujours à un rythme soutenu accentuant davantage l'écart entre l'offre et la demande. Aujourd'hui, Lamballe-Armor souhaite répondre à cette problématique de l'offre de logement de manière ambitieuse et réaliste. La commune souhaite le faire en reprenant un rythme de construction plus important que les 10 dernières années mais tient encore plus à la diversité et à la qualité de l'offre nouvelle ainsi qu'à la maîtrise des prix du marché. Il s'agit de faire évoluer le parc de logement Lamballais pour mieux correspondre à la pluralité des demandes des habitants actuels et de ceux qui souhaitent s'installer, en proposant un choix large, abordable, et en offrant un parcours résidentiel complet sur le territoire. Cette volonté politique s'inscrit et prolonge les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lamballe Terre & Mer. En outre, la dynamique résidentielle souhaitée doit être en mesure de garantir le bon fonctionnement des équipements, notamment scolaires, présents dans tous les lieux de vie du territoire communal.

Cette volonté est encouragée par des tendances émergentes rendant le territoire particulièrement demandé : Les aspirations des Français en termes de logement après la crise du Covid : désir de ville à taille humaine avec un niveau de services important (48 % des ménages français orientent leur recherche immobilière vers une agglomération de moins de 20 000 habitants / source seloger.com, mars 2021), des espaces de sociabilité et un accès à la nature, des logements plus grands avec un jardin, modulable pour permettre de nouveaux usages, dont le télétravail... Dans cette perspective, Lamballe-Armor est particulièrement attractive (gare, LGV mettant Lamballe à 2h00 de Paris, réseau routier, littoral, plus largement attractivité bretonne, etc.). Les enjeux de mise en œuvre d'une ville des proximités permettant de participer aux transitions écologiques et climatiques en diminuant la part des déplacements contraints en voiture. La dynamique économique en cours et les perspectives de renouveau industriel de certains territoires bretons dont Lamballe Terre & Mer. Quelques chiffres clefs : Lamballe-Armor représente en comparaison avec son intercommunalité : 49 % des emplois, 25 % de la population et 31 % de l'évolution de la population depuis 2013.

Afin de caler les perspectives de développement du territoire, la Municipalité de Lamballe-Armor a fait le choix de se projeter à 2035, correspondant à un PLU d'une durée de 10-12 ans à partir de son approbation prévue en 2025.

Afin de programmer le plus précisément possible les politiques de développement et d'aménagement, notamment celles relevant du logement, le PADD s'appuie sur une projection de croissance de population réaliste de **+0,73 % de croissance annuelle moyenne par an** à 2035 amenant à accueillir près de **1900 habitants supplémentaires** par rapport à la population de 2020 (16 689 habitants)

Cette perspective se justifie au regard des références suivantes :

- Le **PLH** table sur une croissance de population de +0,8 % / an d'ici 2025 à l'échelle de Lamballe Terre & Mer et **+1,1 % sur le « marché urbain / périurbain »**. Étant donné les besoins d'actualisation de la projection PLH qui s'arrête en 2025, les élus ont fait le choix de s'appuyer sur une hypothèse inférieure.
- Le **SCoT du Pays de Saint-Brieuc** projette un objectif de développement démographique 2021-2031 et 2031-2041 de + 0,5 % pour l'ensemble du territoire et **1,0 % pour le pôle urbain de Lamballe-Armor, au regard, des indicateurs démographiques les plus récents**.
- 49 % des emplois de Lamballe Terre & Mer se trouvent à Lamballe-Armor, justifiant une politique de l'habitat rapprochant les futurs logements des emplois présents.
- Prise en compte des scénarios INSEE projetant la population bretonne à 2050 en s'appuyant sur le scénario Bretagne Terre d'Accueil et de développement qui correspond bien aux caractéristiques de la commune (emplois, équipements et services, demande des ménages pour se loger,...) : **+0,56% de croissance annuelle moyenne de la population à l'échelle de Lamballe Terre & Mer** en tablant sur une participation plus importante de Lamballe-Armor à cette croissance à l'instar de sa position au sein du SCoT 2024 et du PLH 2020.

Le besoin de nouveaux logements à 2035

Le besoin en logements a été évalué sur la base 4 critères cumulatifs :

- **La baisse de la taille des ménages.** Comme nombre de territoires, le nombre de ménages s'accroît plus vite que la population. À l'échelle de la commune, compte tenu de l'évolution des modes de vie, il a été retenu un scénario conduisant la taille moyenne des ménages à passer de 2,12 personnes / ménage en 2020 à 2,01 en 2035. Ce besoin génère un objectif de production d'environ **6 000 logements sur 2020-2035 soit 47 logements par an en moyenne**.
- **Les évolutions du parc de logement hors résidences principales.** Comme nombre de territoires littoraux, nombre de résidences principales sont acquises aux fins de résidences secondaires. À l'échelle de la commune, compte tenu des politiques mises en place, il a été retenu un scénario de régulation des dynamiques futures, avec une augmentation de la part des résidences principales à hauteur de 84 % (contre 83,4 % en 2020). Ce besoin génère un objectif de production d'environ 135 logements sur 2021-2035 soit 9 logements par an en moyenne.
- **La reconstruction des logements démolis (dont renouvellement urbain) ou disparus (par fusion ou changement de destination).** Avec l'accroissement des politiques de renouvellement urbain, un nombre croissant de logements sont démolis, en vue de permettre des formes urbaines plus denses. À l'échelle de la commune, compte tenu du tissu urbain de chaque bourg et de Lamballe, il a été retenu un scénario de besoin de reconstruction, couplé aux objectifs fixés en termes de renouvellement urbain. Ce besoin génère un objectif de production d'environ 180 logements sur 2021-2035 soit 12 logements par an en moyenne.
- **L'accueil de nouvelles populations.** En réponse à la croissance démographique projetée à 2050 (+0,73 % de croissance annuelle moyenne), près de 820 logements doivent être prévus sur 2020-2035 soit 55 logements par an en moyenne.

BESOIN DE NOUVEAUX LOGEMENTS DE 2020 A 2035, SYNTHESE

Nombre de logements neufs à créer par an	123
dont logements neufs liés au desserrement des ménages	47 <i>avec 2,01 pers./ménage à 2035</i>
dont logements neufs liés à l'évolution du parc de logement au profit des résidences secondaires et logements vacants	9
dont Logements neufs liés au renouvellement du parc de logement	12
dont sous-Total = Point mort (logements neufs ne permettant pas l'augmentation de la population)	68
dont logements neufs permettant l'augmentation de la population	55

UNE PROJECTION COMPATIBLE AVEC LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC ET LE PLH DE LAMBALLE TERRE & MER

Ce que dit le PLH de Lamballe Terre et Mer

La programmation du PLH prévoit dans le projet approuvé en 2019 la production de **2 292 logements en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial, soit 382 logements par an** pour accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place, tout en accompagnant l'attractivité économique du territoire.

En 2022, le PLH a fait l'objet d'une modification dont le but était d'actualiser le taux logements locatifs sociaux de 20% à 25% en application de la loi SRU pour les communes concernées du territoire, dont Lamballe-Armor.

Le nombre de logements locatifs sociaux à créer est passé de 720 (dont 300 pour Lamballe-Armor) à 849 (dont 518 pour Lamballe-Armor) sur 6 ans.

Mécaniquement afin de conserver une part de production de logements conventionnels privés, la production totale de logements prévus est plus importante sur les communes concernées. La somme des besoins en logements estimés peut donc s'élever à **437 logements par an à partir de 2022**, soit un objectif de production de **2 510 logements sur 6 ans**. Dans le respect des proportions prévues par le PLH afin garantir les équilibres territoriaux souhaités, on peut estimer que **728 de ces 2 510 logements soit réalisés sur la commune de Lamballe-Armor, soit 140 logements par an.**

BESOIN DE NOUVEAUX LOGEMENTS SELON PLH MODIFIE EN JUILLET 2022

	Nombre de logements	Nombre de logements par an en moyenne
Estimation du besoin de logements à produire	728	140

Le nombre de logements programmés pour le PLU de Lamballe-Armor à 2035 est donc compatible avec la trajectoire de production prévue par le PLH de Lamballe Terre & Mer.

Ce que dit le SCoT du pays de Saint-Brieuc (2024)

En réponse aux enjeux territorialisés d'accueil démographique, le SCoT du Pays de Saint-Brieuc prévoit l'accueil de 225 700 habitants en 2031 et 236 200 habitants en 2041, ce qui nécessitera de produire environ 12 320 logements supplémentaires (dont environ 29% pour faire face au desserrement des ménages, 43% pour accueillir de nouveaux ménages et 28% pour compenser le renouvellement du parc ancien ainsi que l'augmentation du parc de logements occasionnels et la compensation de résidences secondaires ; à ce dernier sujet, il est à noter que le DOO retient un objectif spécifique pour limiter au maximum l'augmentation du parc des résidences touristiques.

De manière territorialisée, avec des objectifs de rééquilibrage affirmés, le SCoT prévoit pour Lamballe-Armor les objectifs suivants à 2021 et 2041.

BESOIN DE NOUVEAUX LOGEMENTS DE 2021 A 2041 « POLE URBAIN DE LAMBALLE ARMOR » SELON LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

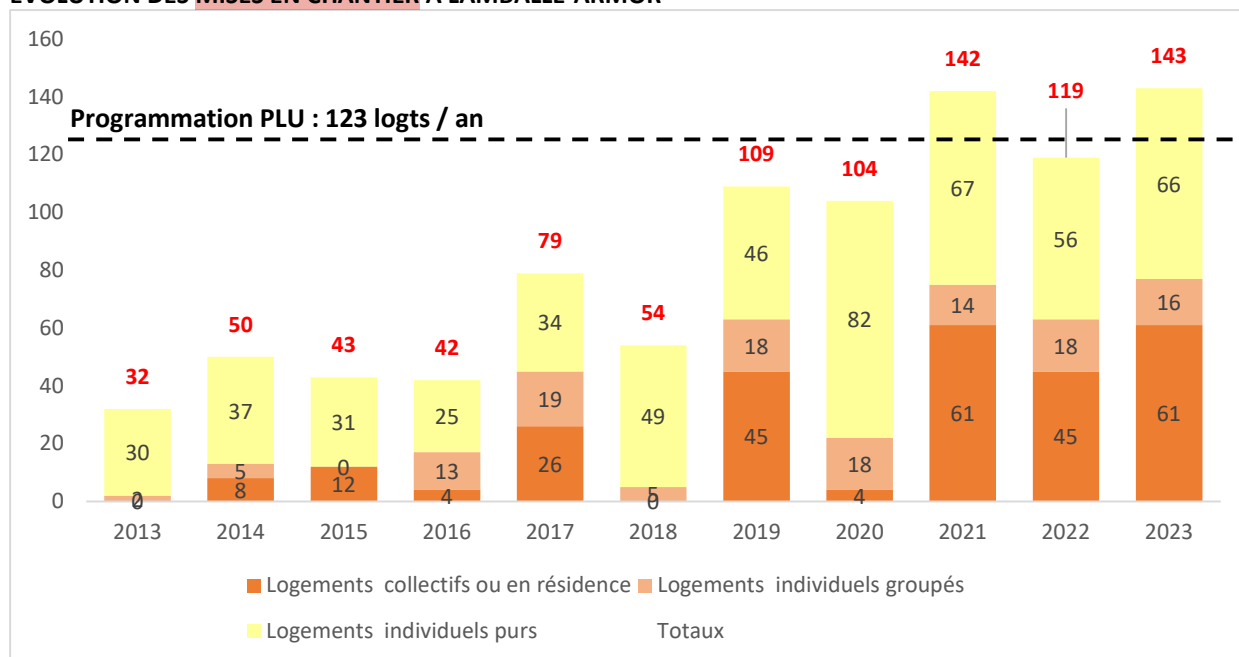
	Nombre de logements	Nombre de logements par an en moyenne
Estimation du besoin de logements à produire 2021-2031	1 330	133
Estimation du besoin de logements à produire 2031-2040	1 360	136
<i>Prorata sur 15 ans</i>	2 020	135

Le nombre de logements programmés pour le PLU de Lamballe-Armor à 2035 est donc compatible avec la trajectoire de production prévue par le SCoT du pays de Saint-Brieuc

UNE PROJECTION S'INSCRIVANT DANS LA REALITE DE LA CONSTRUCTION NEUVE DES DERNIÈRES ANNÉES

Au regard des chiffres de la construction neuve des 10 dernières années on constate donc que le volume de logement programmé dans le PLU de Lamballe-Armor correspond bien à la dynamique constatée ces 5 dernières années. **Les années 2013 à 2018 constituent un creux dans la production de logements sur le territoire communal qui a eu pour incidence, notamment, un tassement de la croissance démographique.**

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER A LAMBALLE-ARMOR



UNE PROJECTION ABSOLUMENT NECESSAIRE POUR REpondre AUX DEVOIRS DE LA COMMUNE EN TERMES DE LOGEMENT SOCIAL

D'après l'article L.302-5 du Code de Construction et de l'Habitat, les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans un EPCI de plus de 50 000 habitants dont au moins une commune a plus de 15 000 habitants sont tenues d'avoir au minimum 25% de logements sociaux par rapport à leur parc de résidences principales. Ce taux est fixé à 20% pour les communes dont le parc de logements existants ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande en logement social.

Cet objectif est à atteindre **avant la fin de cinq périodes triennales**. Outre la mise en place d'un décompte annuel des logements sociaux, les communes soumises au dispositif SRU se voient notifier des objectifs de rattrapage par période de 3 ans, définissant le nombre de logements à produire, ainsi que la répartition par nature de financements (PLAI/PLS). Le rythme de rattrapage est d'au moins 20% des logements sociaux manquants sur la première période, 25% la deuxième période, 33% la troisième, 50% la quatrième et 100% pour la dernière.

D'après son décompte de logements sociaux, il manque plus de 1 300 logements sociaux à Lamballe-Armor pour atteindre l'objectif de 25%. Ainsi, l'estimation de l'objectif de production pour la période triennale 2023-2025 est de 328 logements sociaux, dont au minimum 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS.

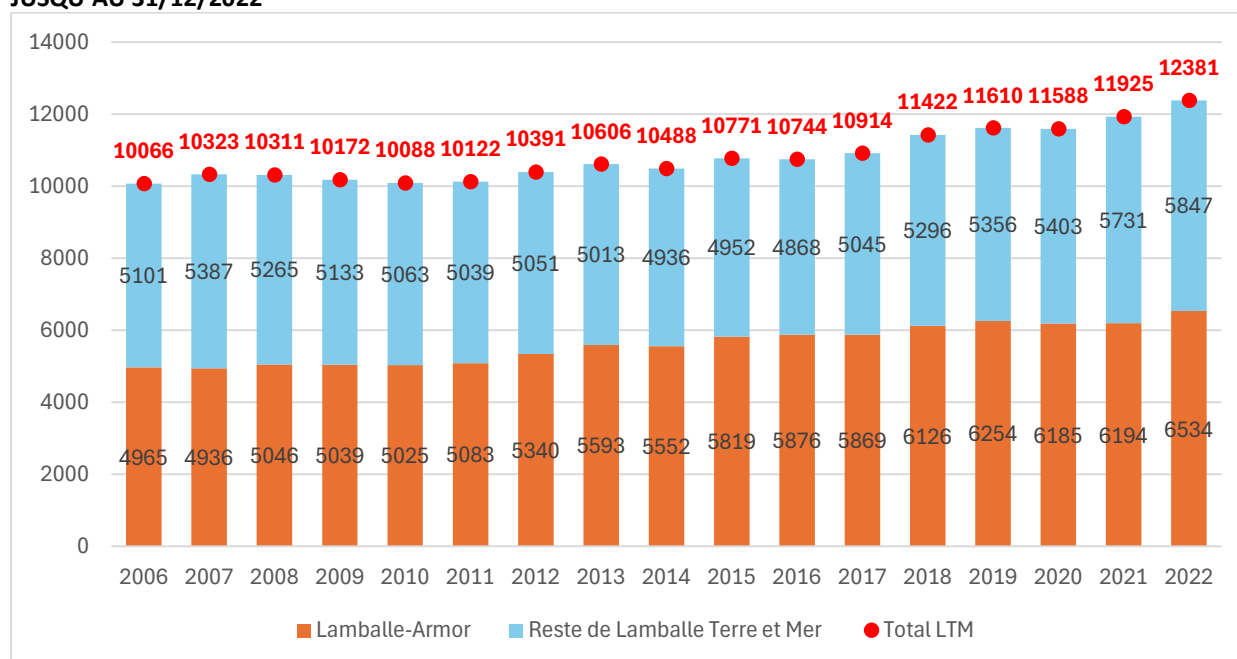
À noter qu'un **Contrat de Mixité Sociale** a été signé le 21/05/2024 entre le préfet, l'agglomération, les bailleurs, l'EPF et les communes SRU du territoire de Lamballe Terre & Mer.

Accompagner la dynamique de développement économique du pôle de Lamballe

Lamballe-Armor dispose d'un large éventail de parcs d'activités aux vocations différenciées ainsi qu'un centre-ville actif avec de nombreux services et commerces assurant un rayonnement de son économie. Les élus du territoire souhaitent renforcer l'attractivité du pôle d'emplois de Lamballe, concentrant à la fois les activités présentes et productives. Cet objectif est partagé à une échelle large avec l'inscription de Lamballe-Armor comme pôle urbain qui, avec Saint-Brieuc, structure le développement économique du Pays de Saint-Brieuc (inscrit dans le SCoT notamment, dans ses versions 2015 et 2024 : voir ci-après).

Entre 2006 et 2022, 1 563 emplois salariés privés ont été créés (ACOSS-URSAF) soit près de 100 emplois par an. Rattachée aux chiffres INSEE qui intègrent les services publics, cette dynamique est supérieure (~130-140 emplois créés par an). Le PLU s'appuie sur le prolongement de cette dynamique à 2035.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIE PRIVE POUR LA CA DE LAMBALLE TERRE ET MER ET LAMBALLE-ARMOR JUSQU'AU 31/12/2022



Source : ACOSS-URSAF / Traitement AUDIAR

Les enjeux sont de pérenniser les sites les plus importants situés aux portes de la ville (La Ville-es-Lan, Le Ventoué, Lanjouan, la Tourelle...) et de répartir de manière équilibrée l'emploi sur le territoire. Cela passe principalement par une offre foncière pour l'activité économique en adéquation avec ces objectifs. Le développement d'une offre foncière et d'immobilier d'entreprise répond à plusieurs problématiques d'aménagement : renouvellement économique, requalification des parcs d'activités anciens, offre nouvelle de foncier d'activités mais aussi implantation dans les centralités communales.

Du fait de la présence de grandes (et historiques) entreprises industrielles, le territoire est intégré au programme « Territoires d'industrie », pour une stratégie nationale de reconquête industrielle. Le programme vise à apporter, dans et par les territoires, des réponses concrètes aux enjeux de soutien à l'industrie, vecteur de développement et de cohésion : développement des compétences dans le bassin d'emploi, mobilité des salariés, disponibilité du foncier pour s'implanter ou s'agrandir.

L'objectif est également de renforcer l'emploi sur place pour limiter ces déplacements. Au-delà de l'impact environnemental de ces flux, il est essentiel de s'interroger sur l'ancrage de la population au regard des évolutions sociétales avec le développement de l'emploi sur place mais aussi le développement du télétravail.

L'ambition du PADD est de donc poursuivre les politiques d'accueil des entreprises dans le tissu économique lamballais en développant une stratégie foncière raisonnée et durable en affirmant l'orientation suivante « **Poursuivre l'accueil d'activités en proposant une offre foncière adaptée et maîtrisée au sein des**

zones d'activités économiques (ZAE) du territoire, dans une logique de sobriété, de renouvellement urbain et de qualité ». Pour cela la commune souhaite au travers de son PLU :

- Maintenir et renforcer l'emploi, à l'échelle communale, en permettant l'implantation de nouvelles activités, et l'évolution de celles existantes, dans les zones d'activités économiques (ZAE) actuelles de la commune (La Ville-es-Lan, Le Ventoué, Lanjouan, La Tourelle, La Ville Tinguay, Les Noës, Jospinet...).
- Développer une offre foncière pour répondre à des besoins d'accueil de nouvelles entreprises à long terme. Proposer des réponses adaptées aux besoins diversifiés des entreprises et se doter de réserves foncières à moyen-long terme pour anticiper les besoins futurs (localisations variées, dessertes des ZA, types de produits, services, cadre réglementaire adapté aux différentes activités...). Plusieurs secteurs stratégiques, à proximité des infrastructures de transports, sont identifiés par Lamballe Terre & Mer :
 - la tranche 3 du parc d'activité de la Tourelle dont l'acquisition des terrains est en cours en 2021 pour un aménagement prévu à court terme (22 ha) ;
 - l'extension du parc d'activité de Lanjouan dans le prolongement de sa dernière tranche opérationnelle (9 ha) ;
- Poursuivre la démarche d'optimisation du foncier économique, en favorisant notamment une densité bâtie et d'usage plus forte au sein de chaque parcelle, en évitant les espaces sous-utilisés et en mutualisant les moyens des entreprises (stationnement, services communs, etc.). Dans le respect des orientations du SCoT, lorsque des disponibilités foncières existent ou que la densification est possible, les espaces économiques existants sont les lieux privilégiés du développement économique. C'est en leur sein qu'une réponse aux besoins d'implantation des entreprises est recherchée en priorité.
- Rechercher une offre foncière complémentaire au sein des ZAE existantes, par la recherche d'espaces bâtis ou non bâtis sous-utilisés ou obsolètes, pouvant être restructurés, et ainsi diversifier des activités présentes tout en répondant aux aspirations des entreprises :
 - en encourageant la densification et l'optimisation du foncier au sein des sites existants tout en veillant à leur aménagement ;
 - en accompagnant la requalification des zones d'activités à travers des projets d'aménagement d'ensemble partagés avec les entreprises déjà présentes ;
 - en permettant la mutation ou la diversification d'anciens sites d'activités vers de nouvelles vocations en prenant en compte les risques potentiels de pollution ;
 - en proposant un règlement de PLU adapté pour permettre l'intensification des espaces occupés (hauteurs, formes des bâtiments, stationnement,) et en réduisant les marges de recul si des garanties existent pour la sécurité et tranquillité publiques, la qualité de l'urbanisme et des paysages, la qualité architecturale, etc.
- Réserver l'offre foncière nouvelle en extension des ZAE aux activités pas ou peu compatibles avec la proximité de l'habitat ou ayant un impact environnemental important. Les activités artisanales, professions libérales ou de services trouveront place dans des quartiers mixtes existants ou en projet, en ville ou au sein des bourgs.
- Proroger la zone d'activités de la mer de Jospinet à l'intérieur de laquelle il reste un potentiel d'accueil de 0,6 ha.

Ces objectifs sont et seront conduits en partenariat avec Lamballe Terre & Mer qui possède la compétence économique.

Focus sur le PADD du SCoT (2024) / L'objectif IV.2 : Structurer le développement économique à l'échelle des deux pôles urbains et de leurs couronnes périurbaines

« L'organisation des pôles d'emplois au sein des deux pôles urbains de Saint-Brieuc et de **Lamballe-Armor** et de leurs couronnes périurbaines est un enjeu majeur en raison de la concentration et de la densité des fonctions urbaines. Les objectifs de « proximité » et de redynamisation des centralités revêtent une importance toute particulière afin de renforcer l'attractivité et l'accessibilité multimodale de ces pôles urbains. Les projets de contournement routier contribueront à l'apaisement des flux automobiles, au sein des tissus agglomérés, mais ils ne devront pas générer de nouvelles polarités périphériques. L'enjeu est la requalification des pôles économiques existants, en concentrant les investissements sur les pôles les plus stratégiques et structurants pour le territoire.

Les principaux axes routiers, et notamment la RN 12, jouent un rôle important pour les activités économiques du territoire. Cependant, ils génèrent d'importants flux automobiles. De plus, le développement en linéaire de ces axes structurants contribue fortement à l'artificialisation des sols. Cette logique de développement ne correspond plus aux objectifs de moindre consommation foncière. Il est donc primordial de limiter l'extension des espaces économiques le long des 2x2 voies, en privilégiant l'implantation des entreprises, dans des milieux urbains mixtes ou à proximité immédiate des pôles.

Objectif : Privilégier le développement de l'emploi et des services dans les centralités et autres polarités d'équipements de Saint-Brieuc, de Lamballe-Armor et de leur couronne périurbaine

- En renouvelant en priorité les polarités existantes dont l'accessibilité multimodale est renforcée, à la fois par le développement du réseau de transports en commun et par l'amélioration de l'accessibilité routière (contournement Sud de Saint-Brieuc, contournement Est de Lamballe)
- En évitant l'émergence de nouveaux pôles d'emplois ou de services le long des 2x2 voies, et notamment des voies de contournement Sud de Saint-Brieuc et Est de Lamballe
- En identifiant les zones économiques majeures du territoire et en favorisant leur attractivité par la requalification des sites et l'implantation d'équipements et de services aux entreprises

Objectif : Maîtriser l'effet « RN 12 » par la limitation de l'extension ou la création de nouvelles zones économiques le long des 2x2 voies

- En réservant le foncier aux entreprises qui ne peuvent s'implanter dans les centralités et autres polarités économiques
- En optimisant les potentiels de densification, puis de développement en profondeur des zones existantes, avant la création de nouvelles zones »

En outre le DOO, précise que le territoire du SCoT dispose de zones d'activités économiques d'envergure principalement structurées autour des pôles urbains de Saint-Brieuc et de Lamballe-Armor, ainsi que du pôle d'appui de Plaintel. La mise en place d'une organisation claire et coordonnée de l'offre des parcs d'activités économiques est indispensable pour structurer et rendre lisible l'offre. Pour cela il identifie :

- **Les parcs d'activités structurants majeurs** sont les sites structurants du territoire SCoT pour accueillir les emplois et entreprises en dehors des centralités et zones mixtes. Par conséquent, ils sont les sites prioritaires pour l'investissement public, le renouvellement et l'extension urbains et l'implantation d'une offre de services et d'équipements.
- **Les parcs d'activités structurants EPCI** constituent une offre complémentaire et non concurrente aux parcs structurants majeurs. Ils répondent aux besoins des entreprises qui ne trouvent pas leur place, ni dans les parcs d'activités majeurs, ni dans les zones d'activités de proximité.
- Leur extension est limitée et doit tenir compte des potentiels de renouvellement et d'optimisation dans les zones existantes et de la demande identifiée, à l'échelle de l'EPCI et non pas à l'échelle de chaque commune.
- **Les zones d'activités de proximité** sont une offre pour l'accueil des petites et très petites entreprises ayant une aire de chalandise locale et des petits terrains optimisés. Ces zones ont vocation à accueillir les activités artisanales qui ne peuvent pas s'insérer dans les tissus urbains mixtes.

Lamballe-Armor est concerné par 6 sites d'activités économiques explicitement mentionnés au SCoT (2024). Le **tableau suivant** précise leur nature, leur potentiel de densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha) et les objectifs maximums de programmation des besoins en extension (en ha) :

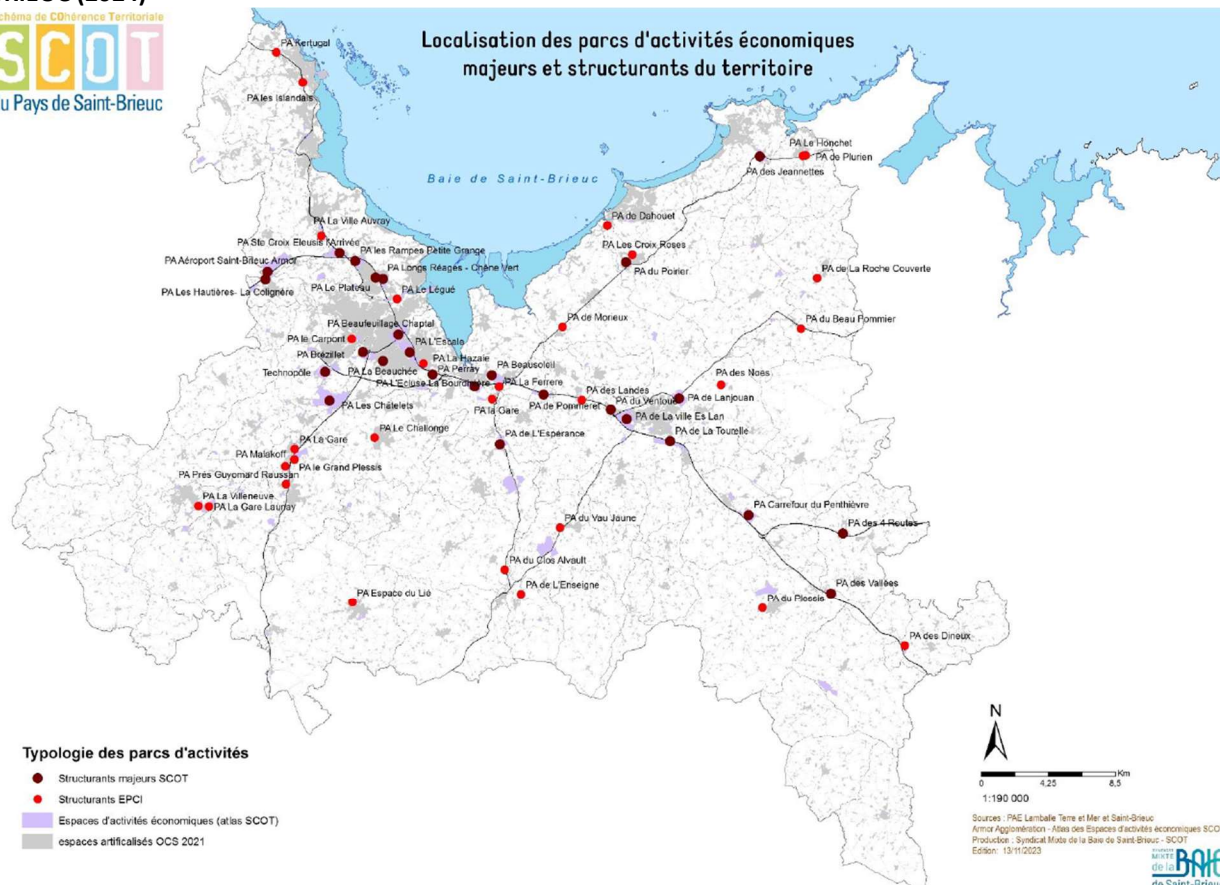
Nom du parc d'activités	Niveau hiérarchique dans le SCoT	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2031	2031-2041
PA DE LA VILLE ES LAN	Parc d'activités structurant majeur	1,4	2,2	26,2 ha en partage EPCI Dont 9,2 ha pour l'extension du parc de Lanjouan souhaitée par Lamballe Terre & Mer
PA DE LANJOUAN	Parc d'activités structurant majeur	2,1	3,4 - 3 ha déjà consommés au titre de l'OCS du Pays de Saint-Brieuc	
PA DU VENTOUÉ	Parc d'activités structurant majeur	1,5	0	
PA LA TOURELLE	Parc d'activités structurant majeur	6,9	22,1	
PA DE MORIEUX	Parcs d'activités structurants EPCI	10,0 à l'échelle EPCI	13,5 en partage EPCI	6,8 en partage EPCI
PA DES NOES (site de la Coopérative du Gouessant à La Poterie)	Parcs d'activités structurants EPCI			
Pas de liste	Parcs d'activités de proximité	0,3 à l'échelle EPCI	11,0 en partage EPCI	5,5 en partage EPCI

Source : SCoT du Pays de Saint-Brieuc (2024)

En somme, la programmation des extensions des parcs d'activités de Lamballe-Armor se résume à :

- Un maximum 2021-2031 de **24,7 ha** en application en application du MOS pour les quatre parcs d'activités structurants majeurs.
- 26,2 ha à répartir sur territoire communautaire pour la période 2031-2041. Au regard de l'importance du pôle d'emploi de Lamballe et des éléments de programmation établis pour la préparation du DOO, Lamballe-Armor se verrait attribuer une enveloppe de 9,2 ha pour l'extension du parc de Lanjouan souhaitée par Lamballe Terre & Mer.
- 13,5 ha et 6,8 ha à répartir pour les Parcs d'activités structurants des EPCI. Étant donné la situation des deux sites concernés (**Loi Littoral à Morieux** et proximité Natura 2000 à la Poterie), il n'y aura pas de surfaces supplémentaires affectées à Lamballe-Armor autres que les réserves foncières déjà existantes sur ces sites.

LOCALISATION DES PARCS D'ACTIVITES MAJEURS ET STRUCTURANTS IDENTIFIES AU SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC (2024)



LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE DU PLU

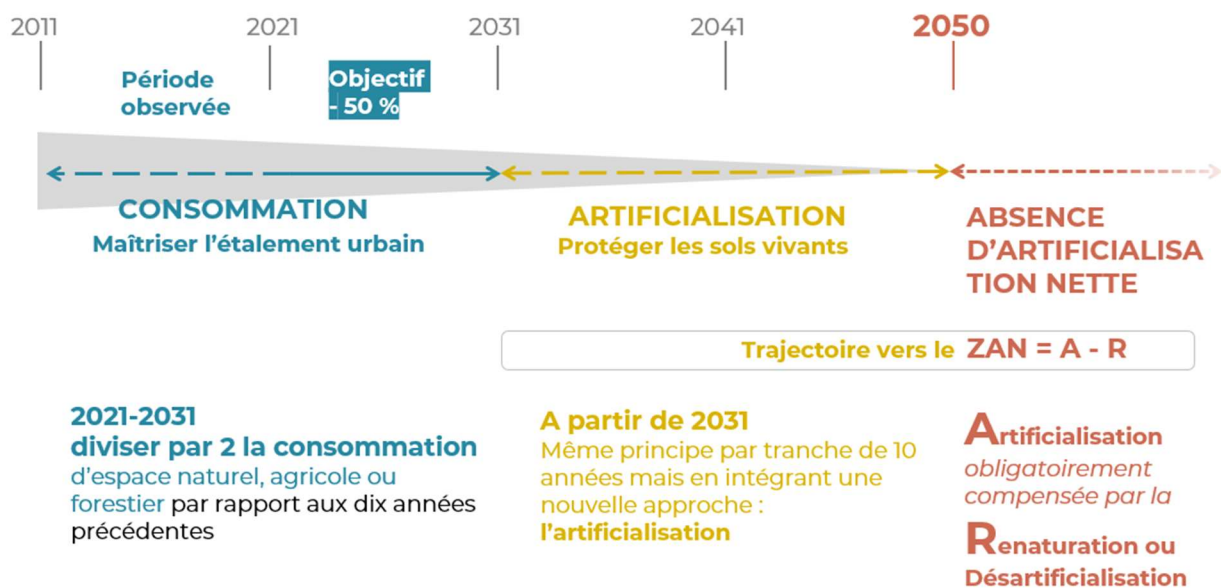
L'objectif national « Zéro Artificialisation Nette » et sa territorialisation dans les documents d'urbanisme

Depuis la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la France a pour objectif de s'inscrire dans une trajectoire de limitation forte de l'artificialisation des sols avec pour point de mire la mise en œuvre du principe « **d'absence d'artificialisation nette** » ou « **zéro artificialisation nette (ZAN)** » après 2050.

Plusieurs périodes sont prévues pour la mise en œuvre de cet objectif, avec une approche différente pour la période 2021-2031 :

- **2011-2021** : observation de la **consommation** d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)
- **2021-2031** : Réduction de la **consommation** d'espaces naturels et agricoles observée entre 2011 et 2021 d'au moins 50 %
- **2031-2041** et **2041-2050** : Obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'**artificialisation** par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à ...
- **Après 2050** : à l'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN)

LES PERIODES ET LES PRINCIPES POUR UNE TRAJECTOIRE NATIONALE ZAN

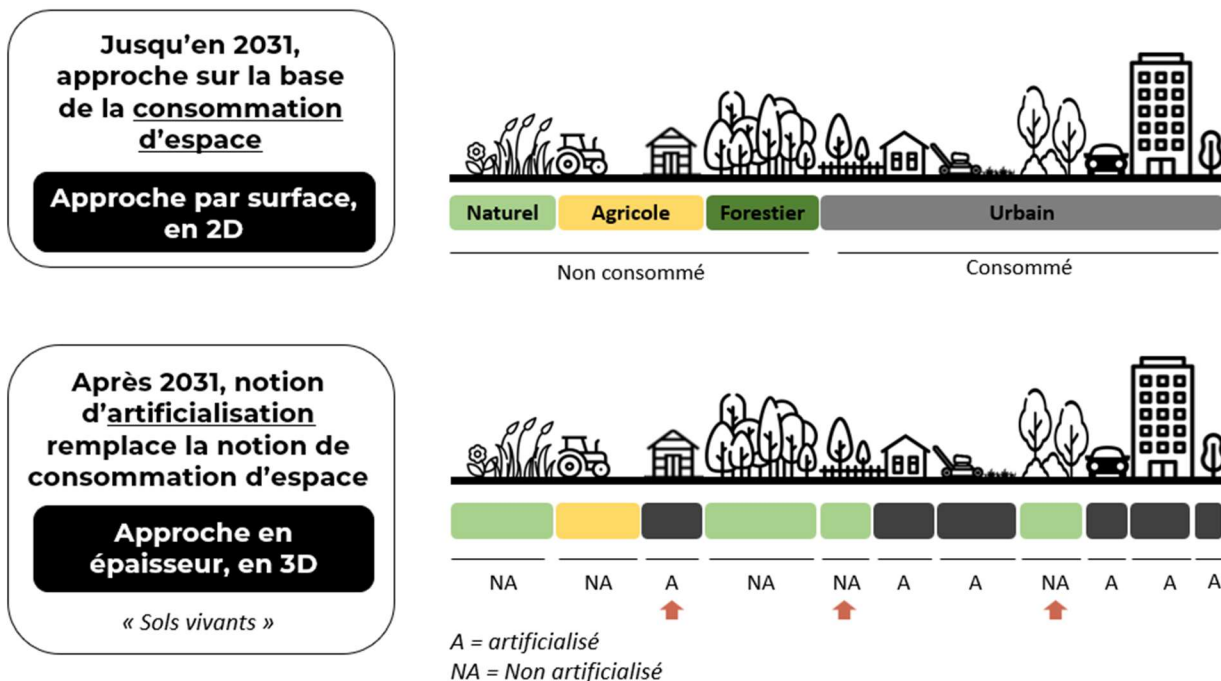


Source : Audiar

À partir de 2031, on ne fera plus référence à la consommation d'espace mais à l'artificialisation des sols qui se définit comme : « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». Pour la première phase de l'application du ZAN (2021-2031), la loi précise donc la définition de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné, et non par la définition de l'artificialisation, qui s'appliquera à partir de 2031.

Ainsi, comme le montre le schéma suivant, le ZAN amènera à limiter l'artificialisation dans des contextes plus variés : au sein des espaces agricoles, naturels ou urbains.

LES CADRES ET PERIODES D'APPLICATION DES POLITIQUES DE SOBRIETE FONCIERE POUR ATTEINDRE LE ZAN



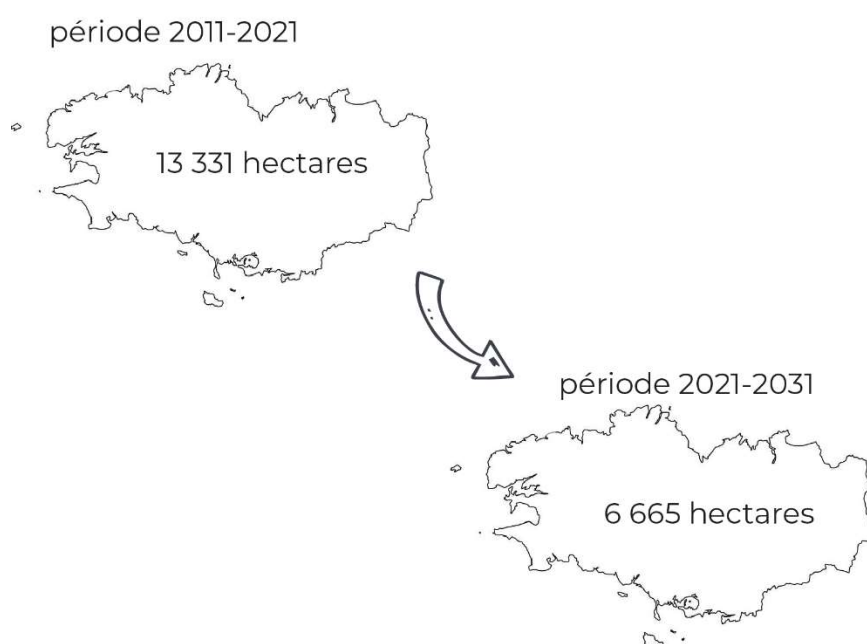
Source : Rennes Métropole, Audiar

La trajectoire ZAN de la France ne s'appliquera pas de manière uniforme et homothétique sur le territoire national. Elle doit être territorialisée en tenant compte des caractéristiques et dynamiques des régions, des intercommunalités et des communes, et en s'appuyant sur les documents de planification suivants qui s'emboîtent :

- Le **schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)** approuvé par la région Bretagne le 18 décembre 2020 et modifié en 2024.
- Le **schéma de cohérence territoriale (SCoT)**. Pour Lamballe Armor c'est le SCoT du Pays de Saint-Brieuc qui s'applique. Le projet de révision a été arrêté par le comité de pays le 16 février 2024.
- Le **plan local d'urbanisme**, communal ou intercommunal (**PLU ou PLUi**).

Le **SRADDET Bretagne** participe donc à **effort** national de sobriété foncière. Il a ensuite décliné ses propres objectifs entre les différentes parties du territoire régional en attribuant notamment des enveloppes de consommation maximale à chaque SCoT ou autre document en tenant lieu s'il n'en existe pas. 8 critères de territorialisation de la trajectoire foncière bretonne vers 2031 ont été partagés et appliqués au sein de la Conférence Régionale des SCoT en 2022 et 2023. L'outil de mesure de l'artificialisation et les critères d'application de celui-ci n'étant pas encore disponibles en 2024, le SRADDET breton n'a pas défini d'objectifs chiffrés de l'artificialisation de 2031 à 2050.

Le SRADDET utilise l'unité de mesure « mode d'occupation des sols (MOS) foncier » pour territorialiser l'enveloppe régionale. Selon le MOS foncier, les territoires bretons ont consommé 13 331 ha pour leurs projets (après déduction des projets d'envergure régionale) sur la période 2011-2021 et disposent donc d'une enveloppe foncière de 6 665 ha pour la période 2021-2031.



Sur ces 6 665 hectares, **513 ha** ont été attribués au SCoT du Pays-de-Saint-Brieuc.

Le Mode d'Occupation des Sols breton

Dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN instituée par la loi Climat et Résilience, la première étape consiste à diviser par deux la consommation régionale foncière entre 2021 et 2031. Une fois la modification du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvée, il revient aux SCoT de territorialiser les enveloppes foncières dédiées à l'échelle de leur territoire.

Pour accompagner cet exercice de planification, la Région, avec le soutien financier de l'État, a demandé aux agences d'urbanisme bretonnes de déployer le Mode d'Occupation des Sols Foncier, un outil de suivi homogène de la consommation foncière sur tous les territoires de Bretagne.

L'objectif est de mettre à la disposition de l'ensemble des territoires l'occupation de chaque parcelle cadastrale de Bretagne.

La nomenclature utilisée comprend ainsi 54 classes correspondant à l'usage précis de chacune de ces parcelles (habitat, activité, équipements, infrastructures).

La réalisation et la diffusion des données MOS/foncier a également comme objectif de mettre en œuvre la trajectoire ZAN.

La notion de consommation est désormais définie précisément par le code de l'urbanisme comme : la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Cette notion distingue donc deux grands types d'espaces : les ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) et les espaces urbanisés.

La donnée MOS vise à correspondre précisément à la notion définie par la loi, en croisant toutes les données disponibles et pertinentes, en accord avec les services déconcentrés de l'État : degré de viabilisation, usage agricole du sol, fiscalité, mais surtout la photo-interprétation, ainsi que les vérifications et retours terrain. Le MOS foncier permettra également la mise à jour régulière du suivi de la consommation dans le cadre des exercices de planification, ainsi que la correction des erreurs potentielles. Enfin, en lien avec la Conférence Régionale de Gouvernance du ZAN, il permettra d'intégrer les évolutions attendues dans le cadre la doctrine nationale et/ou régionale et ses différentes phases de mise en œuvre vers l'objectif ZAN 2050.

Le MOS constitue donc l'outil de référence régionale pour les documents d'urbanisme et de planification en ce qu'il mesure la consommation d'espace en regardant vers le passé (bilan, analyse, aide à la décision,...) mais aussi en regardant vers l'avenir (programmation des surfaces à urbaniser, évaluation environnementale,... dans les différents documents de planification).

Le SCoT du pays de Saint-Brieuc, dont le projet a été récemment arrêté, intègre les objectifs et les règles du SRADDET. Il tient notamment compte dans son projet d'aménagement stratégique et son document d'orientation et d'objectif de l'enveloppe maximale de consommation d'ENAF qui lui a été attribué. Il définit des orientations et objectifs en termes de sobriété foncière et détermine les besoins de consommation d'espaces en fonction des postes « Habitat », « Économie », « Équipements » et « Infrastructures ». Les orientations, objectifs et besoins sont répartis au niveau des deux intercommunalités, des secteurs urbains, périurbains et ruraux, et des communes.

OBJECTIFS DE CONSOMMATION MAXIMALE D'ENAF PAR POSTE ET PAR EPCI

Scénario de programmation foncière SCOT 2021-2031			
Destination	SCOT	dont SBAA	dont LTM
Habitat	229	130	99
Économie	152	75	77
Équipements	67	52	15
Infrastructures	14	14	0
TOTAL	462	271	191
Rappel cible à ne pas dépasser Réduction de 50% par rapport à la période 2011-2021	462	271	191

Scénario de programmation foncière SCOT 2031-2041			
Destination	SCOT	dont SBAA	dont LTM
Habitat	111	61	50
Économie	76	37,5	38,5
Équipements - Infrastructures	44	37,5	6,5
TOTAL	231	136	95
Rappel cible à ne pas dépasser Réduction de 75% par rapport à la période 2011-2021	231	136	95

Source : SCoT du pays de Saint-Brieuc, février 2024

L'enveloppe maximale à ne pas dépasser de consommation d'espaces naturels et agricoles est de **462 hectares** pour la période 2021 2031 et **231 hectares** pour la période 2031 2041. À noter que le SCoT conserve une réserve de solidarité de l'ordre de **50 ha pour 2021-2031. Le plafond fixé par la région est de 513 ha pour la période 2021 2031.**

Pour Lamballe-Armor, la trajectoire de sobriété foncière est donc initialement dictée par la déclinaison territoriale successive des objectifs nationaux dans le bloc local. Le rôle du PLU est donc d'intégrer des objectifs supra-communaux au niveau communal dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et dans les règles et principes qui s'appliqueront aux projets d'aménagement, de construction, de changement de destination,...

En outre les objectifs suivants du SCoT doivent trouver une portée dans la programmation et dans les documents opposables du PLU :

- Faire des centralités et de l'enveloppe urbaine les lieux privilégiés pour la production de logements avec une quantification de ce qui est autorisé au maximum pour les communes de chaque secteur géographique cadrant précisément le développement urbain.
- Mobiliser les potentiels de renouvellement urbain pour la création de logements : part de logements à produire à l'intérieur des enveloppes urbaines sans consommation foncière.
- Imposer une sobriété foncière pour les opérations de logements en extension urbaine avec des densités minimales.
- Mobiliser les potentiels de renouvellement urbain pour le développement économique : inventaire des potentiels de renouvellement/densification au sein des zones d'activités économiques et projet global pour les zones retenues comme prioritaires, mutualisation du stationnement en zones d'activités, l'optimisation des espaces extérieurs et la construction à étages quand l'activité le permet, doivent être favorisées.
- Réduire la dépendance aux véhicules motorisés et favoriser les centralités permet de prioriser le renouvellement urbain dans des secteurs desservis en transport et commun ou en service de proximité.
- Maîtriser l'urbanisation en extension impliquant une réflexion temporelle de ces opérations pour ne pas concurrencer les opérations de renouvellement urbain souvent plus longues : phasage des opérations en extension en fonction de l'avancement des opérations en renouvellement urbain.
- Respecter les objectifs chiffrés de consommation ENAF pour les 2 périodes 2021-2031 et 2031-2041 pour l'habitat et les zones d'activités économiques.
- **Interdire la consommation ENAF et l'artificialisation des sols pour les implantations commerciales.**
- Maîtriser les extensions des ZAE avec identification des ZAE du territoire, plafond de consommation par site et potentiel théorique de densification/optimisation.
- **Interdire la création et l'extension de ZAE en linéaire des axes structurants.**
- **Rendre exceptionnelle l'urbanisation en dehors des bourgs.**
- Maîtriser l'urbanisation des communes littorales en identifiant les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, en priorisant l'urbanisation dans les agglomérations et en délimitant les Espaces proches du rivage et les espaces naturels remarquables, au titre de la Loi Littoral.

À noter les éléments chiffrés s'appliquant à Lamballe-Armor

	2021-2031	2031-2041
Nombre de logements à créer	1230 résidences principales 25 logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 75 besoins en logements de compensation du renouvellement du parc ancien Soit 1 330 logements (133 par an en moyenne)	1 190 résidences principales 25 logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 150 besoins en logements de compensation du renouvellement du parc ancien Soit 1 365 logements (136 par an en moyenne)
Part de logements à produire en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante	50 %	60 %
Densités minimales moyennes en extension	27 logements par hectare <i>À noter : valeur plancher par opération d'extension de 15 logements par hectare</i>	36 logements par hectare
Objectif de consommation maximale de foncier ENAF pour l'habitat	23 ha	13 ha
Objectif de consommation maximale de foncier ENAF pour l'économie	28 ha PA de La Ville Es Lan : 2,2 ha PA de Lanjouan : 0.4 ha PA du Ventoue : 0 ha PA de La Tourelle : 22,1 ha	Une partie des 26,2 ha prévus à l'échelle de la CA de Lamballe Terre & Mer <i>À ce jour : volonté de Lamballe Terre & Mer de prévoir l'extension du parc d'activité de Lanjouan pour 9,2 ha</i>
Équipements structurants	Une partie des 15 ha prévus à l'échelle de la CA de Lamballe Terre & Mer	Une partie des 6,5 ha prévus à l'échelle de la CA de Lamballe Terre & Mer

Source : SCoT du pays de Saint-Brieuc, février 2024

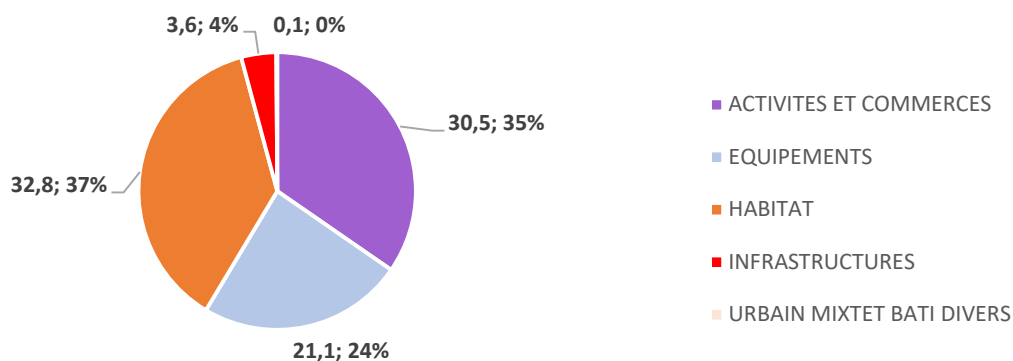
Bilan de la consommation passée de Lamballe-Armor

Entre 2011 et 2021, sur le territoire de Lamballe-Armor (limites administratives prises pour référence en 2021) **88,6 hectares** ont été consommés. À l'échelle de la commune nouvelle cela représente environ 4,35% de surface urbanisée supplémentaire sur cette même période, soit un recul des espaces naturels agricoles et forestiers de l'ordre de 0.79%.

Selon la nomenclature simplifiée, cinq principales catégories se distinguent. Il s'agit en premier lieu de la catégorie habitat, comprenant les réalisations de nouveaux lotissements ou l'extension de secteurs d'habitat déjà existants. Puis les commerces et activités, avec principalement les opérations programmées au sein de zones d'activités (parc d'activité de Lanjouan, parc d'activités de la Tourelle). Les équipements (collège, halle des sports, etc.) et les infrastructures (chaussées et voies de desserte de nouveaux quartiers d'habitation ou d'extension de zones d'activités majoritairement). Ainsi, à l'échelle de la commune la répartition de la consommation foncière est la suivante :

- 37.2 % de la consommation foncière a été réalisée pour de l'habitat ;
- 34.6% pour de l'activité et du commerce ;
- 24 % pour de l'équipement ;
- 4.1 % pour les infrastructures ;
- 0.1 % pour l'urbain mixte.

REPARTITION DE LA CONSOMMATION D'ENAF PAS POSTE

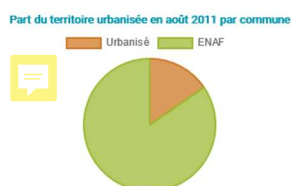


CARACTERISATION DE L'OCCUPATION DU SOL SUR LA COMMUNE DE LAMBALLE ARMOR

En 2011 :

13 197,5 ha
Surface de la commune

11 162,2 ha
Surface ENAF totale en août 2011



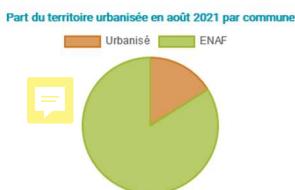
2 035,3 ha
Surface urbanisée totale en août 2011

1 245,2 m²/hab.
Surface urbanisée par habitant en août 2011

En 2021 :

13 197,5 ha
Surface de la commune

11 074 ha
Surface ENAF totale en août 2021



2 123,4 ha
Surface urbanisée totale en août 2021

1 272,4 m²/hab.
Surface urbanisée par habitant en août 2021

Source : MOS foncier

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE D'ENAF ENTRE 2011 ET 2021

88,59 ha
Surface consommée entre 2011 et 2021

4,35 %
Evolution de la surface urbanisée totale entre 2011 et 2021

-0,79 %
Evolution de la surface ENAF totale entre 2011 et 2021

Source : MOS foncier

EXEMPLE D'ESPACE CONSOMME POUR DE L'ACTIVITE : PARC D'ACTIVITE LANJOUAN



IGN Remonter le temps – Comparaison aujourd'hui – 2010/2015

EXEMPLE D'ESPACE CONSOMME POUR DE L'HABITAT :

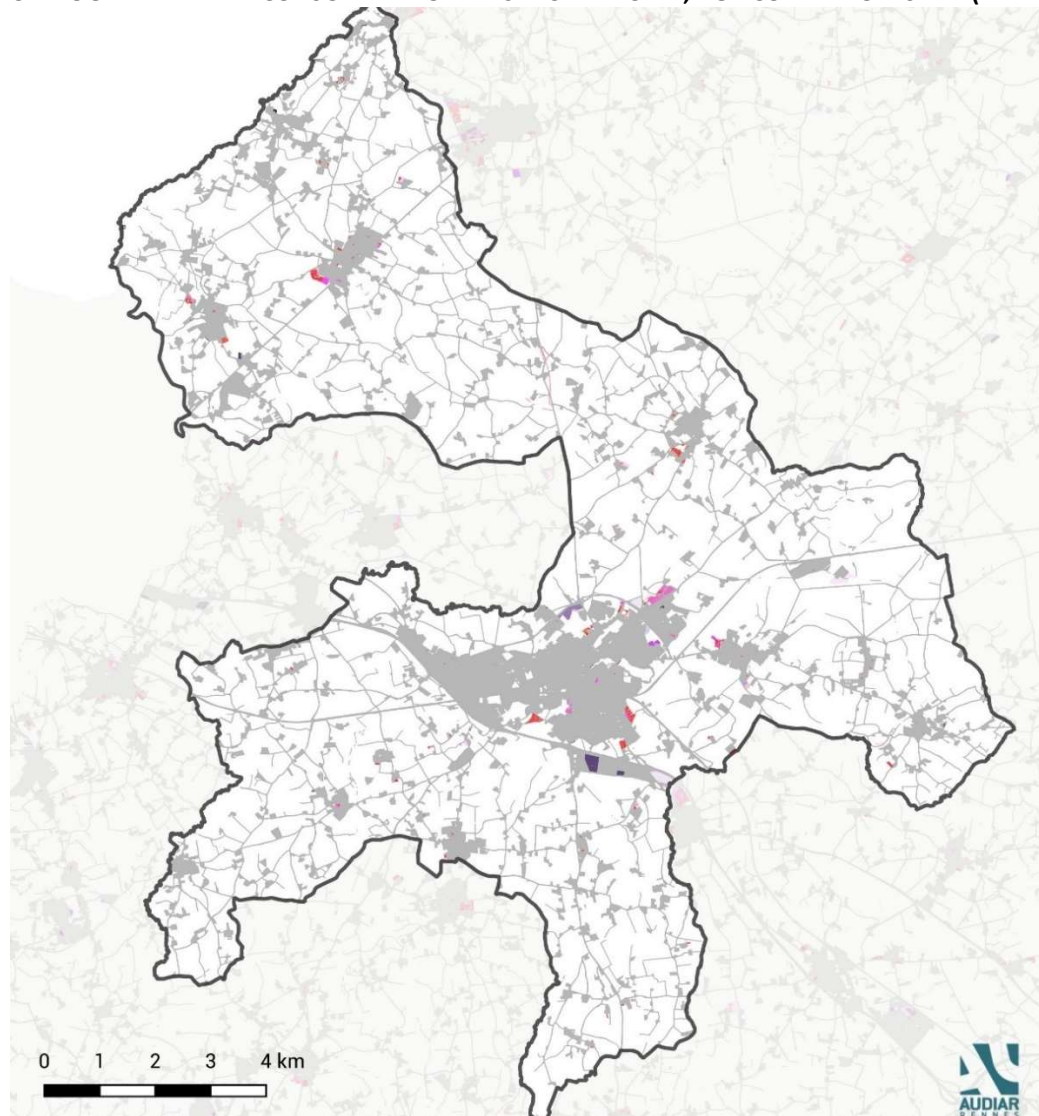


GN Remonter le temps – Comparaison aujourd'hui – 2010/2015

Les principaux secteurs consommateurs d'ENAF pour la période 2011-2021 sont détaillés par catégories ci-dessous :

HABITAT	Lamballe ville	<ul style="list-style-type: none"> • Lotissement Les Coteaux du Moulin • Lotissement Les Coteaux du Levant • Lotissement du Domaine Clémenceau • Lotissement communal du Pont Grossard • Rue du Pont Cren
	La Poterie	<ul style="list-style-type: none"> • Lotissement La Grande Prairie
	Saint-Aaron	<ul style="list-style-type: none"> • Lotissement le bois Jégu • Lotissement La Begaudais
	Planguenoual	<ul style="list-style-type: none"> • Lotissement du Clos Marin
	Morieux	<ul style="list-style-type: none"> • Lotissement des Plages
ACTIVITÉS ET COMMERCES	Lamballe ville / Saint-Aaron	<ul style="list-style-type: none"> • ZAC du Liffré • Parc de la Tourelle 1 et 2 • Parc d'activités Lanjouan 1 et 2
ÉQUIPEMENTS	Lamballe ville	<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelle caserne SDIS • Nouveau collège Simone Veil • Halle de Sports du Liffré

CARTOGRAPHIE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER (ENAF) ENTRE 2011 ET 2021



Source : Mode d'Occupation du Sol Breton 2021, réalisation Audiar

Consommation 2011-2021 (MOS)

- 1112 - Habitat individuel
- 1113 - Habitat collectif
- 1114 - Urbain mixte (habitat/activités tertiaires)
- 1115 - Bâti divers
- 1122 - Bâtiment remarquable
- 1131 - Bâtiment agricole
- 1210 - Activités indéterminée
- 1211 - Activité tertiaire
- 1212 - Activités autres que tertiaires : industrie et artisanat
- 1213 - Défense (anthropisé)
- 1217 - Surfaces commerciales
- 1218 - Activités autres que tertiaires : logistique et stockage
- 1219 - Activités multiples
- 1220 - Espace naturel aéroportuaire
- 1221 - Infrastructures de transport
- 1222 - Voie desserte habitat
- 1223 - Voie desserte activité
- 1224 - Voie desserte mixte
- 1225 - Chemin-sentier
- 1226 - Autres infrastructures
- 1227 - Parking non construit
- 1228 - Parking construit
- 1231 - Equipement d'enseignement
- 1232 - Equipement de santé
- 1233 - Autres équipements locaux, administrations
- 1234 - Equipement pour eau, assainissement, énergie
- 1235 - Equipement sportif (construit)
- 1236 - Hôtel
- 1311 - Carrières
- 1331 - Terrains vacants-habitat
- 1332 - Terrains vacants-activités
- 1333 - Terrain vacants divers
- 1334 - Terrains vacants agricoles
- 1335 - Terrain vacant infrastructure
- 1411 - Cimetières
- 1412 - Parcs et jardins
- 1413 - Jardins maison (unité foncière)
- 1414 - Terrain activité non bati (unité foncière)
- 1421 - Sports et loisirs (camping)
- 1423 - Caravanage

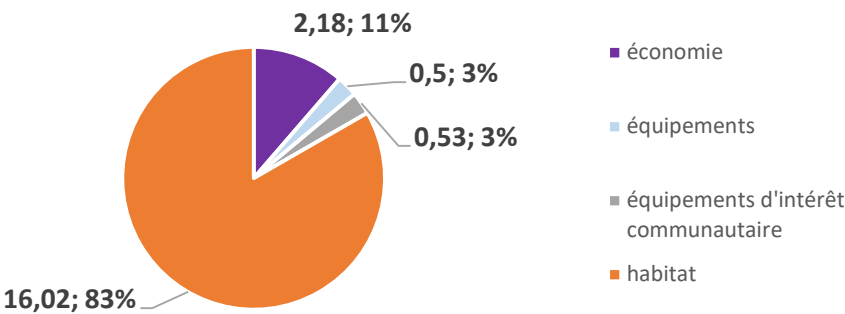
FOCUS SUR LA CONSOMMATION 2014-2024 A PARTIR DES PROJETS REALISES DEPUIS 2021

Période récente 2021-2023

Sur la période 2021 – 2023, la consommation foncière, hors consommation agricole, a été au total de **19,2 hectares**.

L’habitat représente le poste de consommation le plus important, avec plus des trois quarts de cette consommation (16 hectares au total). Il s’agit principalement de développement d’habitat (lotissement de la venelle Tison à Planguenoual, Résidence de la Fontaine Trémillac, lotissement de Quenguen à Maroué, etc.). 2,1 hectares concernent du foncier d’activité économique dont le siège administratif d’une coopérative en PA structurant de la ville es Lan pour 1ha5.

CONSOMMATION D’ENAF EN HECTARES DU 08/2021 AU 31/12/23 HORS CONSOMMATION AGRICOLE



	Consommation MOS (ha) 2011-2021 hors agricole	Consommation (ha) depuis 08/2021 jusqu'au 31/12/2023					Consommation totale hors agricole
		AGRICOLE	ÉCONOMIE	ÉQUIPEMENTS	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE	HABITAT	
LAMBALLE-ARMOR	88,34	1,01	2,18	0,5	0,53	16,02	19,23

Source : Lamballe-Armor, analyse des projets par rapport aux catégories ENAF du MOS foncier

Consommation d'espaces sur l'ensemble du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2023 (10 ans)

Sur la période 2014-2021 (7,5 années), il est estimé, sur la base d’une moyenne annuelle de consommation de 8,8 ha par an, une consommation d’espaces naturel ou agricole de l’ordre de 66 ha. La consommation sur la période 2021-2023 (2,5 années) était de 19,2 ha, arrondis à 19 ha. Ainsi la consommation des 10 années précédant l’arrêt de projet du PLU est estimée à **85 ha**, soit 8,5 ha par an en moyenne.

Identification des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et de les mobiliser par le PLU

Conformément à l’article L151-4 du Code de l’Urbanisme, un travail d’analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein des espaces bâtis de la commune, analyse qui tient compte des formes urbaines et architecturales.

Cette analyse a permis d’identifier des potentiels résidentiels et économiques.

Il est à noter que le PLU ne constitue pas l’outil unique pour mettre en œuvre la politique de renouvellement urbain. Néanmoins, il s’attache à rendre possible et à encadrer l’évolution et le renouvellement au sein des espaces urbanisés, notamment par le zonage et les règles associées (qui permettent d’inscrire extensions et nouvelles constructions dans le contexte urbain), mais également en définissant pour certains sites urbains des orientations d’aménagement et de programmation permettant de préciser les principes de leur aménagement.

Au regard des tissus urbains, l'analyse permet de mettre évidence :

- Des secteurs pouvant être amenés à connaître une densification (comblement de dents creuses, divisions parcellaires possibles) ;
- Des secteurs pouvant être amenés à connaître une mutation plus importante (secteurs de renouvellement urbain ou de densification projetés ou en cours) qui, pour la commune, doivent être encadrés par des OAP pour assurer la réalisation des objectifs de sobriété foncière souhaitée

L'ensemble de ces secteurs constitue les capacités et le potentiel de construction de la ville sur elle-même.

LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION A VOCATION MIXTE

La méthode

Le travail initial qui a servi d'aide à la décision des élus s'est appuyé sur des enveloppes urbaines définies à partir de la base de données d'occupation des sols « OCS » du Pays de Saint-Brieuc (espaces artificialisés agglomérés). Les agglomérations (8 bourgs et ville de Lamballe) et les hameaux de plus de 20 constructions rapprochées ont été analysés ;

Les contours des secteurs analysés ont été ensuite corrigés pour tenir compte du projet réglementaire du PLU et notamment la délimitation des zones urbaines U, des secteurs à aménager en renouvellement urbain retenus par les élus et de l'outil cartographique d'occupation du sol régional (le MOS) qui a été livré en cours d'étude.

Ainsi, certains hameaux analysés initialement n'apparaissent pas dans les résultats présentés puisque les nouvelles constructions y sont interdites.

Première étape

Pour le repérage du potentiel de densification, la première étape de l'étude a été de cartographier des espaces potentiellement densifiables par une présélection géomatique guidée par des critères d'identification et des propositions Audiar à partir de retour terrain pour des secteurs à enjeux de renouvellement urbain.

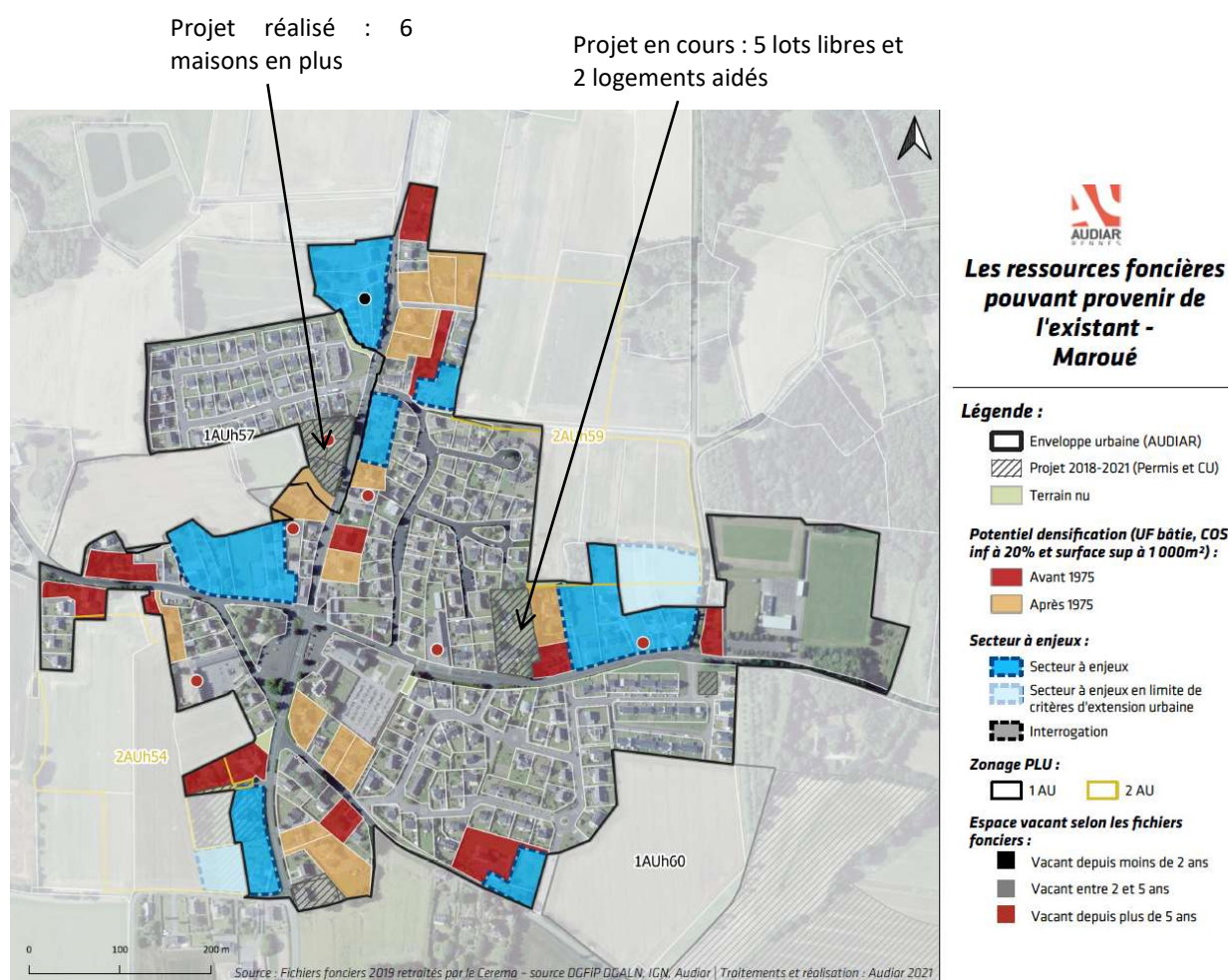
Les cartes de travail produites identifiaient donc :

- Les terrains non bâtis privés dès lors que ceux pouvant permettre l'accueil d'un logement soit une **surface accessible depuis les voies publiques, de forme régulière et > 100 m².**
- Les unités foncières densifiables définis à partir des critères suivants :
 - À Lamballe, **unité foncière > 800 m² avec un COS < 20 %**
 - Pour tous les autres secteurs, **unité foncière > 1 000 m² avec un COS < 20 %**

Les cartes distinguent pour information le bâti antérieur et postérieur à 1975.

- Les secteurs à enjeux de renouvellement urbain issus du travail terrain ou déjà identifié par la commune (référentiels fonciers antérieurs, démarche Petites Villes de Demain) : grands parcellaires, fonds de jardins ou enclaves non agricoles, espaces délaissés ou vacants, logements vacants (avec l'aide des fichiers fonciers du [CEREMA](#), anciennes exploitations agricoles, tissus urbains dévitalisés, anciens bâtiments d'activités, parkings sur-dimensionnés, zones commerciales intégrées à la ville,...
- Les projets structurants en cours, non réalisés avant 2024 (collège Gustave Tery, autres,...).
- Les projets en cours de renouvellement urbain ou de densification qu'il convenait de ne pas prendre en compte.

EXEMPLE DE CARTE DE TRAVAIL INITIALE REALISEE EN 2022 : BOURG DE MAROUE



Deuxième étape

La deuxième étape a consisté à affiner/compléter les repérages des secteurs sur la base de réunions et d'aller-retours avec les techniciens et les élus de la commune. Des échanges ont également eu lieu avec le service environnement de Lamballe-Terre & Mer pour exclure les secteurs présentant des enjeux environnementaux (essentiellement des espaces boisés ou contigus à un corridor écologique).

Les secteurs d'intervention prioritaires se sont dessinés sur lesquels il été rapidement envisagé de créer des orientations d'aménagement et de programmation.

Troisième étape

À l'issue de cette deuxième étape, le potentiel brut de densification et de mutation des espaces bâtis est identifié. Il faut ensuite estimer ce qui sera réellement exploité à échéance du PLU, soit à un horizon de 10-12 ans

La troisième étape a donc consisté à :

- Réaliser des études d'aménagement, ou d'études capacitaires pour les plus petits secteurs, pour appuyer des propositions d'OAP ;
- Définir le potentiel de création de logements en densification douce (projets ponctuels sans encadrement dans le PLU ni maîtrise d'ouvrage publique envisagée en 2024) sur la base de ratios.

Pour les gisements théoriques de densification douce, les ratios ont permis de déduire un potentiel pouvant correspondre

- **Au titre de la faisabilité technique**

- Les espaces non desservis ou les parcelles dont la construction enclaverait une autre parcelle ;
- Les formes de parcelles qui empêchent la construction : triangle, bandeau, ... ;
- Les parcelles bâties sur lesquelles l'implantation du bâti entrave toute nouvelle construction : principalement lorsque le bâti est au milieu de la parcelle, ne laissant pas un espace suffisant ;

- Les espaces aux pentes fortes ;
- ...
- **Au titre de la probabilité de passage à l'acte de construire** : probabilité estimée que les propriétaires initient ou non un projet de division ou de construction dans le temps d'application du PLU (10 ans).

Les résultats pour les gisements théoriques de densification douce

Cette partie présente les résultats traités lors de la troisième étape. Il s'agit au travers d'une surface brute et d'un nombre de logements existants d'obtenir un potentiel net théorique de logements.

Cette approche est dédiée aux gisements fonciers diffus ne pouvant permettre la création de nouveaux logements qu'en densification douce (ou « **B.I.M.B.Y.** »). Ces fonciers sont soit trop petits soit trop discontinus, soit trop difficilement aménageables pour la réalisation d'opérations d'aménagement avec plus de logements. À ce titre, il convient de noter que les secteurs de projets présentés ci-après ont été retenus le plus souvent sur une surface minimum de 1500 m² environ. Aussi parmi les fonciers non ciblés par le PLU, l'OAP thématique prévoit la réalisation de densité minimum à partir d'un terrain d'assiette supérieur à 800 m²

Pour obtenir un potentiel de logement théorique, les surfaces décomptées font l'objet des calculs successifs suivants :

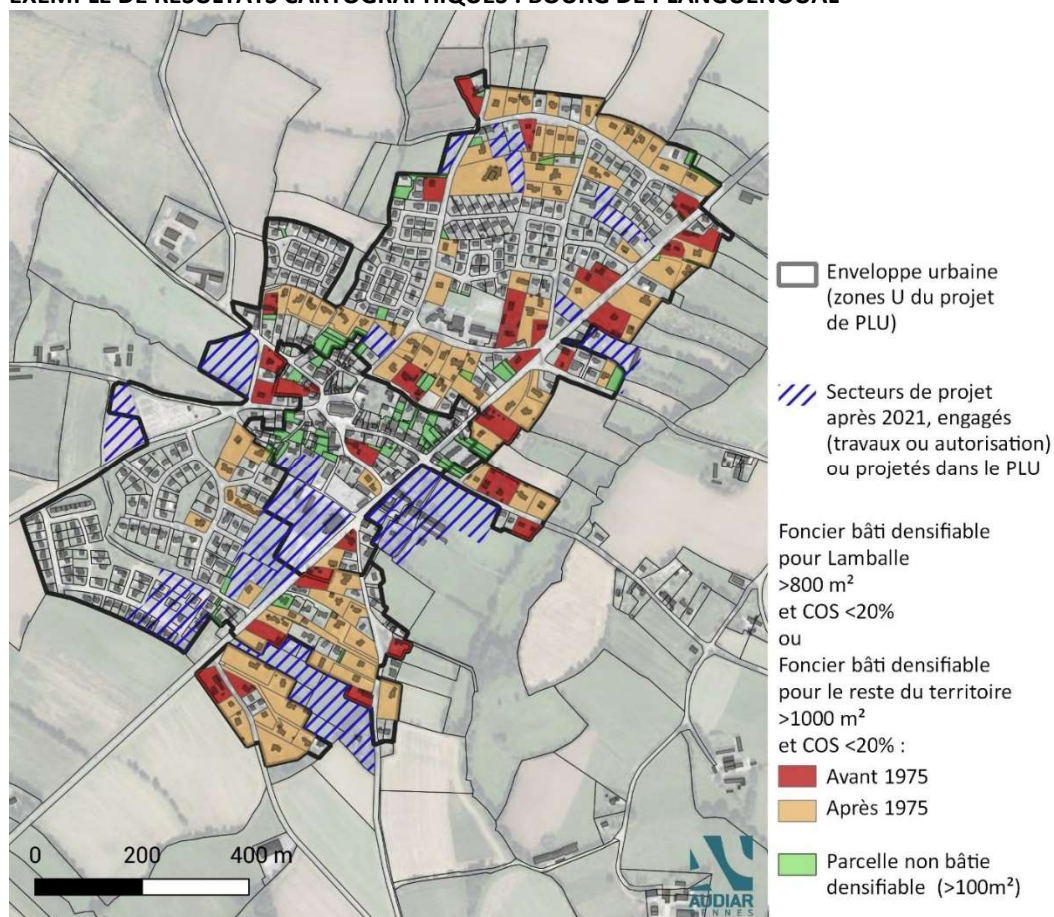
1. Multiplication par la densité d'exigée dans l'OAP thématique en fonction de la hiérarchie des bourgs, de la ville et des hameaux/villages = **Potentiel brut 1 (logt)**
2. Soustraction des logements déjà existants au sein de ces surfaces = **Potentiel brut 2 (logts)**
3. Multiplication par un ratio de faisabilité technique pour ne retenir que les terrains exclus de contraintes (accessibilité, contraintes réglementaires, préservation du paysage, pentes, dimensions,...) = **Potentiel 3 (logts)**
4. Multiplication par un ratio de **probabilité de passage à l'acte de construire** (rétention foncière, contraintes financières, souhait de ne pas voir évoluer son voisinage, indivisions,...) = **Potentiel net 4 (logts)**

Il apparait un potentiel théorique brut, c'est-à-dire réaliste, de plus de 400 logements sur 10 ans. Le tableau suivant montre les résultats par secteur urbanisé classé en zone U, dont deux hameaux et un village au sens de la loi Littoral.

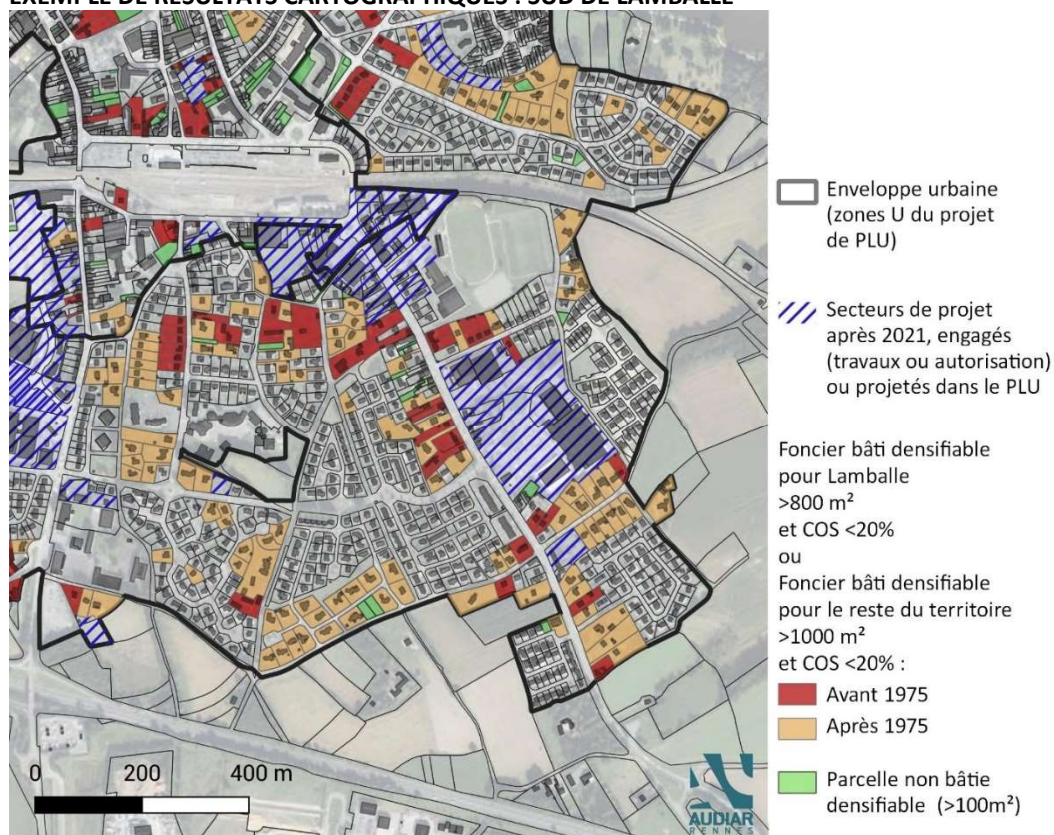
TRAITEMENT DES RÉSULTATS DES GISEMENTS THEORIQUES DE DENSIFICATION DOUCE

		Potentiel brut (ha)	Densité (logts/ha)	Potentiel brut 1 (logts)	Logements existants à déduire	Potentiel brut 2 (logts)	Faisabilité technique		Probalité de construction sur 10 ans		Potentiel de logements net
							Coef. (%)	Potentiel logts 3	Coef. (%)	Potentiel (logts) net	
LAMBALLE	Terrains nus	6,27	25	157	0	157	40%	63	30%	19	232
	Unités foncières densifiables	112,5	25	2813	1040	1773	60%	1064	20%	213	
TREGOMAR	Terrains nus	0,8	20	16	0	16	50%	8	30%	2	12
	Unités foncières densifiables	6,2	20	124	47	77	60%	46	20%	9	
TREGENESTRE	Terrains nus	1,2	18	22	0	22	50%	11	30%	3	10
	Unités foncières densifiables	4,9	18	88	30	58	60%	35	20%	7	
MAROUÉ	Terrains nus	0,25	20	5	0	5	50%	3	30%	1	9
	Unités foncières densifiables	5,7	20	114	42	72	60%	43	20%	9	
LA POTERIE	Terrains nus	1,2	20	24	0	24	50%	12	30%	4	29
	Unités foncières densifiables	16,5	20	330	118	212	60%	127	20%	25	
MORIEUX	Terrains nus	0,6	20	12	0	12	50%	6	30%	2	18
	Unités foncières densifiables	10,5	20	210	76	134	60%	80	20%	16	
PLANGUENOUAL	Terrains nus	2,3	20	46	0	46	50%	23	30%	7	41
	Unités foncières densifiables	20,4	20	408	128	280	60%	168	20%	34	
SAINT-AARON	Terrains nus	1,2	20	24	0	24	50%	12	30%	4	31
	Unités foncières densifiables	16,9	20	338	108	230	60%	138	20%	28	
MESLIN	Terrains nus	0,6	20	12	0	12	50%	6	30%	2	8
	Unités foncières densifiables	4,2	20	84	30	54	60%	32	20%	6	
HAMEAUX LA VILLENEUVE ET L'ETIMIEUX NORD	Terrains nus	1,4	18	25	0	25	60%	15	20%	3	15
	Unités foncières densifiables	15,9	18	286	82	204	60%	123	10%	12	
VILLAGE DE LA COTENTIN	Terrains nus	2,9	18	52	0	52	60%	31	30%	9	15
	Unités foncières densifiables	4	18	72	23	49	60%	29	20%	6	
											420

EXEMPLE DE RESULTATS CARTOGRAPHIQUES : BOURG DE PLANGUENOUAL



EXEMPLE DE RESULTATS CARTOGRAPHIQUES : SUD DE LAMBALLE



EXEMPLE DE RESULTATS CARTOGRAPHIQUES : HAMEAU DE LA VILLENEUVE



Les résultats pour les secteurs de projet en renouvellement urbain/densification

Les secteurs de taille plus importante et/ou présentant un potentiel de mutation soit au profit d’une densification ou d’un projet de renouvellement urbain ont été identifiés. Ils sont parfois associés à un secteur de projet plus large incluant une partie en extension.

Les secteurs de projets en cours de réalisation (avec travaux en cours ou prévus après autorisation d’urbanisme) à partir de 2021 ont été pris en compte pour correspondre avec les périodes décennales de la trajectoire ZAN prévues par la loi Climat et Résilience et les documents cadres qui s’y réfèrent (Le SCoT, le SRADDET).

Au total l’empreinte foncière de ces gisements représente près de 100 ha sur la commune, elle comprend, comme le montrent les deux cartes ci-après, des secteurs déjà bâtis ou occupés qui pourront être supprimés ou conservés dans les projets d’aménagement.

Cela représente :

		Nombre de secteurs	Surface en renouvellement urbain (en ha)	Nombre de logements potentiels *
La Poterie	ÉQUIPEMENT	3	0,9	0
	HABITAT	7	4,9	120
Lamballe	ÉCONOMIE	5	12,5	0
	ÉQUIPEMENT	3	3,2	0
	HABITAT	34	25,0	773
	HABITAT/ÉCONOMIE	3	14,7	277
	HABITAT/ÉCONOMIE/ÉQUIPEMENT	2	6,8	197
	HABITAT/ÉQUIPEMENT	2	4,4	82
Maroué	HABITAT	7	3,2	75

Meslin	HABITAT	2	1,2	29
	HABITAT/ÉQUIPEMENT	1	0,4	11
Morieux	ÉQUIPEMENT	1	1,4	0
	HABITAT	5	4,2	83
Planguenoual	HABITAT	10	6,7	167
	HABITAT/ÉQUIPEMENT	1	2,3	12
Saint-Aaron	HABITAT	5	3,6	67
Trégenestre	HABITAT	2	1,3	25
Trégomar	HABITAT	4	2,2	52
Totaux		97	98,9	1970

** les logements potentiels ont été calculés à partir des densités prescrites dans les OAP sectorielles ou par les logements prévus dans les aménagements engagés (permis de construire, permis d'aménager, étude de faisabilité,...)*

Parmi les secteurs dénombrés dans le tableau, 19 sont en cours de réalisation. Ils n'auront pas besoin d'être encadrés dans le PLU.

EXTRAIT : NATURE DES SECTEURS DE PROJET A LAMBALLE SUD (AU TITRE DU MOS)



LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES SECTEURS D'ACTIVITE

Le SCoT pays de Saint-Brieuc indique dans le DOO (2024), après des études de terrain et un travail partenarial avec Saint-Brieuc Armor agglomération et Lamballe Terre & Mer, le potentiel de densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha) au sein des différents parcs d'activités du territoire, qu'il soit majeur structurant au sein des EPCI.

Le total des surfaces pouvant être potentiellement mobilisées s'élève à 18,4 hectares. Elles se déclinent de la manière suivante :

POTENTIEL DE DENSIFICATION AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES DE LAMBALLE-ARMOR

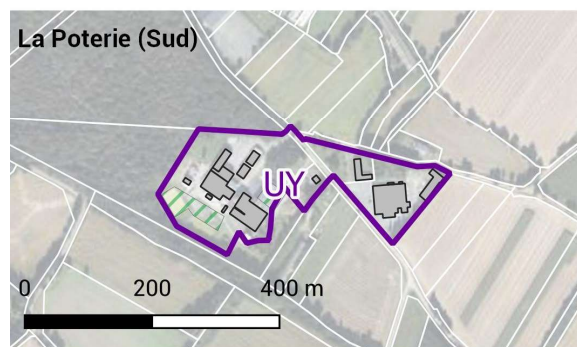
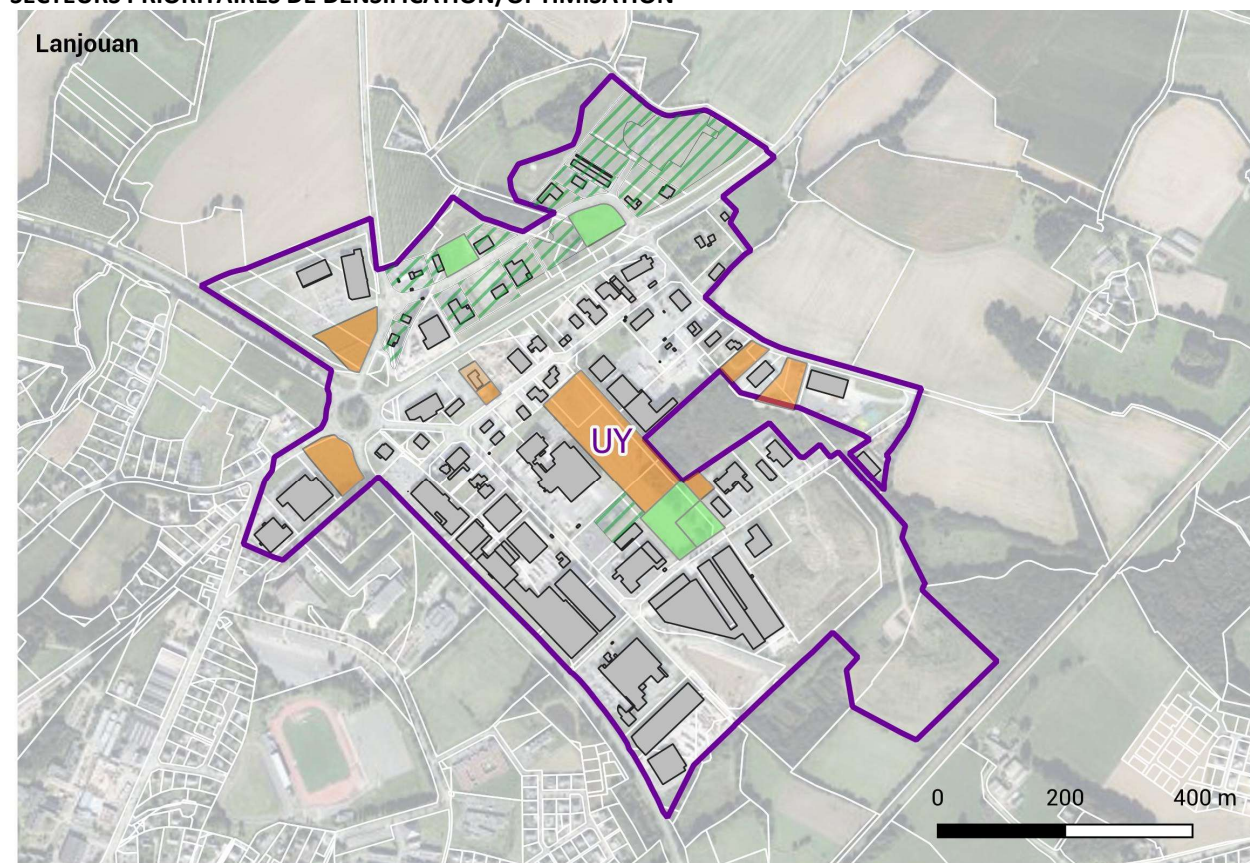
Type de ressource foncière	Potentiel en ha
Densification	10,0
Friche	0,1
Lot LTM disponible	6,1
Lot prive - surface disponible	7,7
Total Lamballe-Armor	18,4





Source : Lamballe Terre & Mer – Direction Économie

Les résultats cartographiques sont présentés ci-après.

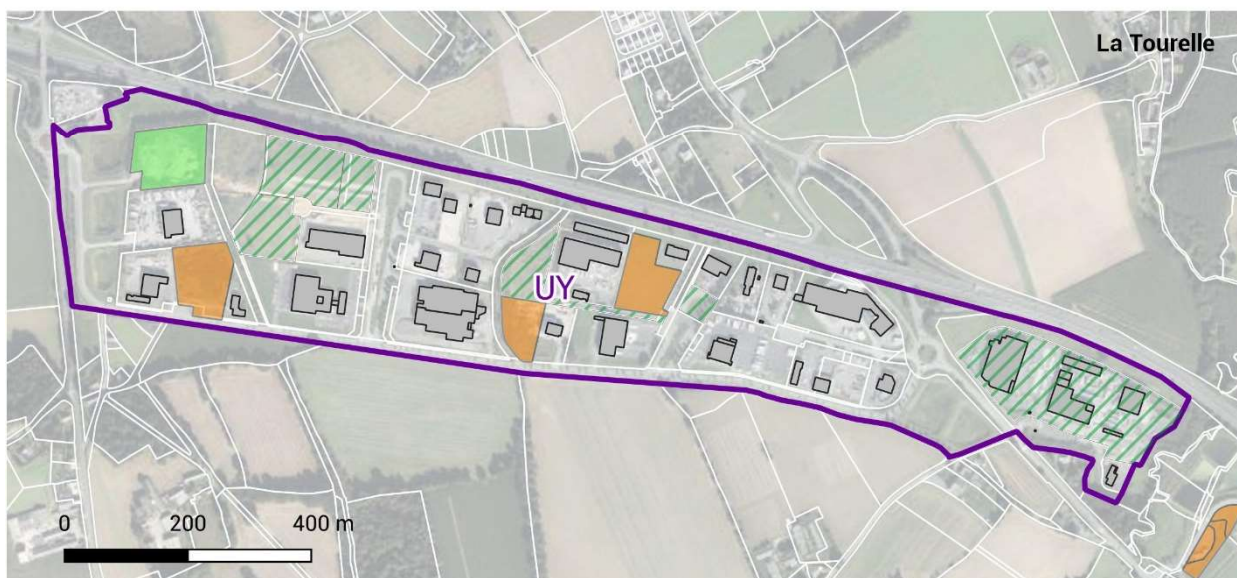
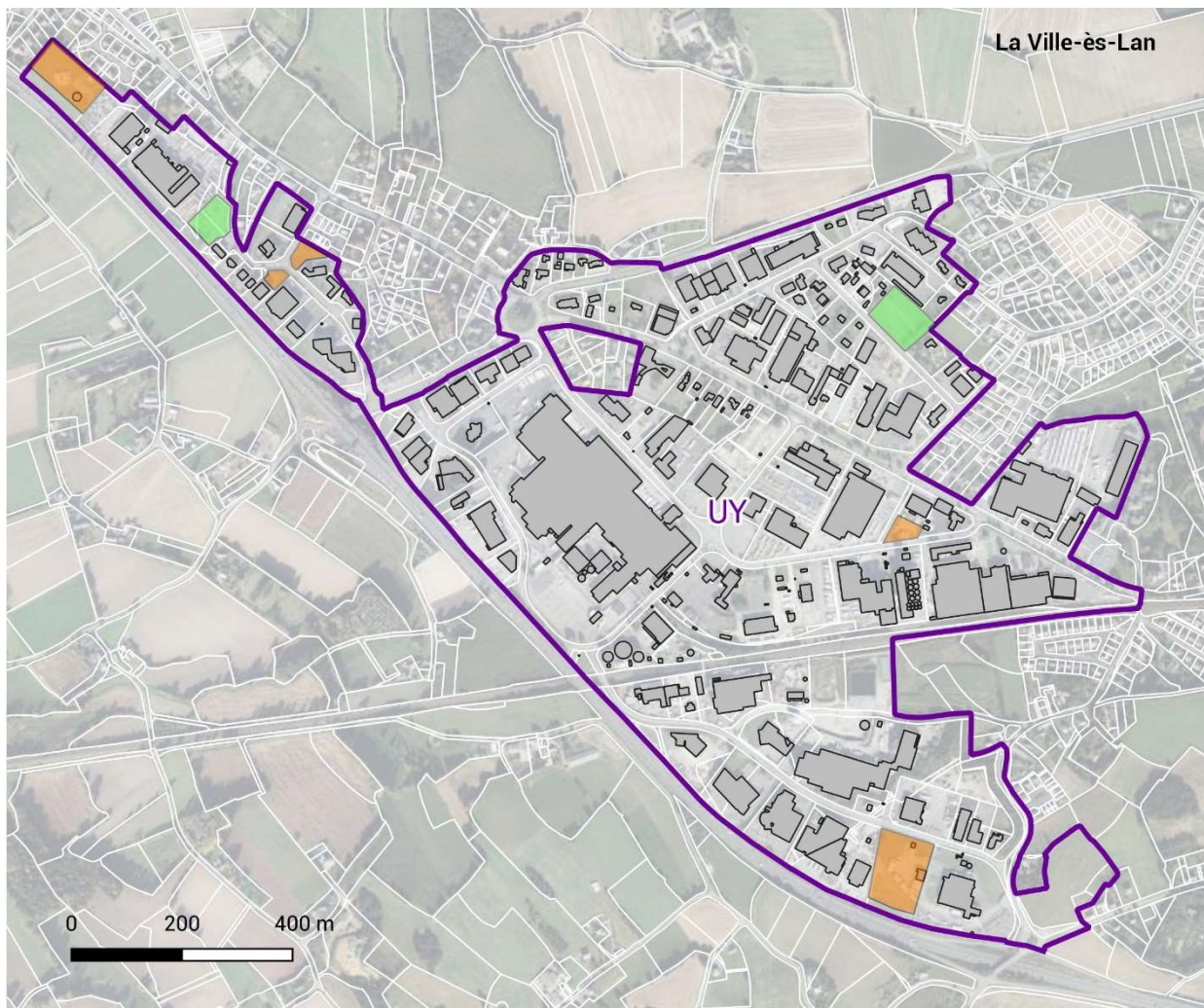
Les surfaces identifiées pour de la construction neuve en secteur littoral n'ont pas été retenues.

SECTEURS PRIORITAIRES DE DENSIFICATION/OPTIMISATION





-  Zones urbaines, agricoles ou naturelles du PLU comportant des activités économiques
-  Foncier non bâti disponible
-  Projet réalisé, en cours ou prévu à court terme
-  Unité foncière ou parcelle densifiable


Source : PETR du Pays de Saint-Brieuc, traitement Audiar



 Zones urbaines, agricoles ou naturelles du PLU comportant des activités économiques

 Foncier non bâti disponible

 Projet réalisé, en cours ou prévu à court terme

 Unité foncière ou parcelle densifiable

Source : PETR du Pays de Saint-Brieuc, traitement Audiar

La trajectoire du PLU pour contribuer l'objectif zéro artificialisation nette à 2050

Dans son orientation 22 du PADD, la commune de Lamballe-Armor souhaite « concevoir un mode de développement urbain favorisant la sobriété foncière, le renouvellement urbain et des formes urbaines variées, économes et désirables ».

Pour tenir la trajectoire de sobriété de foncière avec comme objectif final le zéro artificialisation nette (ZAN) après 2050, en solidarité et cohérence avec les objectifs régionaux et le SCoT qui mettent en œuvre sa territorialisation, Lamballe-Armor, par son PLU, agira par deux leviers :

1. La mobilisation des ressources foncières en **renouvellement urbain et/ou densification** ;
2. En fixant des objectifs de densités résidentielles minimales, que ce soit en renouvellement urbain/densification ~~qu'en~~ extension urbaine.

LES OBJECTIFS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DENSIFICATION ET COHERENCE AVEC LE SCOT ET LE PLH

Le PADD affirme faire du **renouvellement urbain et de la densification** des espaces urbanisés existants, le mode de développement prioritaire du territoire.

Le PLU s'appuie pour cela sur la définition du renouvellement urbain donnée par le SCoT (voir encadré).

Pour le développement de l'habitat, **à minima 60 % des nouveaux logements seront réalisés par ce biais.**

Le diagnostic du PLU a permis d'identifier les gisements fonciers qui permettront d'entreprendre des opérations de renouvellement urbain ou de densification au sein de la ville et des bourgs. L'objectif est de requalifier les espaces urbains pas ou peu utilisés aujourd'hui, en déprise ou susceptibles d'évoluer, et de les réintégrer dans le processus de développement du territoire. Certains permettront une densification diffuse et d'autres des opérations d'aménagement de plus en grande ampleur telle que le collège Gustave Terry, l'ancienne halle Unico et ses abords ou plus largement le quartier de la gare à Lamballe. Les bourgs présentent aussi des potentiels particulièrement importants au sein de tissu pavillonnaire vieillissant, de larges fonds de parcelles ou d'anciens sites d'activités agricoles intégrés à l'enveloppe urbaine. Avec de nouveaux logements, ces derniers pourront accueillir une population nouvelle, des emplois ou de nouveaux usages et régénéreront ainsi la vie de certains quartiers. Cela peut être combiné avec la mise en œuvre d'autres politiques évoquées dans les orientations générales d'urbanisme à savoir le développement du maillage piéton/cycle et la mise en valeur du végétal dans la ville.

Ce que dit le SCoT : l'axe I.I 19 Une priorité donnée au renouvellement urbain

Extraits du DOO (2024)

« Confirmer la stratégie territoriale qui privilégie le renouvellement urbain et le développement de nouvelles formes urbaines

Définition : Le **renouvellement urbain** consiste à « refaire la ville sur la ville » grâce aux moyens suivants :

- La reconquête de logements vacants ou insalubres (réhabilitation),
- L'utilisation et l'optimisation des dents creuses,
- La rénovation du bâti par démolition/reconstruction,
- Le changement de destination de certains bâtiments.

Prescription : Les **opérations de renouvellement urbain** sont les principaux leviers du développement urbain. Elles doivent concilier les exigences des habitants et usagers en matière de qualité de vie (intimité et espaces extérieurs, confort et qualité d'usage...), les exigences de sobriété foncière (densité, intensité, mutualisation...), et favoriser la mixité des usages et activités

(...)

Faire des centralités et de l'enveloppe urbaine les lieux privilégiés pour la production de logements

Prescription : Les nouveaux logements doivent en priorité être produits en renouvellement urbain, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Le SCoT fixe une part de logements à produire sans consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cette part doit être respectée dans chaque secteur géographique. »

Pour le pôle urbain de Lamballe-Armor, soit toute la commune, les parts suivants sont fixées par le SCoT :

	2021-2031	2031-2041
Part de logements à produire en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante	50 %	60 %

Ce que dit le PLH (2020-2025) : Orientation n° 2 : Promouvoir un habitat plus « vertueux » et respectueux de la qualité du cadre de vie.

Extraits du Document d'Orientation (2019)

« Mobiliser prioritairement l'offre en renouvellement urbain par la mise en œuvre d'une stratégie foncière communautaire

La production de logements doit s'appuyer sur une stratégie foncière communautaire, pour mobiliser en priorité les disponibilités foncières en renouvellement urbain. Cette volonté de produire en renouvellement urbain vise également à conforter et mettre en œuvre une politique économe de foncier. Lamballe Terre & Mer se fixe comme **objectif de tendre la production de logements à 55% en renouvellement urbain** à la fin du PLH et 45% en extension (artificialisation des sols).

Il convient alors de mettre en place dans un premier temps un référentiel foncier pour définir une stratégie foncière communautaire en vue d'élaborer un programme d'action foncière et de suivi. Il s'agira ensuite dans un second temps ~~mettre~~ de valoriser des actions en faveur du renouvellement urbain et d'accompagner les communes dans leurs projets de :

- comblement des dents creuses ;
- reconversion de sites (friches commerciales, recyclage de bâtis anciens,...).

L'ensemble de la programmation tangible de logements a été intégré au PLU au sein des OAP, soit au travers d'une OAP sectorielle complète, soit au travers d'un OAP sectorielle dite « densité » (voir partie justifiant la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables) avec comme appui à l'analyse des potentiels de densification

ou de mutation des espaces urbaniser. L’OAP « densité » précise sur un périmètre donné la densité, le nombre de logements indicatif, et la part de logement social à réaliser.

Une très grande partie des gisements a été intégrée. De fait la mobilisation de ces potentiels dépassera certainement les 10 ans d'application de PLU. Ils sont forcément supérieurs aux besoins estimés création de logements sur le territoire (123 logements par an soit près de 1 400 logements de 2024 à 2035).

BILAN DES PROPORTIONS RENOUVELLEMENT URBAIN/DENSIFICATION (RU/D) ET EXTENSION

		Nombre de secteurs			Surfaces (en ha)			Nombre de logements		
		En RU/D	En extension	% RU/D	En RU/D	En extension	% RU/D	En RU/D	En extension	% RU/D
La Poterie	EQUIPEMENT	3	3	50%	0,9	1,5	36%	///	///	///
	HABITAT	7	2	78%	4,9	3,0	62%	120	67	64%
Lamballe	ECONOMIE	5	4	56%	12,5	35,6	26%	///	///	///
	EQUIPEMENT	3	2	60%	3,2	1,7	65%	///	///	///
	HABITAT	34	15	69%	24,9	17,3	59%	773	572	57%
	HABITAT/ECOie	3	0	100%	14,7	0,0	100%	277	0	100%
	HABITAT/ECOie/EQUIPEMENT	2	0	100%	6,8	0,0	100%	197	0	100%
Maroué	HABITAT	2	0	100%	4,4	0,0	100%	82	0	100%
	HABITAT/EQUIPEMENT	7	5	58%	3,2	3,5	48%	75	82	48%
Meslin	EQUIPEMENT	0	1	0%	0,0	1,1	0%	///	///	///
	HABITAT	2	2	50%	1,2	0,9	57%	29	23	57%
	HABITAT/EQUIPEMENT	1	0	100%	0,4	0,0	100%	11	0	100%
Morieux	EQUIPEMENT	1	0	100%	1,4	0,0	100%	///	///	///
	HABITAT	5	2	71%	4,2	2,1	67%	83	59	58%
Planguenoua	ECONOMIE	0	1	0%	0,0	0,6	0%	///	///	///
	EQUIPEMENT	0	1	0%	0,0	0,2	0%	///	///	///
	HABITAT	10	6	63%	6,7	3,8	64%	167	113	60%
	HABITAT/EQUIPEMENT	1	0	100%	2,3	0,0	100%	12	0	100%
Saint-Aaron	HABITAT	5	5	50%	3,6	3,8	48%	67	80	45%
Trégenestre	HABITAT	2	2	50%	1,3	0,8	62%	25	11	69%
Trégomar	HABITAT	4	1	80%	2,2	0,4	84%	52	10	84%
Totaux		97	52	65%	98,8	76,3	56%	1970	1018	66%

Cette approche tient compte de tous les secteurs de projet depuis 2021, y compris ceux qui ne font pas l’objet d’un encadrement dans les OAP

Au global, pour les secteurs d’habitat avec peu de mixité fonctionnelle prévue (‘HABITAT’ dans le tableau ci-dessus), **60 %** des surfaces et des logements encadrés dans le PLU ou en cours de réalisation (pour une vingtaine de sites depuis 2021) sont en renouvellement urbain ou en densification. Cette proportion est plus importante si l'on considère les près de 420 logements qui peuvent **potentiellement** être réalisés en densification douce d'ici 2035. Pour ces derniers, les OAP favorisent un niveau de densité minimum pour les divisions impliquant un terrain de taille supérieure à 800 m².

Aussi, si on intègre les autres secteurs qui prévoient une mixité fonctionnelle plus importante (« HABITAT/ÉQUIPEMENT », « HABITAT/ÉCONOMIE »,...), la proportion de renouvellement urbain relative à l’habitat est de **69%** pour surfaces et de **66%** pour le nombre de logements.

En ce sens, le PLU est compatible avec le SCoT en se positionnant sur la période 2021 2035 sur l'objectif de part de renouvellement urbain le plus important fixé dans le DOO, soit 60 % à 69 % pour la période 2021 2041. Il est également compatible avec le PLH en proposant une proportion supérieure aux 55% prévus.

Aussijétant donné qu'il existe une part incertitude sur le passage à l'opérationnel des secteurs encadrés par le PLU (maîtrise foncière, freins technique ou économique, recours,...), notamment en renouvellement urbain, les OAP sectorielles prévoient un échéancier afin de garantir que le renouvellement urbain puisse se réaliser au même rythme que l'extension urbaine en maintenant la proportion de 60% prévue.

Ce que dit le SCoT

« Maîtriser l'urbanisation en extension

La réalisation d'une opération de renouvellement urbain est généralement plus longue et pose des problématiques plus complexes qu'une opération en extension urbaine. Il s'agit donc d'éviter que la première se trouve concurrencée par la seconde, au risque de ne pas se réaliser.

Prescription A : Pour ne pas concurrencer les opérations de renouvellement urbain, les documents d'urbanisme doivent :

- **Limitier les terrains ouverts à l'urbanisation** selon un phasage prévisionnel de la production de logements, en cohérence avec le PLH et avec l'objectif de renouvellement urbain du secteur concerné.
- **Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation** de terrains destinés à la construction de logements afin d'assurer que la production de logements programmée en renouvellement urbain, par le document d'urbanisme, avance, a minima, au même rythme que la production de logements programmée en extension »

Ainsi, selon les périodes suivantes les taux de renouvellement urbain /densification sont pour les secteurs encadrés par OAP sectorielle :

- Court terme = 2025-2027 environ, 76 % des surfaces et 75 % des logements en RU/D
- Moyen terme = ~2028-2031 environ, 77 % des surfaces et 75 % des logements en RU/D
- Long terme = ~après 2031, 81 % des surfaces et 69 % des logements en RU/D

BILAN DES PROPORTIONS RENOUVELLEMENT URBAIN/DENSIFICATION (RU/D) ET EXTENSION POUR LE LOGEMENT SELON L'ÉCHÉANCIER DES OAP

	Nombre de secteurs			Surfaces (en ha)			Nombre de logements		
	En RU/D	En extension	% RU/D	En RU/D	En extension	% RU/D	En RU/D	En extension	% RU/D
Court terme	24	7	77%	17,1	5,5	76%	517	169	75%
Moyen terme	36	9	80%	23,3	7,0	77%	682	224	75%
Long terme	16	7	70%	27,2	6,2	81%	527	237	69%
Totaux	76	23	77%	67,6	18,7	78%	1726	630	73%

Cette approche ne tient pas compte des secteurs de projets hors OAP (secteurs en 2AU, équipements, projets en cours depuis 2021,...)

Pour les activités économiques implantées en dehors des tissus urbains mixtes (en zones UY, 1AUU ou 2AUU), le taux de renouvellement urbain est plus faible : **38 %** (36,2 ha d'extension, 4 ha d'espaces déjà artificialisés et 18,5 ha d'unités foncières disponibles ou densifiables). La place de Lamballe dans la zone d'emploi et les surfaces prévues par le SCoT en extension urbaine pour le développement économique expliquent cela.

LES OBJECTIFS DE DENSITES

Le PLU, comme le stipule le PADD, doit être plus économe en foncier en intensifiant et densifiant les opérations d'aménagement que ce soit pour les activités économiques ou pour les opérations d'habitat. Pour cela, les objectifs sont :

- d'encourager et permettre de nouvelles formes urbaines permettant de conjuguer sobriété foncière, qualité du cadre de vie (équilibre entre convivialité et intimité, qualité des espaces privés et publics, etc.) et durabilité de l'aménagement (biodiversité, respect du cycle de l'eau, économie et production d'énergie, etc.). L'OAP par thématiques prévoit des dispositions
- d'atteindre pour les nouvelles opérations d'habitat ou mixtes des **densités résidentielles minimales** (densité brute), différentes selon l'armature urbaine du territoire :
 - **25 à 35 logements / ha en moyenne pour le pôle urbain de Lamballe ;**
 - **20 à 25 logements / ha en moyenne pour le pôle intermédiaire et les pôles de proximité ;**
 - **18 logements par hectare en moyenne pour les pôles d'hyperproximité.**

Le PLU de Lamballe-Armor prévoit donc des densités différenciées en fonction des différents contextes urbains de la commune qui s’appliquent dans les secteurs concernés par des OAP sectorielles « complètes » ou « densité ». Par ces secteurs, le PLU doit pouvoir garantir l’atteinte des densités minimales moyennes à la commune ou à l’opération prévues par le SCoT (2024) et le PLH (2020-2025).

Les densités minimales s’appliquent également sur les secteurs non identifiés à partir de 800 m² de terrain d’assiette, en application de l’OAP thématique cette fois-ci, partie « Qualité des projets d’aménagements ».

Ce que dit le SCoT : Respecter l’objectif de sobriété foncière en matière résidentielle pour les extensions
Extraits du DOO (2024)

« *Prescription : À l’intérieur des enveloppes urbaines, les documents d’urbanisme doivent définir le nombre minimal de logements à réaliser pour chaque **terrain constructible libre de constructions de plus de 2 000 m²**. À ce titre, la notion de terrain s’applique aux parcelles cadastrales ou ensembles de parcelles contiguës, y compris des parcelles partiellement bâties.*

Pour les terrains agricoles ou naturels situés dans l’enveloppe urbaine, l’objectif de densité moyenne en extension à l’échelle du secteur ou du pôle doit être pris en compte (cf. objectif I.II.3).

(...)

Prescription : Pour maîtriser cet objectif [Respecter l’objectif de sobriété foncière en matière résidentielle pour les extensions], les documents d’urbanisme doivent fixer pour toutes les opérations en extension urbaine une densité résidentielle minimale (densité brute), afin de respecter la densité brute moyenne en extension, à l’échelle du secteur géographique concerné et indiquée dans le tableau ci-après.

Les densités pour chaque périmètre opérationnel peuvent être différenciées en fonction de ses caractéristiques, à condition de respecter, globalement, la moyenne du secteur géographique. Pour toute opération en extension, la densité est au minimum de 15 logements par hectare.

Pour le pôle urbain de Lamballe-Armor, soit toute la commune, les densités suivantes sont fixées par le SCoT :

	2021-2031	2031-2041
Densité minimale résidentielle à assurer au sein des zones d’extension	27 logements par hectare	36 logements par hectare

On note donc que la densité minimale résidentielle ne s’applique qu’aux extensions urbaines.

Ce que dit le PLH (2020-2025) : Orientation n° 2 : Promouvoir un habitat plus « vertueux » et respectueux de la qualité du cadre de vie.

Extraits du Document d'Orientation (2019)

« L'optimisation du foncier par la densification des opérations d'habitat et la diversification des formes urbaines

La stratégie retenue dans le cadre du PLH est de densifier en s'appuyant sur l'armature urbaine et en prenant en compte les sous-marchés de l'habitat. Les élus de Lamballe Terre & Mer ont retenu sur la durée du PLH, les densités* minimales suivantes :

- **Zone agglomérée** de Lamballe Armor** autour de la ville centre de Lamballe : **25 logts/ha**
- Pléneuf-Val-André, Erquy: 22 logts/ha
- Quessoy, Moncontour, Plénée-Jugon, Jugon-les-lacs Commune nouvelle : 18 logts/ha
- **Territoire de Lamballe Armor hors zone agglomérée autour de la ville centre de Lamballe** et les autres communes des 3 sous-marchés urbain/périurbain, littoral/ rétrolittoral et intermédiaire : **15 logts/ha**
- Les autres communes du secteur à caractère rural : 12 logts/ha


*Il s'agit d'une densité brute moyenne en logements par hectare (nb de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération).

**Une zone agglomérée est un territoire bâti continu tel que les constructions sont distantes de 200 mètres au plus de la plus éloignée


Ces objectifs concourent à conforter des actions pour tendre vers une politique foncière plus vertueuse et minimiser l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, avec des objectifs de densité de logement différencié selon les communes.

Les préconisations pour un urbanisme plus économe en espace devront être intégrées dans les PLU. Les documents de planification pourront, dans les OAP, viser des densifications plus fortes.

L'application de la densité dans l'OAP par secteurs et thématique du PLU se réfère à la notion de densité bâtie ~~selon un rapport entre une quantité et une surface~~. En effet, la densité correspond au rapport entre une quantité d'éléments et la surface ou volume qu'ils occupent. Elle est définie **en logements par hectare**.

La densité est calculée sur la base du périmètre du secteur d'OAP intégrant les espaces publics et équipements de proximité répondant aux besoins de la programmation urbaine prévue. On considère donc ici la « densité brute » 

La densité brute inclut tout ce qui est compris dans l'opération :

- la voirie, le stationnement, les espaces verts aménagés  dans le cadre de l'opération, les bassins de rétentions.

Sont toutefois déduits du calcul de la densité :

- les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
- l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des zones humides, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier.

Dans le cas d'un aménagement en plusieurs tranches, le calcul s'applique à l'ensemble du périmètre d'OAP. De plus, les logements déjà présents au sein du périmètre, si ceux-ci sont conservés, sont à intégrer au calcul.

Au sein de l'OAP thématique, des seuils de densité sont fixés en fonction de l'armature urbaine du territoire :

- **25 logements / ha** pour le pôle urbain de Lamballe ;
- **20 logements / ha** par opération pour le pôle intermédiaire (Planguenoual) et les pôles de proximité (Maroué, Meslin, Morieux, La Poterie, Saint-Aaron, Trégomar) ;

- **18 logements / ha** en moyenne pour le pôle d'hyperproximité (Trégenestre), les hameaux de l'Etimieux et la Villeneuve et le village de la Cotentin.

Au sein de l'OAP par secteurs, les densités varient en fonction des contextes urbains et paysagers (exemple : lisière urbaine, centre-ville, proximité d'un monument,...) et des problématiques d'aménagement (accessibilité, possibilité de réaliser suffisamment de stationnements, besoins d'espaces verts,...). Ainsi, les fourchettes de densités minimales sont :

FOURCHETTE DE DENSITÉS MINIMALES IMPOSÉES PAR SECTEURS AVEC OAP ET SELON LE TYPE DE PROJET : EN RENOUVELLEMENT URBAIN/DENSIFICATION (RU/D) OU EN EXTENSION



	Densités minimales imposées en extension		Densités minimales imposées en RU/D	
	Densités en logts / ha	Nombre de secteurs	Densités en logts / ha	Nombre de secteurs
La Poterie	30	1	15	1
			20	2
			25	1
			30	3
Lamballe	30	2	20	6
	40	7	25	1
	50	1	30	9
			40	10
			50	4
			60	3
			80	3
			100	1
Maroué	20	1	20	3
	25	1	25	1
	30	2	30	2
Meslin	25	2	20	3
			25	1
Morieux	30	1	20	3
			25	1
			30	1
Planguenoua	20	1	15	1
	25	1	20	1
	40	1	30	2
			40	2
Saint-Aaron	20	1	15	1
			20	2
			25	2
Trégenestre			20	2
Trégomar			15	1
			25	2

Il convient de noter que les densités ont pu être travaillées à partir d'études de faisabilité dans le cadre du PLU, d'études menées parallèlement ou à partir de projets déjà engagés après 2021. Aussi, pour une OAP, il peut avoir plusieurs secteurs comptés, en renouvellement urbain et en extension.

Densité des extensions urbaines

En moyenne communale, la densité minimale prescrite **des secteurs d'extension** est de **33,7 logements/ha** (630 logements sur 18,7 ha).

Si l'on tient compte des **projets engagés depuis 2021**, non encadrés dans les OAP, la densité minimale des secteurs d'extension est alors de **26,4 ha logements/ha jusqu'en 2031** (opérations engagées + OAP court terme + OAP moyen terme = 698 sur 26,5 ha).

Pour les OAP à long terme (après 2031), la densité minimale prescrite des secteurs d'extension est plus importante : **38,2 logements/ha** (237 logements sur 6,2 ha).

Pour les **secteurs de renouvellement urbain majoritairement dédiés à l'habitat** (hors secteurs de mixité fonctionnelle, elle est de **27,1 logements/ha** (1235 logements sur 45,6 ha).

Pour les **secteurs de renouvellement urbain dédiés à l'habitat et ceux comprenant une certaine mixité fonctionnelle (dont logements)**, elle est de **25,5 logements/ha** (1726 logements sur 67,6 ha).

Sur le sujet des densités, ces différents indicateurs justifient de la compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Saint-Brieuc (2024) si l'on considère une application à cheval sur deux périodes (2021-2031 : 26 logements/ha ; 2031-2041 : 36 logements / ha).

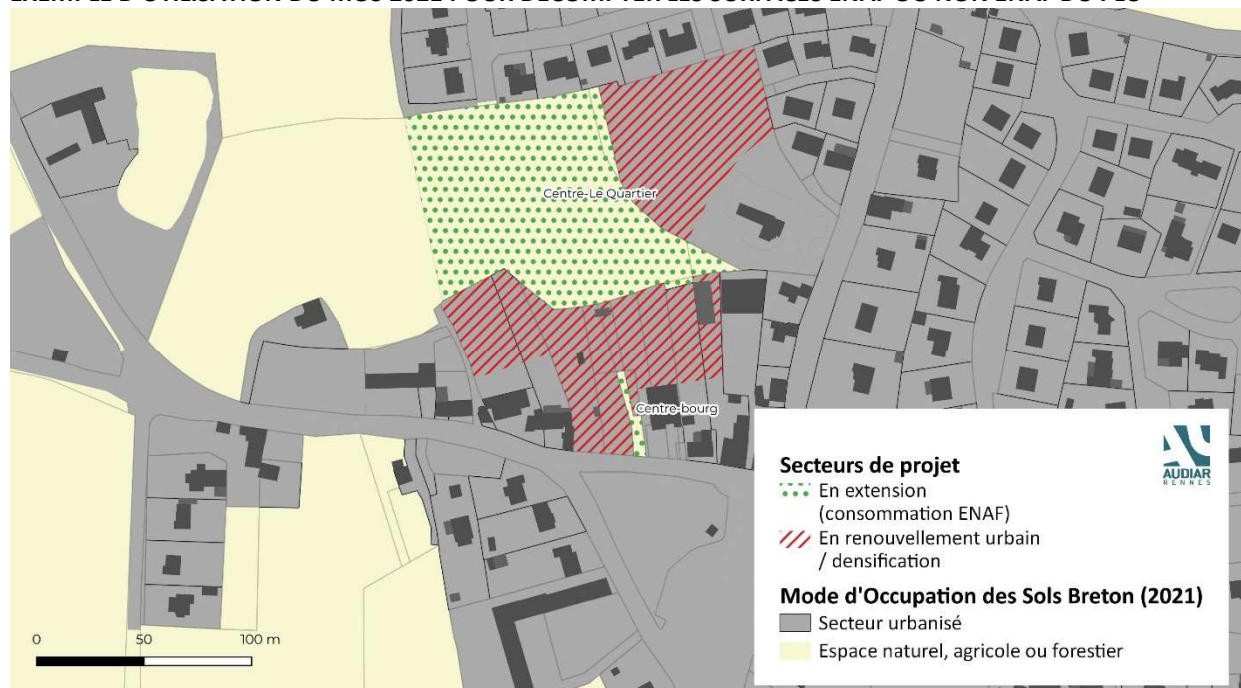
Le PLU est également compatible avec le PLH dans **première** période puisque toutes les densités minimales sont supérieures à 15 **et** 25 logements/ha selon les secteurs.

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL AGRICOLE ET FORESTIER 2021-2035

Méthode de mesure de la consommation future d'espace naturel agricole et forestier

Le Mode d'Occupation des Sols régional (MOS) dans son millésime 2021 a servi de référence en T0 pour décompter les surfaces inscrites dans le PLU en extension urbaine. La maille la plus fine a été utilisée. En cela, tel que le montre l'exemple ci-dessous, le décompte des surfaces ENAF consommées jusqu'en 2035 est fait dès le premier m².

EXEMPLE D'UTILISATION DU MOS 2021 POUR DECOMPTER LES SURFACES ENAF OU NON ENAF DU PLU



Lamballe-Armor s'inscrit, au travers du PLU, dans les objectifs chiffrés du SCoT déclinés dans le tableau suivant. Pour les objectifs de consommation maximale de foncier déclinés seulement à l'échelle des intercommunalités, les chiffres présentés ci-après s'appuient sur la stratégie foncière 2021-2031 de Lamballe Terre & Mer qui a fait l'objet d'une délibération du Conseil communautaire daté du 16 avril 2024. Ce document est joint aux annexes du PLU.

SCOT 2024 : DÉCLINAISON DES ENVELOPPES FONCIERES DU SCOT AU NIVEAU DE LAMBALLE TERRE ET MER ET LAMBALLE-ARMOR

	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha) 2021-2031			Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha) 2031-2041		
	(DOO – projet arrêté le 16/02/2024)			(DOO – projet arrêté le 16/02/2024)		
	SCoT	LTM	Lamballe-Armor	SCoT	LTM	Lamballe-Armor
Habitat	229	99	23	111	50	13
Économie	151,8	76,8	24,7 *	76	38,5	9,2***
Équipements et infrastructures	81	15	4 **	44	6,5	6,5 ****
Totaux	462	191	51,7	231	95	28,7

*

- PA de La Ville Es Lan : 2,2 ha – 0.72 ha déjà consommés dans le référentiel régional du MOS
- PA de Lanjouan : 3.4 ha >> - 3.43 ha déjà consommés dans le référentiel régional du MOS
- PA du Ventoue : 0 ha
- PA de La Tourelle : 22,1 ha

À ce total s'ajoute 1ha10 prévu pour l'extension de l'UVE de kerval

**

Stratégie foncière de Lamballe Terre et Mer :

- STEP Meslin-Trégenestre : 0
- STEP Maroué Landéhen, Meslin : 0,5 ha
- STEP Planguenoual : 0,5 ha
- Bâtiment de l'eau à Lamballe (Souleville) : 1,5 ha
- Unité de production alimentation eau potable La Poterie+ réservoir : 0,5 ha
- Terrain de sédentarisation des gens du voyage : 0,25
- Poste de rebours (l'ouvrage de transport gaz naturel haute pression) : 0,2
- Aire de covoiturage : 0,52

Extension du parc de Lanjouan souhaité par Lamballe Terre & Mer pour la période 2031-2040

Enveloppe des équipements et infrastructures structurants dédiés au pôle urbain à long terme

Le SCoT prévoit donc une consommation d’ENAF de **80,4 hectares** pour le territoire de Lamballe-Armor. L’échéance du SCoT s'achève en 2041 comme point de départ l’année 2021 et un point intermédiaire en 2031

Le PLU prévoit lui **76,3 ha** de consommation d’ENAF suivante dont il détermine, par les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP), un échéancier :

Comptes fonciers	Court terme et antérieur : 2021-2027	Moyen terme : 2027-2031	Sous-Total 2021-2031	Long terme : après 2031	2AU (hors échéance, en fonction des équipements et réseaux)	Total général
ÉCONOMIE	8,45 ha	0,62 ha	9,07		27,11 ha	36,17 ha
ÉQUIPEMENTS / INFRASTRUCTURES	0,49 ha	2,57 ha	3,06	0,19 ha	1,30 ha	4,55 ha
HABITAT	19,45 ha	7,01 ha	26,46	6,22 ha	2,92 ha	35,60 ha
Total général	28,39 ha	10,20 ha	38,59	6,41 ha	31,32 ha	76,32 ha

Les objectifs de consommation maximum dans le PLU de 2021 à 2035 correspondent à l'échéancier des zones à urbaniser programmées dans les OAP. En cela, ils intègrent des opérations d'aménagement déjà lancées sur la base du SCoT et du PLU antérieur.

Ces surfaces concernent essentiellement la période 2021-2035 mais des incertitudes persistent pour les zones 2AU dont une partie liée au développement du foncier d'activité peut se réaliser au-delà de 2035. Il s'agit plus particulièrement du développement de la zone d'activité de Lanjouan (9,3 ha) prévue par la Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre & Mer pour la période 2031-2040.

Le PLU inscrit cet espace en zone 2AUY dans l'attente d'une programmation et d'un échéancier plus fin de la part de l'intercommunalité.

L'étalement des surfaces de consommation d'ENAF peut donc s'étaler de la manière suivante :

		2021	2031	2035	2041
Conso. ENAF fixé par le SCoT			51,7 ha	28,7 ha	
Conso ENAF PLU	Hors 2AU		38,6 ha	6,4 ha	
	2AU		22,1 ha		
				9,2 ha (Lanjouan)	

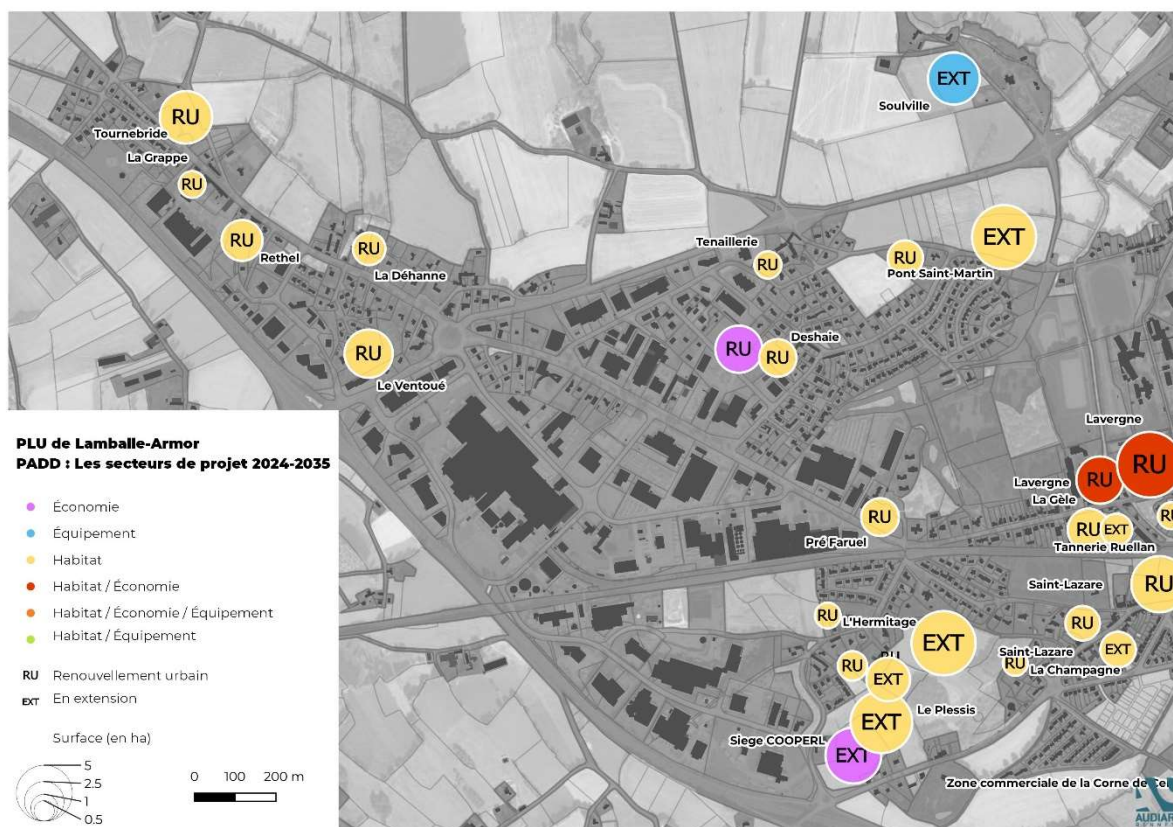
Au total, malgré des décalages entre période et des surfaces en 2AUY pouvant aller jusqu'en 2041, les surfaces inscrites au SCoT et au PLU correspondent : 80,4 ha dans le SCoT et 76,3 dans le PLU dont (9,2 ha après 2035).

Sur le volet habitat, les enveloppes s'inscrivent parfaitement dans la territorialisation proposée par le SCOT. Sur le volet économie, le choix a été fait d'inscrire une partie des zones à urbaniser en zone 2AU de façon à maitriser le calendrier et le rythme de consommation du foncier.

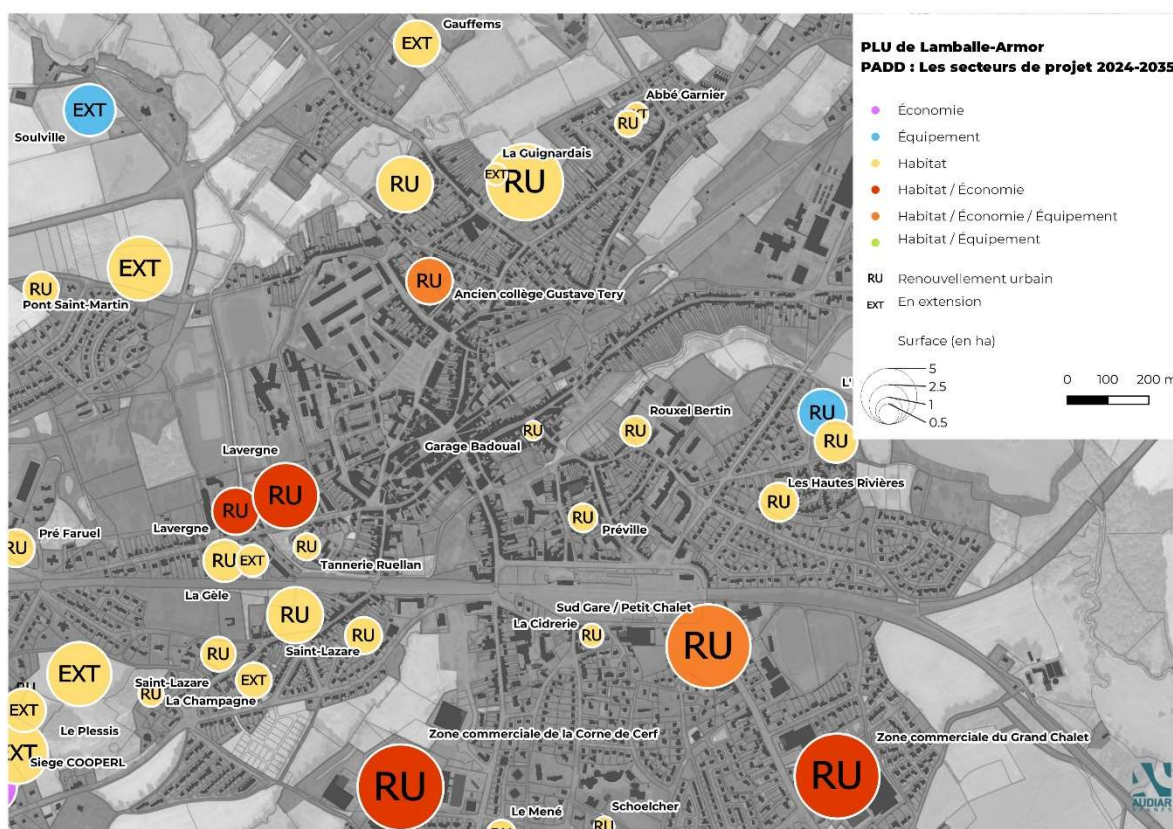
LES SECTEURS DE PROJETS DU PLU

Les cartes suivantes permettent de localiser les secteurs de projet mentionnés dans les chapitres précédents et suivants. Certains secteurs, notamment concernés par des équipements publics ou des zones d'urbanisation ultérieure (2AU), figurent sur ces cartes alors qu'ils ne sont pas concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

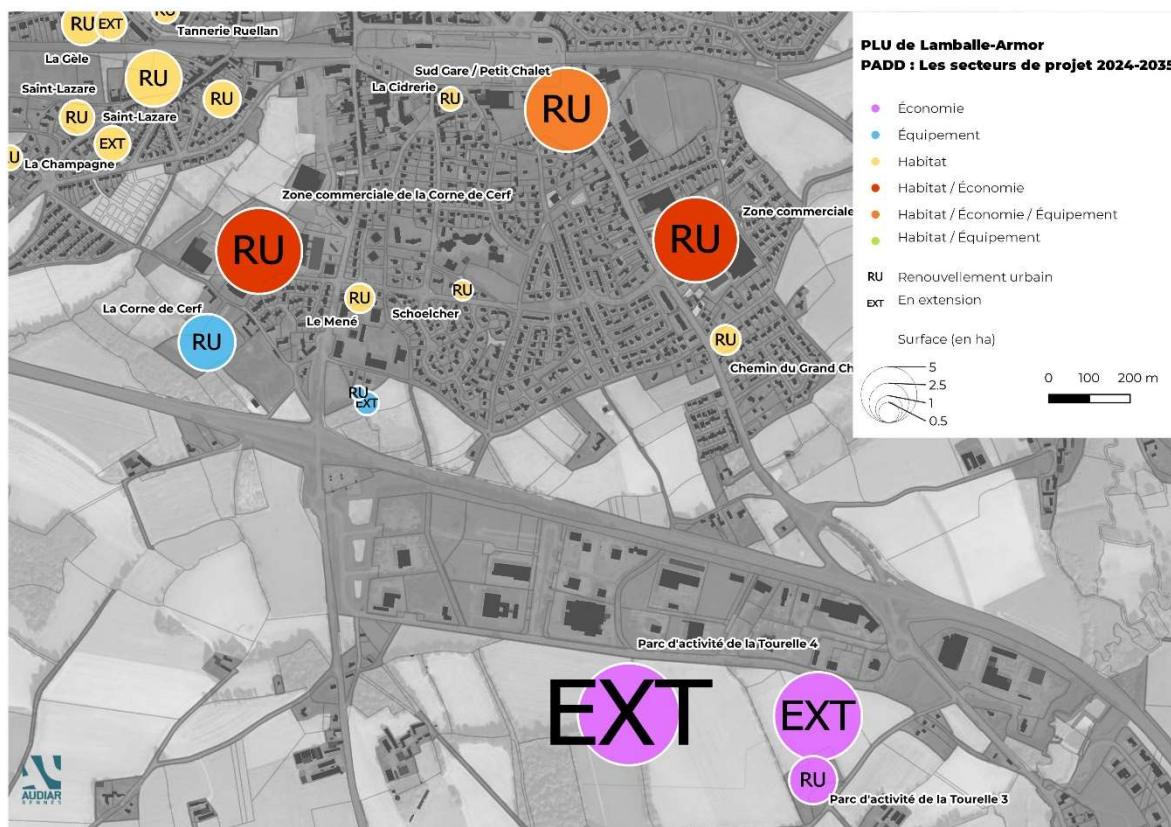
LAMBALLE OUEST



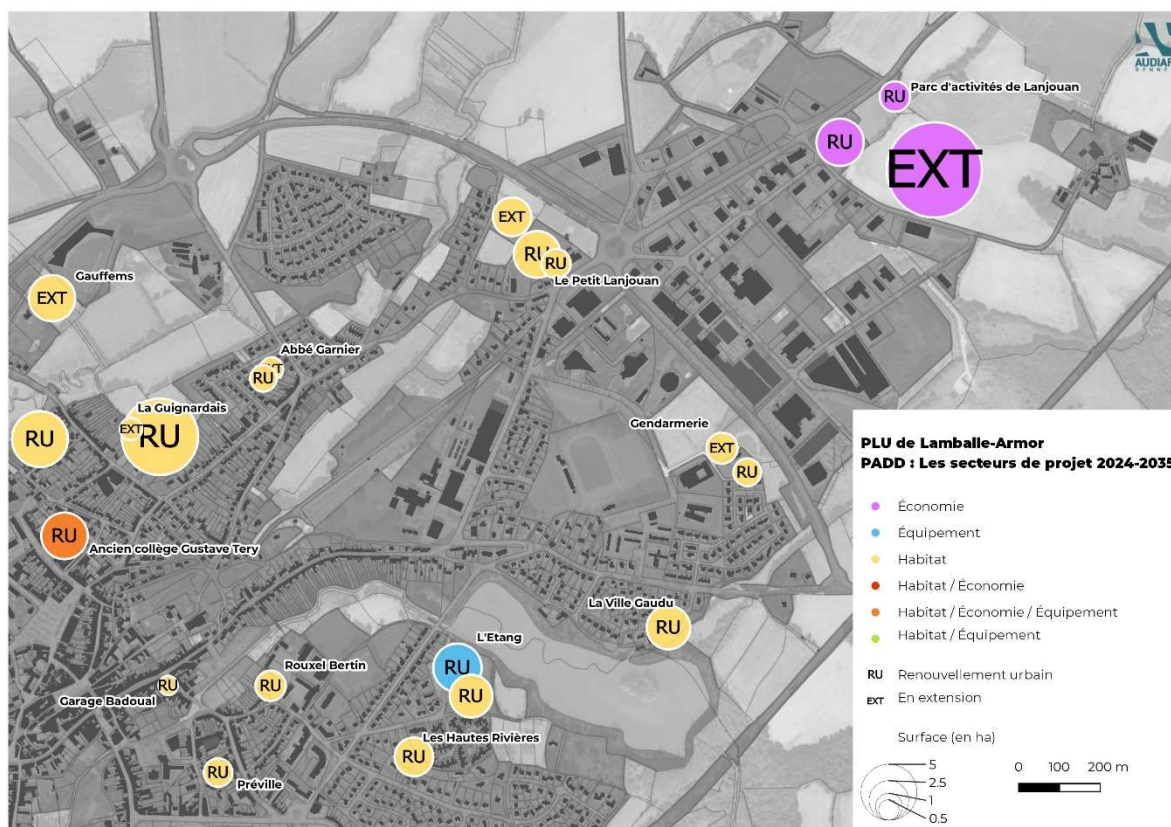
LAMBALLE CENTRE NORD



LAMBALLE SUD



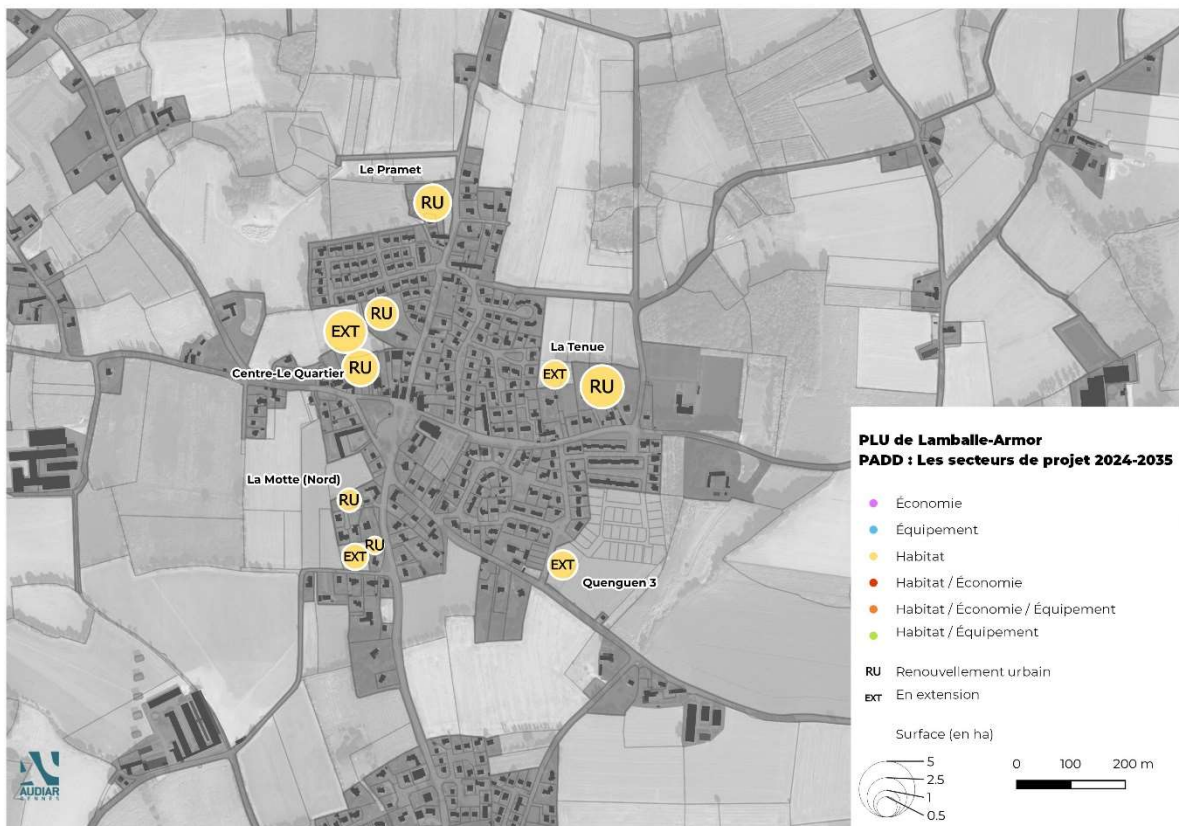
LAMBALLE EST



LA POTERIE



MAROUÉ



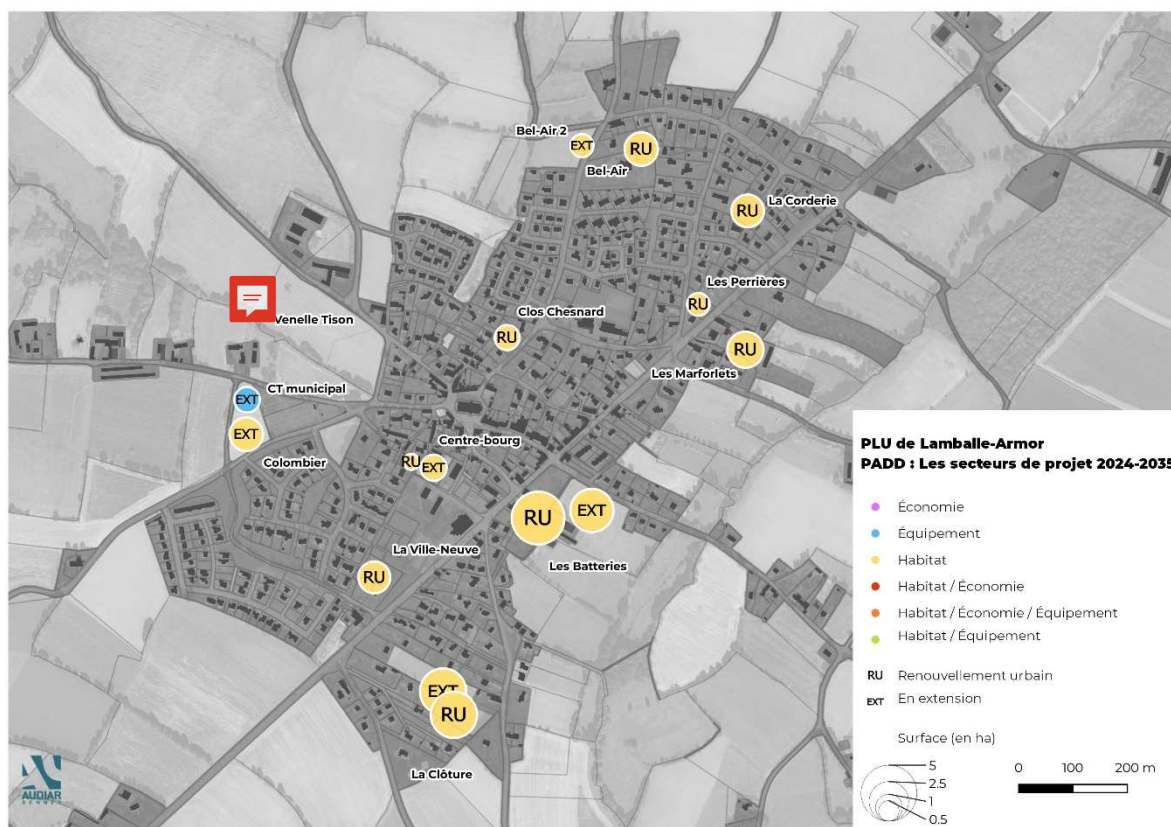
MESLIN



MORIEUX



PLANGUENOAL



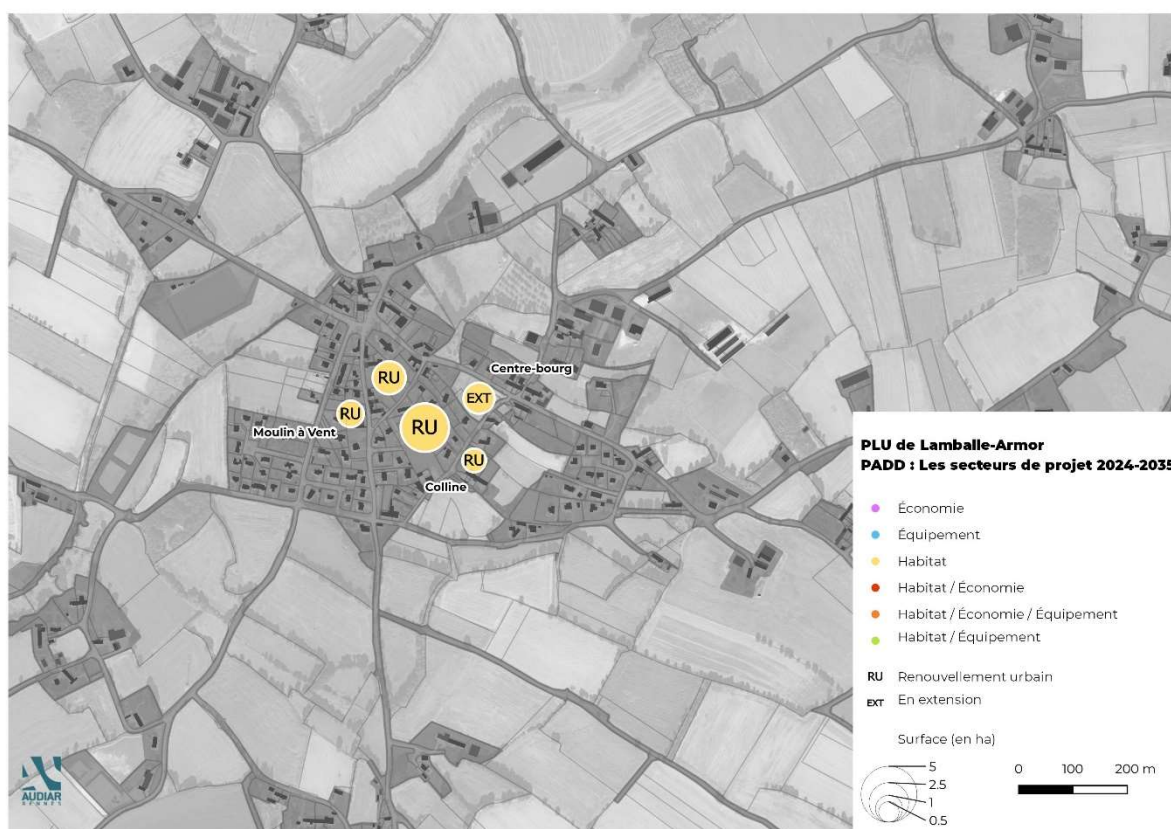
SAINT-AARON



TREGENESTRE



TREGOMAR



Choix retenus pour établir les OAP en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD

Le PLU a choisi de retenir deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), **des OAP dites « par thématiques »**, qui s'appliquent sur des secteurs étendus de la commune, et des OAP dites « **par secteur de projet** », qui sont établies sur des secteurs concernés par des **secteurs** projets **potentiels** dont l'importance justifie qu'ils puissent être encadrés de « manière souple » dans le PLU.

LES OAP PAR SECTEURS DE PROJET

Choix et délimitation des secteurs

Le PADD prévoit un développement qui repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création de nouveaux logements, équipements, activités nécessaires pour les futurs habitants. Le PLU identifie les secteurs de projets et les encadre à travers un règlement graphique et écrit mais également à travers des orientations d'aménagement et de programmation. Les **OAP « par secteur de projet »** spatialisent et préparent la mise en œuvre opérationnelle des objectifs du PADD à l'échelle **de** quartier, **de** secteur ou **de** portion de territoire déterminé. Dans le cadre du PLU de Lamballe-Armor, il s'agit de secteurs identifiés pour le **développement urbain** de la commune à 10-15 ans.

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire et d'afficher la cohérence d'ensemble des opérations d'aménagement à venir, en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet. **Les OAP ainsi définies s'appliquent aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur**, qu'ils soient situés en zone Urbaine (U) ou en zone à urbaniser (AU). À noter que les zones à urbaniser immédiatement constructibles (1AU) sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP quelle que soit leur vocation (Habitat, Économie, Équipements).

Les OAP par secteurs ont été définies pour :

- Les zones d'extension urbaines qui prévoient les conditions d'aménagement de nouveaux quartiers ou de zones d'activité ;
- Les secteurs de renouvellement urbain/densification où il est envisagé de restructurer des ensembles bâtis ou de densifier des dents creuses à l'intérieur des **tâches** urbaines existantes.

Pour cette dernière catégorie, la collectivité a fait le choix d'assurer une **maitrise** complète des potentialités foncières en renouvellement urbain identifiées dans le cadre du diagnostic. Ainsi, les secteurs présentant un potentiel d'aménagement, **à partir de 2000 m²** d'emprise, font l'objet d'une OAP.

Contenu des OAP par secteur de projet

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement de ces secteurs sous la forme de principes écrits et/ou schématisés sur des plans. Sont le plus souvent décrits : les vocations principales du secteur dont la répartition souhaitée des fonctions et formes urbaines, les principes liés aux déplacements et à l'accessibilité (véhicules motorisés, cycles et piétons, **carrefour** à conforter ou créer,...), les principes urbanistiques (composition urbaine, espace public à restructurer ou aménager, édifice patrimonial à conserver et mettre en valeur,...) et les principes paysagers (haie / boisement / bosquet à conserver ou à créer, lisière urbaine, espace vert, point de vue,...)

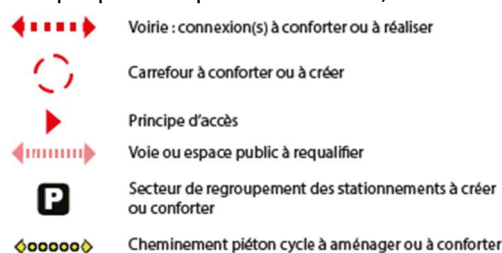
Au total, les OAP comprennent 38 OAP « Densité » et 28 OAP « Complètes » :

OAP « COMPLETES »		
Commune déléguée et nom du secteur		Surfaces (en ha)
La Poterie		5,3
Grand Chemin	HABITAT	0,6
La Grande Prairie 3	HABITAT	1,4
La Marouette	HABITAT	1,8
Les Potiers	HABITAT/EQUPT	1,5
Lamballe		58,7
Ancien collège Gustave Tery	HAB/EQUPT/ECO	1,1
Deshaie	HABITAT/ECO	1,8
Garage Badoual	HABITAT/EQUPT	0,1
La Guignardais	HABITAT	6,2
La Ville Gaudu	HABITAT	1,0
Lavergne	HABITAT/ECO	3,9
Le Petit Lanjouan	HABITAT	2,2
Le Plessis	HABITAT	6,5
Le Ventoué	HABITAT	1,2
L'Étang	HABITAT/EQUPT	2,2
Parc d'activité de la Tourelle 3	ÉCONOMIE	7,9
Pont Saint-Martin	HABITAT	3,1
Saint-Lazare	HABITAT	3,6
Sud Gare / Petit Chalet	HABITAT/ECO	5,6
Tannerie Ruellan	HABITAT	0,3
Zone commerciale de la Corne de Cerf	HABITAT/ECO	6,1
Zone commerciale du Grand Chalet	HABITAT/ECO	5,9
Maroué		3,0
Centre-Le Quartier	HAB/EQUPT/ECO	2,0
La Tenue	HABITAT	1,0
Meslin		2,5
Centre-bourg	HAB/EQUPT/ECO	2,5
Morieux		6,2
Centre-bourg	HABITAT/ECO	1,8
Le Bignon	HABITAT/EQUPT	4,5
Planguenoual		0,5
Colombier	HABITAT	0,5
Saint-Aaron		3,4
Centre-bourg	HABITAT	1,9
Martinet	HABITAT	1,5
Trégenestre		1,3
Centre du village	HABITAT	1,3
Trégomar		0,5
Centre-bourg	HABITAT	0,5
Total		81,4

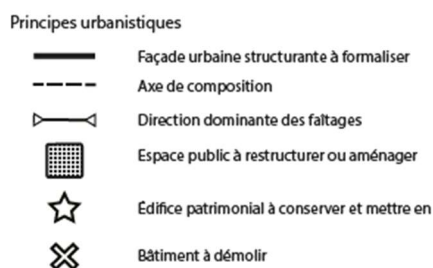
lorsque la mixité programmatique est recherchée sur le même espace. Les rez-de-chaussée ouverts sur l'espace public et recevant une activité sont également indiqués



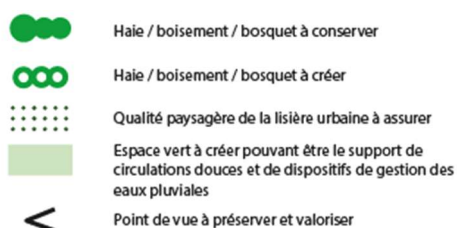
- **Les principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur** : les principes de voirie et les continuités piétonnes qui définissent comment la zone sera desservie aussi bien pour les véhicules motorisés que pour les piétons et vélos ;



- **Les principes urbanistiques** : Les principes relatifs à la composition urbaine et l'organisation bâtie préférentielle (traitement des façades urbaines, orientations et axes de composition), la création d'espaces publics fédérateurs au sein même d'une nouvelle opération, la nécessité de maintenir ou détruire un bâtiment



- **Les principes paysagers** : Le traitement qualitatif des lisières urbaines avec la zone agricole ou naturelle, la végétation à préserver ou à créer, les espaces verts à créer, les espaces d'intérêt environnemental à préserver, les points de vue à préserver et valoriser



Afin de faciliter la compréhension du document, une légende commune à toutes les OAP a été rédigée. Cela a permis de définir un certain nombre de principes communs à toutes les orientations d'aménagement et de programmation.

L'OAP n'a pas vocation à figer les projets futurs. Elle fournit un cadre sommaire afin que certains éléments intangibles soient pris en compte dans l'aménagement de la zone. L'OAP n'a pas vocation non plus à définir le mode opératoire (opération privée ou publique, permis d'aménager, zone d'aménagement concertée...). Elle a d'abord pour objectif que les choix des élus exprimés dans le PADD puissent trouver une traduction concrète dans les futures opérations d'aménagements qui seront réalisées sur le territoire.

Un outil pour répondre à la programmation de logement souhaitée dans le PADD

Chaque secteur comporte un tableau décrivant les objectifs de programmation, qui fixent systématiquement les fonctions urbaines dominantes attendues, les règles de densité, le nombre indicatif de logements pouvant être créés (le cas échéant) et les objectifs de mixité sociale traduisant **xxx**. Ces éléments traduisent les objectifs du PADD qui lui-même est compatible avec le SCoT et le PLH. Ce tableau fixe également la temporalité souhaitée par un échéancier de réalisation (voir ci-après), là aussi précisé pour les 66 secteurs de projet.

L'utilisation d'un échéancier pour tous les secteurs d'aménagement, en renouvellement urbain et en extension, pour en assurer la maîtrise

L'échéancier permet de structurer le développement urbain dans le temps. Il définit les phases d'ouverture à l'urbanisation, ce qui aide à aménager le territoire de manière progressive en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire, les équipements publics à réaliser et les équilibres géographiques et socio-économiques et la préservation de l'environnement. Il facilite la planification des infrastructures nécessaires (routes, réseaux d'eau et d'électricité, équipements publics, etc.). En ayant une vision claire des étapes de développement, les collectivités peuvent mieux programmer les investissements et les travaux. L'échéancier assure une cohérence entre les différentes zones à urbaniser. Il permet d'articuler les projets d'aménagement avec les besoins et les capacités du territoire, garantissant une croissance harmonieuse et durable.

En outre, la collectivité a fait le choix d'appliquer des temps de réalisation pour les secteurs de projet. Un des avantages est également de s'assurer que le renouvellement urbain et la densification se réalisent au même rythme et donc que s'assurer que les 60 % de part de logement en renouvellement urbain prévu dans le PADD se **réalise** bien au fil du temps.

Dans les OAP par secteurs de projet, les tableaux synthétiques par communes déléguées ou associées ainsi que dans chaque page dédiée aux secteurs de projets figurent les trois pas de temps suivants :

- Court terme = 2025-2027 environ
- Moyen terme = ~2028-2031 environ
- Long terme = ~après 2031

	Nombre de nouveaux logements potentiels en secteur OAP
Extension (conso ENAF)	630
CT	169
MT	224
LT	237
Renouvellement Urbain	1 728
CT	517
MT	684
LT	527
Total général	2 358

Au final, les **OAP par secteurs** permettent de transcrire règlementairement les orientations du PADD suivantes :

- **Préserver et renforcer la biodiversité en lien avec la trame verte et bleue du territoire :**
 - Le renforcement du système éco-paysager bocager dans ou en limite des secteurs de projets.
 - Le renforcement de la place du végétal au sein de l'enveloppe urbaine et développement de la biodiversité en ville (exemple : secteur Lavergne et aménagement des abords du Gouessant).

- **Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager et tisser des liens ville-campagne pour des paysages « vécus » :**
 - Préserver des vues sur les éléments porteurs d'identité : certaines OAP comprennent des Points de vue à préserver et valoriser (exemples : vues vers le Moulin Saint-Lazare, le centre-ville, les églises des bourgs ou la vallée du Gouessant).
 - Assurer la qualité des transitions et des limites ville/campagne : les OAP comprennent des dispositions pour assurer la qualité paysagère de la lisière urbaine et des secteurs positionnés en entrée de bourg ou de ville (densité, aménagement paysager, traitement des espaces publics, qualité de la façade urbaine,...).
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain : les bâtiments d'intérêt à conserver et mettre valeur sont indiqués dans les OAP.
 - Objectifs et principes permettant aux projets d'aménagement de construction de s'inscrire dans l'identité du lieu (exemples : dans les centres-bourgs, les faubourgs de Lamballe, ou aux abords de l'étang de la Ville Gaudu).
- **Réduire fortement la consommation d'espaces agricoles ou naturels et mettre le territoire sur la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette après 2050 :**
 - Les OAP sont composés à 69 % de secteurs en renouvellement urbain ou en densification pour la création de nouveaux logements.
 - Les OAP sont l'outil de mise en œuvre des densités urbaines nécessaires à la trajectoire ZAN.
 - Les OAP définissent un échancier d'ouverture à l'urbanisation permettant la maîtrise nécessaire des extensions urbaines.
- **Assurer la protection et la gestion de la ressource en eau**
 - Les OAP précisent en complément de l'OAP Thématique Qualité des Projets d'Aménagement qui dispose d'un chapitre sur le sujet, les enjeux relevant d'une gestion durable des eaux pluviales au sein des espaces verts portés aux schémas d'aménagement.
- **Contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique et à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) :**
 - Les OAP indiquent en complément de l'OAP Thématique Qualité des Projets d'Aménagement qui dispose d'un chapitre sur conception bioclimatique des projets d'aménagement et de construction, des orientations concernant l'implantation et l'orientation des bâtiments.
- **Poursuivre l'accueil d'activités en proposant une offre foncière adaptée et maîtrisée au sein des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire, dans une logique de sobriété, de renouvellement urbain et de qualité**
- **En dehors des ZAE, maintenir des possibilités d'installation ou d'évolution d'activités économiques, sous conditions, et particulièrement celles favorisant la vitalité des centralités :**
 - Les OAP favorisent et indiquent les secteurs favorables au développement d'activités économiques.
- **Valoriser et développer les atouts touristiques du territoire :**
 - L'aménagement de certains secteurs contribue à cette orientation.
- **Créer de nouveaux logements pour satisfaire une demande importante, dans une perspective d'évolution de la population ambitieuse et réaliste et Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages :**

Les OAP visent à favoriser la réalisation de produits logements locatifs sociaux et assimilés dont les objectifs quantitatifs sont fixés par le PLH de Lamballe Terre & Mer et par la loi SRU.

Chaque secteur d'OAP se voit attribuer une fourchette de réalisation de ces logements exprimée en pourcentage avec

- Un objectif « CIBLE » pouvant être atteint en concertation avec les différents maîtres d'ouvrage (exemple : 50 %).
- Un objectif « MINIMUM » en dessous duquel la programmation de logements locatifs sociaux et assimilés ne peut pas descendre (exemple : 30 %).

Ces objectifs sont répartis de manière équilibrée au sein de l'armature urbaine locale au regard des besoins identifiés et des réalités territoriales des différents lieux de vie, étant entendu que les niveaux d'efforts les plus importants correspondent aux secteurs de la commune avec les niveaux de logements d'équipements, de services et d'emplois les plus denses.

Cette disposition des OAP vient compléter celles du règlement littéral. Les pourcentages « CIBLE » et « MINIMUM » fixés dans les OAP sont le plus souvent équivalents ou supérieurs à ceux fixés dans le règlement littéral. Dans tous les cas, la norme qui fixe le pourcentage le plus important est celle qui s'applique.

Les logements nécessaires pour atteindre le pourcentage demandé peuvent être réalisés par la construction neuve, le changement de destination ou la réhabilitation de logements vacants.

- **Pour répondre à l'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, favoriser le renouvellement urbain et des formes urbaines réinventées, économes et désirables :**

- Les OAP sont composés à 69 % de secteurs en renouvellement urbain ou en densification pour la création de nouveaux logements.
- Les OAP encouragent la réalisation de formes urbaines variées et désirables, et définissent les secteurs d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires.
- Pour les secteurs d'OAP concernés par la réalisation de nouveaux logements, une densité résidentielle minimale est demandée. Elle s'applique autant aux secteurs de projets en extension qu'en renouvellement urbain/densification. Ces densités sont différentes selon l'armature urbaine du territoire et le contexte.
- Les OAP garantissent la qualité architecturale des opérations d'aménagement, en renouvellement urbain et en extension, et de l'intégration dans l'existant.

- **Reconquérir les centralités, sites stratégiques pour le développement communal et intensifier les centres-bourgs**

- Chaque centralité du territoire dispose d'une ou plusieurs OAP sectorielles qui visent encadrer sa restructuration partielle ou complète pour améliorer son attractivité.

- **Répondre aux enjeux de requalification et de restructuration des secteurs d'interfaces urbaines**

- Certains secteurs de projet constituent tout ou partie d'interfaces urbaines : entrées de ville ou de bourgs, séquences d'accès au centre-ville (Sud Gare Petit Chalet, Lavergne,...) , les zones d'activités économiques, les zones commerciales « connectés » du commerce (La Corne de Cerf et le Haut Chalet), les abords de voies très-circulées, dont la RN 12, la voie de contournement et son prolongement futur, les lisières ville/campagne et les abords des bourgs.

- **Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche**

- Certaines OAP encouragent et encadrent le développement d'équipements (L'Étang, le Bignon, Sud Gare, les centralités,...)

- **Des espaces publics de qualité s'inscrivant dans l'identité de Lamballe-Armor et favorisant le lien social**

- Les OAP inscrivent, le cas échéant, des principes d'espaces publics structurants ou de proximité favorisant la cohésion sociale et des usages collectifs diversifiés.

- **Organiser et aménager le territoire pour répondre aux besoins de mobilités importants des habitants, des actifs et des usagers mais également limiter les déplacements contraints réalisés en voiture**
 - Les OAP contribuent aux maillages des déplacements sur le territoire et notamment celles favorisant l'utilisation de mobilités moins ou pas carbonées (la marche, le vélo, le covoiturage, les transports en commun). Elles précisent notamment : les principes de voirie à créer ou requalifier, de liaisons douces, d'accès à un arrêt TC, de localisation de parkings collectifs, de carrefours à sécuriser,...



Les OAP par Secteurs sont compatibles avec le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, notamment pour les objectifs et prescriptions suivants :

I.I Une priorité donnée au renouvellement urbain

- Les opérations de renouvellement urbain sont les principaux leviers du développement urbain. Elles doivent concilier les exigences des habitants et usagers en matière de qualité de vie (intimité et espaces extérieurs, confort et qualité d'usage...), les exigences de sobriété foncière (densité, intensité, mutualisation...), et favoriser la mixité des usages et activités.
- De nouvelles formes urbaines doivent être favorisées conjuguant : qualité et intimité des espaces privatifs, qualité d'usage des espaces partagés et extérieurs, mixité sociale et générationnelle, sobriété énergétique et urbanisme bioclimatique. La production de ces formes urbaines doit aussi être l'occasion de créer des espaces de proximité qui valorisent la nature en ville et les usages : espaces de convivialité et de détente, jardins nourriciers, espaces verts individuels ou collectifs, gestion alternative des eaux pluviales (cf. axe IX), et d'améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Elles peuvent pour cela utilement s'inspirer des formes urbaines traditionnelles.
- L'intérieur des enveloppes urbaines, les documents d'urbanisme doivent définir le nombre minimal de logements à réaliser pour chaque terrain constructible libre de constructions de plus de 2 000 m².
- Pour limiter les déplacements motorisés et favoriser l'animation des centralités, les opérations de renouvellement urbain et les extensions doivent respecter les principes suivants : être localisées au plus près des centralités existantes, et à défaut intégrer des services de proximité et être desservies par des itinéraires sécurisés pour les modes doux (piétons, vélos) vers les principaux pôles d'équipements à proximité (écoles, commerces, emplois...) et arrêts de transports en commun.
- Pour ne pas concurrencer les opérations de renouvellement urbain, les documents d'urbanisme doivent :
 - Limiter les terrains ouverts à l'urbanisation selon un phasage prévisionnel de la production de logements, en cohérence avec le PLH et avec l'objectif de renouvellement urbain du secteur concerné (cf. prescription I.I.3 ci-avant).
 - Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de terrains destinés à la construction de logements afin d'assurer que la production de logements programmée en renouvellement urbain, par le document d'urbanisme, avance, a minima, au même rythme que la production de logements, programmée en extension.

I.II Concilier les besoins d'hébergement et les objectifs de sobriété foncière

- Les objectifs de production de logements abordables et de logements sociaux fixés par la loi SRU et le SRADDET doivent être traduits géographiquement en localisant les nouveaux logements en priorité dans les centralités ou à proximité des transports en commun. Des objectifs différenciés doivent être fixés en fonction de la typologie de la commune pour contribuer à l'objectif régional d'atteindre 30% de logements abordables dans le parc total de logements.
- (...) les documents d'urbanisme doivent fixer pour toutes les opérations en extension urbaine une densité résidentielle minimale (densité brute), afin de respecter la densité brute moyenne en extension, à l'échelle du secteur géographique concerné. Les densités pour chaque périmètre

opérationnel peuvent être différenciées en fonction de ses caractéristiques, à condition de respecter, globalement, la moyenne du secteur géographique. Pour toute opération en extension, la densité est au minimum de 15 logements par hectare.

- **Besoins** d'aménagement pour l'accueil des gens du voyage doivent être pris en compte en ce qui concerne les aires d'accueil, et d'habitat conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Les besoins identifiés pour le territoire du SCoT portent sur les aires permanentes d'accueil et sur les projets de terrains familiaux locatifs ou d'habitat adapté : **voir OAP Gauffenis**.

II.II Privilégier les centralités comme localisation préférentielle du commerce

- Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation pour maintenir voire renforcer l'attractivité des centralités, et les détailler par espace (OAP).

II.III Maîtriser le développement du commerce dans les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)

- Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation pour les SIP majeurs et secondaires afin de proposer une requalification urbaine de ces secteurs et notamment des entrées de ville, et de promouvoir un aménagement permettant de mutualiser les fonctions et d'optimiser le foncier, en respectant les conditions d'implantation commerciale énoncées dans le DAAC.

II.V Les conditions d'implantation dans les localisations préférentielles de commerces (DAAC)

- La vision globale d'aménagement de chaque SIP (Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ou thématique) doit :
 - Définir les principes d'implantation et de gabarits en cohérence avec le site et son environnement, en tenant compte de l'environnement du site et des vues lointaines,
 - Définir les principes de traitement paysager des entrées de ville et des franges urbaines, prenant en compte les fonctionnalités écologiques du site et de ses abords (haie-talus-fossé, habitats et continuités écologiques, choix de la palette végétale...),
 - Définir les principes d'une gestion intégrée des eaux de ruissellement (infiltration, rétention, régulation) et les mesures de prévention contre les inondations,
 - Intégrer des principes urbanistiques basés sur une mutualisation des accès et des espaces de stationnement,
 - Prévoir l'accessibilité multimodale de la zone pour réduire l'usage de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues, favorisant notamment la desserte par les transports publics et les itinéraires vélos et piétons sécurisés et continus,
 - Définir les mesures de réduction des émissions lumineuses,
 - **Concourir à l'économie de foncier en optimisant les espaces bâtis, imperméabilisés et végétalisés.**

III.III Exiger la sobriété foncière des parcs économiques et leur qualité d'aménagement

- Assurer la sobriété foncière des parcs économiques.
- Garantir des qualités paysagères et environnementales renforcées dans les zones d'activités économiques.
- **Toute opération d'aménagement et de construction dans les parcs économiques doit exiger :**
 - (...)
 - Des aménagements hydrauliques ou des aménagements paysagers propices au développement de la biodiversité favorisant la formation des îlots de fraîcheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, en préservant au maximum les fonctions écologiques des sols.

- La qualité et l'intégration architecturale des bâtiments et du site, le traitement des abords de la zone et des bâtiments.
- (...) Une logique d'optimisation foncière.
- **La desserte des zones économiques par les modes doux doit être améliorée.**

IV.I Coordonner urbanisation et offre de transports

- Dans les secteurs gare des pôles urbains doivent être favorisés :
 - La mixité des fonctions dans le quartier gare de Saint-Brieuc, notamment les activités tertiaires, les services et les fonctions résidentielles,
 - La densification autour de la gare de Lamballe, notamment pour le développement de l'habitat et des services.
- Dans les zones urbaines denses, doit être privilégiée l'intensification urbaine (habitat et services), le long des corridors desservis par les lignes majeurs de transport collectif.

IV.II Favoriser les déplacements par les mobilités actives

- Dans les secteurs d'aménagement en extension ou en renouvellement, les déplacements à pied et à vélo doivent être confortables et sécurisés. La continuité des itinéraires vers les principaux pôles d'équipements doit être assurée.

VIII.III Préserver la richesse et les identités paysagères

- Les projets d'aménagement doivent intégrer un aménagement paysager de qualité qui préserve les continuités écologiques à l'intérieur des espaces urbanisés, et qui limite la consommation foncière et l'artificialisation des sols, en favorisant les îlots de fraîcheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, ainsi que les espaces de convivialité et de détente.

LES OAP PAR THEMATIQUES

Le PLU propose (en plus des OAP de secteur, qui portent sur une portion du territoire) des orientations d'aménagement et de programmation « thématiques ». Ces OAP portent sur l'ensemble du territoire et n'ont pas pour objectif premier l'aménagement urbain. Leur but est de mettre en cohérence les dispositions du PLU relatives à un thème spécifique et de mieux prendre en compte le paysage, le patrimoine et la biodiversité. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire, aux aménagements et occupations du sol ainsi qu'aux constructions ou rénovations. Les recommandations sont complémentaires des orientations d'aménagement de secteurs.

Cinq thématiques ont été retenues qui se déclinent en 30 orientations :

- Biodiversité / trame verte et bleue : orientations 1 à 12
- Qualité du paysage : orientations 13 à 19
- Patrimoine bâti d'intérêt local : orientations 20 à 25
- Qualité des projets d'aménagements : orientations 26 à 29
- Densification des zones d'activité économique : orientation 30

L'OAP Biodiversité / trame verte et bleue

L'OAP thématique Biodiversité / trame verte et bleue du PLU vise à enrayer l'érosion de la biodiversité à l'échelle de Lamballe-Armor, ainsi qu'à préserver et restaurer la qualité écologique des réservoirs de

biodiversité et des corridors du territoire. Il intègre le concept large de **Trames Verte et Bleue** (TVB) décrites dans l'état initial de l'environnement du PLU. Il s'agit ainsi d'assurer la fonctionnalité des continuités écologiques dans la commune et en lien avec son environnement direct.

Cette OAP s'inscrit dans la trame naturelle, plus large, de la Région Bretagne et de son Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et se décline à partir des dispositions issues du SCoT du Pays de Saint-Brieuc (2024), ainsi que du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Il porte la démarche de protection et de reconquête des milieux naturels au cœur du projet de territoire, en cohérence avec les autres thèmes portés par le PADD et en articulation avec les dispositions des politiques publiques mises en œuvre dans la commune.

Cette OAP repose sur la définition de la TVB communale, réalisée dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU. Les orientations d'aménagement qui y sont développées s'appliquent à l'ensemble du territoire, aux aménagements et modalités d'occupation du sol ainsi qu'aux constructions et rénovations. Ces prescriptions sont complémentaires des orientations d'aménagement localisées identifiées dans les OAP sectorielles. Elles viennent également en articulation des dispositions issues du règlement graphique et littéral du PLU.

La TVB désigne les continuités écologiques terrestres et aquatiques du territoire. À l'échelle de Lamballe-Armor, elles ont été identifiées grâce au SRCE de la Région, aux documents transmis par l'État et les collectivités territoriales, à l'Atlas de Biodiversité Intercommunal (ABI) de Lamballe Terre & Mer, aux sources de données naturalistes disponibles, ainsi qu'à l'expertise des acteurs du territoire.

L'OAP se décline en 5 parties et 12 orientations :

- Présentation de la trame verte et bleue communale
- Les réservoirs de biodiversité et zones humides
 - **Orientation 1 : Permettre la mise en valeur et découverte des sites sans impacter la biodiversité**
 - **Orientation 2 : Favoriser la cohérence et la qualité écologique des boisements**
 - **Orientation 3 : Préserver les lisières des réservoirs de biodiversité**
- Les grands ensembles naturels
 - **Orientation 4 : Préserver et conforter la trame verte et bleue**
 - **Orientation 5 : Renforcer la trame bocagère et sa mise en réseau**
 - **Orientation 6 : Préserver et renforcer la qualité de la ripisylve**
- Les espaces agro-naturels communs
 - **Orientation 7 : Mener des actions de préservation et de reconquête dans les secteurs stratégiques**
 - **Orientation 8 : Renforcer la présence de la végétation à caractère champêtre**
 - **Orientation 9 : Limiter l'impact et favoriser l'adaptation des projets d'infrastructures à l'environnement**
- Encourager la présence de la nature en ville et dans les bourgs
 - **Orientation 10 : Favoriser la présence de nature en ville**
 - **Orientation 11 : Privilégier les clôtures naturelles et perméables**
 - **Orientation 12 : Favoriser la mise en place du principe de « trame noire »**

L'OAP Qualité du Paysage

Le diagnostic territorial fait ressortir des paysages de qualité dont certains affirment fortement l'identité communale entre terre et mer et autour de la ville historique de Lamballe mais également une sensibilité aux dynamiques d'aménagement du territoire et de développement urbain. Étaient particulièrement ciblés les entrées de ville et les espaces en bord d'axes de flux, les lisières urbaines en lien avec les extensions d'urbanisation récentes, les zones d'activités et les bâtiments industriels, les constructions en zone agricole,...

L'OAP Qualité du Paysage se décline en sept orientations vues comme des fondamentaux de l'aménagement du territoire par les élus de Lamballe-Armor :

- **Orientation 13 : Révéler la géographie et la topographie du territoire et en faire un outil au service des projets d'aménagement**
- **Orientation 14 : Préserver les vues importantes du territoire**
- **Orientation 15 : Mettre en valeur la trame bleue**
- **Orientation 16 : Permettre la découverte du territoire par les habitants et les visiteurs**
- **Orientation 17 : Bien intégrer les nouvelles constructions en campagne ou en espace ouvert et limiter l'impact du mitage**
- **Orientation 18 : Assurer la qualité des transitions et des limites ville/campagne**
- **Orientation 19 : Améliorer la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités**

L'OAP Patrimoine

De nombreux PLU communaux en vigueur ont inclus un volet patrimoine soit dans leurs annexes soit dans le règlement. Conscient de l'intérêt patrimonial de leur territoire, que ce soit dans les bourgs et en campagne et afin de préserver le caractère spécifique de son paysage et de son architecture, Lamballe-Armor souhaite inscrire un certain nombre de recommandations et de prescriptions portant sur l'architecture et le patrimoine bâti, à la fois au niveau du règlement mais également dans les OAP pour une application plus souple privilégiant le dialogue entre les porteurs de projet et la collectivité.

Cette OAP s'appuie sur les bâtiments, édifices ou ouvrages repérés dans le cadre de l'**inventaire du patrimoine** réalisé pour la révision du PLU. Cet inventaire avait pour objectif de repérer et qualifier **le patrimoine d'intérêt local** en dehors du patrimoine remarquable déjà connu (centre-ville de Lamballe, bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques). Les dispositions de l'OAP se veulent complémentaires au **plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) du centre de Lamballe** en couvrant les territoires urbains et ruraux **à l'extérieur du Site Patrimonial Remarquable**.

Plus de 1500 éléments ont été repérés et classés par niveau d'intérêt (se référer au règlement graphique et aux annexes du PLU pour accéder au détail) aussi bien en ville, dans les bourgs qu'en campagne.

Cette OAP a été pensée comme un outil en faveur de la préservation de ce patrimoine, qui constitue un héritage pour le territoire, et qui contribue à sa qualité paysagère. Si un certain nombre de bâtiments ont été remaniés au fil des années, des caractéristiques traditionnelles persistent, et méritent d'être sauvegardées. Cette OAP contient des prescriptions visant à guider l'usager dans son projet de rénovation, d'extension ou de changement de destination du bâti d'intérêt patrimonial lamballais.

Les bâtiments concernés par ces prescriptions figurent dans le règlement graphique du PLU, et sont classés par niveau d'intérêt. Ils sont matérialisés par la légende suivante :



(*) correspond au **bâti d'intérêt moyen**. Les bâtiments concernés sont témoins de l'histoire locale, mais ont fait l'objet de restauration n'ayant pas pris en compte la dimension patrimoniale (mise en œuvre des matériaux, ouvertures nombreuses et peu adaptées au bâtiment, extension rompant avec la volumétrie d'origine). La datation de ces bâtiments dénaturés est difficile à évaluer.



(**) correspond aux **édifices significatifs présentant un intérêt de qualité**. Il s'agit de constructions singulières à l'échelle locale ou typiques ayant une cohérence architecturale. Ces constructions ont pu faire l'objet d'une restauration, mais celle-ci respecte les caractéristiques du bâti et n'en altère pas l'intérêt patrimonial.



(***) correspond aux **édifices remarquables présentant un intérêt élevé**. Il s'agit de bâtiments particulièrement intéressants, de grande qualité patrimoniale. Ce sont des édifices singuliers à l'échelle locale, non dénaturés et ayant conservé une cohérence architecturale d'ensemble, et qui, sur le plan patrimonial, nécessitent des travaux attentifs ne dénaturant pas sa valeur patrimoniale.



Désigne le « petit patrimoine ». Il s'agit de croix, chapelles, puits, fournils, fontaines...

Les dispositions de l'OAP Patrimoine **ne s'appliquent pas dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR)** du centre-ville de Lamballe représenté au règlement graphique. En effet, le règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) comprend des dispositions propres au centre ancien tenant compte des caractéristiques des bâtiments du centre ancien.

Pour chaque élément architectural mis en avant, les prescriptions sont divisées en deux parties :

- une première partie détaille les caractéristiques recensées sur le bâti traditionnel du territoire. Il s'agit **d'éléments traditionnels qu'il est préférable de conserver en cas de rénovation**.
- Une seconde partie détaille des **prescriptions** diverses, et leur application en fonction de l'étoilage du bâtiment (★, ★ ou ★)

Des illustrations issues d'exemples relevés à Lamballe-Armor visent à clarifier le contenu des prescriptions.

La présente OAP se compose de trois parties et six orientations :

- Fonctionnement de l'OAP Patrimoine
- État des lieux
- Orientations
 - **Orientation 20 :Intervenir sur la toiture en considérant les caractéristiques locales**
 - **Orientation 21 :Prévoir des menuiseries adaptées**
 - **Orientation 22 :Tenir compte des différents types de maçonnerie traditionnelle**
 - **Orientation 23 :Préserver et mettre en valeur les détails architecturaux**
 - **Orientation 24 :Étendre les bâtiments patrimoniaux en tenant compte des volumes existants**
 - **Orientation 25 :Préserver et intervenir sur le petit patrimoine dans le cadre des projets**

L'objectif de l'OAP est ainsi de travailler sur le patrimoine mais aussi d'inclure une réflexion sur son environnement. Toutefois, l'aspect prescriptif ne suffit pas, notamment parce que la réussite d'une rénovation concerne aussi un aspect technique (choix des matériaux, règles de l'art) qui ne peut pas faire l'objet de prescription. Dès lors, le choix des élus a été de construire l'OAP autour d'orientations, qui, éventuellement pourront appuyer un refus au titre de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme en vertu duquel un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



L'OAP Qualité des Projets d'Aménagement

L'OAP thématique « Qualité des projets d'aménagement » a vocation à guider la réalisation des projets d'aménagement de tailles diverses dans une approche plus durable et environnementale de l'urbanisme en tenant compte de l'héritage architectural et paysager du territoire qui participe à l'identité locale et au cadre de vie.

Cette OAP thématique comporte des principes d'aménagement applicables à toute opération d'aménagement et de division parcellaire aboutissant à la réalisation de plus de deux lots, qu'elles soient encadrées dans l'OAP « Secteurs de Projet » ou non.

Les porteurs de projet devront privilégier une approche environnementale de l'aménagement en intégrant les enjeux du territoire et les orientations traduites dans le PADD.

L'OAP Qualité des Projets d'Aménagement comprend trois grandes orientations

- **Orientation 26 : Formes urbaines, implantations et sobriété foncière**

Cette orientation comprend 5 parties :

1. l'insertion dans le site de projet,
2. la densité bâtie et la diversité des formes urbaines,
3. l'orientation du bâti pour une meilleure approche bioclimatique,
4. l'implantation du bâti et le dimensionnement parcellaire,
5. l'évolutivité de la construction

On retrouve une complémentarité avec les OAP par secteurs de projet sur les enjeux de sobriété foncière à l'échelle communale. En effet, l'OAP thématique prend le relais en matière de **densités résidentielles minimales** pour les sites non compris dans les OAP par secteurs de projet :

« La densité minimale de logement s'applique à toute opération de construction ou d'aménagement amenant à la création de nouveaux logements sur un terrain d'assiette supérieur à 800 m² »

Elle s'applique autant aux secteurs de projets en extension qu'en renouvellement urbain/densification.

Les seuils de densité sont fixés en fonction de l'armature urbaine du territoire :

- **25 logements / ha** pour le pôle urbain de Lamballe ;
- **20 logements / ha** par opération pour le pôle intermédiaire (Planguenoual) et les pôles de proximité (Maroué, Meslin, Morieux, La Poterie, Saint-Aaron, Trégomar) ;
- **18 logements / ha** en moyenne pour le pôle d'hyperproximité (Trégenestre), les hameaux de l'Etimieux et la Villeneuve et le village de la Cotentin.

Cette orientation valorise la diversification et la qualité des formes urbaines pour répondre aux enjeux de sobriété foncière et qualité du cadre de vie.

- **Orientation 27 : Les espaces publics**

- **Orientation 28 : Les déplacements**

Cette orientation traite des sujets suivants :

1. la trame viaire,
2. les modes doux et cheminements,
3. le stationnement,
4. les équipements pour développer les mobilités décarbonées

- **Orientation 29 : Qualité environnementale et prévention des risques**

Cette orientation traite des sujets suivants :

1. végétalisation des constructions
2. gestion des eaux pluviales

3. choix des matériaux
4. Déchets / déchet verts

L'OAP Densification des Zones d'Activité Économique

- Orientation 30 : Densification et optimisation des zones d'activités économiques « existantes »

L'OAP thématique « Qualité des projets d'aménagement » a vocation à inscrire Les Zones d'Activité Économique (ZAE) dans un processus actif de densification et d'optimisation foncière.

Cela concerne :

- La ZAE de Lanjouan à Lamballe
- La ZAE d'intérêt intercommunal de la Ville-es-Lan / Beausoleil / Ventoué à Lamballe
- La ZAE d'intérêt intercommunal de la Tourelle à Lamballe
- La ZAE située au sud de La Poterie

En raison des principes d'urbanisation limitée en secteur littoral, ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- La zone artisanale de la Ville Tinguy à Morieux
- La zone d'activités de la Mer de Jospinet à Planguenoual

L'orientation 30 impose notamment :

Au sein de ces zones, tout projet de construction ou d'aménagement doit étudier :

- Les potentiels d'optimisation et de densification foncières du ou des sites concernés,
- Les possibilités de mutualisation d'équipements et de services entre entreprises, en particulier le stationnement.

Pour cela, ces principes sont soutenus par quatre illustrations :

- Que signifie "densifier une ZAE, à la parcelle" ?
- Exemples de parcelles ou unités foncières pouvant accueillir le développement économique
- Quelques principes pour une meilleure optimisation foncière
- Exemple théorique de mutualisation : les voies d'accès logistique

Ces principes s'appliquent particulièrement aux unités foncières ou secteurs apparaissant sur des cartes représentant les ZAE sus nommées : « **Secteurs prioritaires de densification/optimisation** ». Ces cartes s'appuient sur les fonciers stratégiques identifiés par le Pays de Saint-Brieuc dans le cadre de la révision du SCoT (2024) ; Ces surfaces sont inscrites à titre indicatif dans le DOO par ZAE ou par EPCI (2024).

Les projets favoriseront un meilleur usage du sol garantissant l'équilibre entre des formes urbaines permettant une densité plus importante dans les sites d'activités existants et les besoins liés la qualité paysagère et environnementale de la zone (trame verte, sols perméables, ...), dans l'esprit des illustrations présentées ci-après

Les espaces sous-utilisés ou délaissés ainsi que les réserves foncières sont à éviter.

Choix retenus pour établir le règlement

Le règlement du PLU est composé d'un règlement littéral et d'un règlement graphique qui se complètent. Le règlement littéral fixe les règles applicables sur chacune des zones qui sont localisées sur le règlement graphique.

La cartographie du PLU de Lamballe Armor prend aussi appui sur diverses caractéristiques contextuelles se superposant aux zones du PLU afin de traduire diverses politiques urbaines communales.

La superposition du plan de zonage et des « plans thématiques » permet une division de l'espace autour d'enjeux thématiques, ou liés aux formes urbaines, reportés dans les documents graphiques du règlement, à savoir :

- Un plan nommé « **Implantations par rapport aux voies** »
- Un plan nommé « **Implantations par rapport aux limites séparatives** »
- Un plan nommé « **Hauteur des constructions** », sur lequel les hauteurs maximales autorisées de chaque secteur sont reportées
- Un plan nommé « **Mixité sociale** » sur lequel sont délimités les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale de la commune
- Un plan nommé « **Commerce** » sur lequel sont délimités les secteurs à l'intérieur desquels s'appliquent des règles propres aux commerces et services avec accueil de clientèle

LES DIFFERENTES ZONES

Les zones urbaines

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La délimitation des zones U s'est basée sur l'identification des secteurs déjà urbanisés ou bâtis sur la base du Mode d'Occupation des Sols (MOS), de l'OCS du Pays de Saint-Brieuc, des contours des espaces naturels et forestiers, des enveloppes urbaines travaillées par le Pays de Saint-Brieuc, et de la présence des réseaux. Les secteurs déjà aménagés (travaux de viabilisation en cours) mais non encore bâtis ont été intégrés à la zone U.

Dans le cadre du diagnostic territorial, l'analyse des typologies du bâti et des formes urbaines, des périmètres de protection patrimoniale, des différentes fonctions urbaines et de leur compatibilité entre elles (habitat, économie, équipement,...), et des réseaux existants a permis de décomposer les zones U en plusieurs types de zones. Elles relèvent de deux ensembles différents :

LES ZONES URBAINES MIXTES DONT LA VOCATION PRINCIPALE PORTE SUR L'HABITAT, LES ACTIVITES ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF COMPATIBLES AVEC CETTE VOCATION

La zone UA : Zone centrale urbaine d'habitat traditionnel

La zone UA recouvre le centre-ville de Lamballe et les centres-bourgs de la commune, secteurs de mixité urbaine, de densité élevée, et comprenant de nombreuses constructions anciennes. ~~Ce sont des secteurs denses, comprenant de nombreuses constructions anciennes~~ et dont l'intérêt patrimonial est partagé par les habitants.

La zone UA couvre le périmètre des zones de centralité. De nombreuses fonctions urbaines y sont autorisées dans l'objectif de maintien ou de renforcement de ces centralités. Les centralités sont le lieu privilégié pour

l'accueil de l'artisanat et du commerce de détail ainsi que des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (voir règles du commerce).

La zone UA couvre également les parties urbanisées du Site Patrimonial Remarquable (SPR) du centre-ville de Lamballe qui dispose d'un règlement s'ajoutant à celui du PLU (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Ce règlement intègre des dispositions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes et à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains.

L'affectation principale de ces zones est réservée à de l'habitat, à des équipements et du commerce. Elle doit permettre le renouvellement urbain et la recomposition urbaine par des formes urbaines respectueuses du caractère historique des bourgs ou villes. Le principe d'implantation dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes est mis en avant. Il a pour objectif la préservation le long de ces voies du front de rue, caractéristique essentielle du paysage urbain. La profondeur du bâti ainsi que la hauteur déterminent un volume qui doit permettre une bonne insertion dans le tissu. Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer à la marge en accueillant des programmes immobiliers simples ou des opérations plus complexes de renouvellement urbain dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu urbain et en respectent les caractéristiques. Le règlement du SPR s'applique au centre-ville de Lamballe.

Le règlement de la zone UA vise à traiter quelques points essentiels :

- L'implantation du bâti en fonction du contexte, essentiellement sur rue en vue de la préservation d'un front urbain
- La mitoyenneté du bâti
- L'homogénéité des hauteurs de façades
- La qualité architecturale

La zone UB : zone urbaine mixte située autour des centralités

La zone UB correspond aux secteurs urbains contemporains de la commune à vocation mixte. Elle recouvre, en général, des secteurs d'extension depuis les années 60 entre le centre-ville et la limite urbaine actuelle. Elle comprend des zones résidentielles à dominante d'habitat individuel ou collectif et des équipements publics (sport, loisirs, éducation...). Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer en accueillant des programmes immobiliers simples ou des opérations plus complexes de renouvellement urbain. Les constructions de second rang (à l'arrière du front bâti) sont autorisées. L'affectation principale de ces zones est réservée à de l'habitat et à des équipements.

Les équipements peuvent s'y développer. À cet effet, le PLU ne définit pas de zones dédiées aux équipements.

Elle doit permettre le renouvellement urbain et la recomposition urbaine par des formes urbaines diversifiées. Elle a pour objectif la reconstitution le long de ces voies d'un front de rue permettant de caractériser le paysage de ces entrées de ville. Ponctuellement cette zone peut s'appliquer à des secteurs en mutation en dehors des axes urbains majeurs.

La zone UB présente des morphologies caractérisées par une implantation des constructions proche de l'alignement et des hauteurs de construction pouvant aller jusqu'à R+2+C.

La zone UB est concernée par deux « Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) connectés » qui permettent l'implantation et l'évolution du commerce au sein de zones commerciales intégrées à la ville et qui sont à moderniser et restructurer (voir règles du commerce).

La zone UB comprend des entités, de type hameau, distantes de quelques centaines de mètres de la ville ou des bourgs : voir tableau ci-après.

La zone UH : les secteurs urbanisés en campagne

La zone UH correspond aux zones résidentielles de hameaux ou villages situées en dehors des agglomérations, en campagne et/ou proche de littoral, avec des caractéristiques de vie sociale et d'organisation urbaine les

appartenant à un quartier. Ces secteurs sont raccordés aux différents réseaux notamment d’assainissement collectif.

Elle concerne le village, au sens de la loi Littoral, de la Cotentin, et les hameaux de La Villeneuve et de L’Etimieux.

Il s’agit de quartiers à forte dominante d’habitat individuel dont le caractère résidentiel est très marqué. Les deux hameaux comprennent des origines anciennes avec bâtiments de ferme en pierre, plus ou moins regroupés, mais peu nombreux. Le village de la Cotentin quant à lui dispose d’un véritable noyau ancien d’une vingtaine de maisons s’accrochant à l’espace public avec un jeu d’implantation à l’alignement de façade ou de pignon et de cours.

Ils correspondent bien à la définition de zone urbaine du fait d’un nombre significatif de constructions et de la présence des réseaux nécessaires pour la réalisation de nouvelles constructions, dont le raccordement à l’assainissement collectif (avec station d’épuration en propre ou Rattachement au bourg le plus proche).

En application du PADD, le village de la Cotentin et les hameaux de la Villeneuve et L’Etimieux ont vocation être renforcé par des constructions nouvelles en dent creuse, sans extension d’urbanisation.

Le rapport de présentation dans son tome 1 présentant le diagnostic territorial ; comprend une analyse des hameaux (page 140 et suivantes). Afin d’objectiver la qualification des regroupements bâtis sur le territoire, 18 secteurs ont été analysés au travers des 8 critères permettant de qualifier le caractère urbain ou rural de ces secteurs. Ces critères permettent in fine de définir le classement U (UH) ou A de ces ensembles bâtis plus ou moins structurés.

LES CRITERES UTILISES POUR L’ANALYSE DES HAMEAUX ET VILLAGES

	Critères	Urbain ou rural ?
Nombre de locaux <i>Fichiers fonciers DGFIP/CEREMA 2021</i>	> 80	++ urbain
	50 à 80	+ urbain
	20 à 50	+ rural
	< 20	++ rural
Organisation urbaine <i>Prise en compte du nombre de voies, de la densité, du type de constructions et de la façon dont elles structurent l’espace, des discontinuités et de la nature des espaces publics</i> <i>Le # décrit l’organisation urbaine</i>	Très structurée	++ urbain
	Structurée	+ urbain
	Moyennement structurée	+ rural
	Pas ou peu structurée	++ rural
Type d’assainissement	Collectif	++ urbain
	Individuel	++ rural
Présence d’équipement, activités ou espaces favorisant le lien social	Oui	
	Non	+ rural
Risques/ nuisances	Non	++ urbain
	Oui	++ rural
Prox. Exploit° agricole (à moins de 100 m)	Non	++ urbain
	Oui	++ rural

	Critères	Urbain ou rural ?
Proximité des villes et des bourgs <i>Distance à vol d'oiseau</i>	Contiguïté avec un bourg ou une ville ou situé à moins de 1 km d'un centre-bourg ou d'une polarité urbaine (centre-ville, zones d'emploi, équipements structurants,...)	++ urbain
	Moins de 2 km d'un centre-bourg ou d'une polarité urbaine (centre-ville, zones d'emploi, équipements structurants,...)	+ urbain
	Entre 2 et 3 km d'un bourg ou d'une polarité urbaine (centre-ville, zones d'emploi, équipements structurants,...)	+ rural
	Plus de 3 km d'un bourg ou d'une polarité urbaine (centre-ville, équipements structurants, concentration de commerces, zones d'emplois...)	++ rural
Loi Littoral : prescriptions du SCOT du Pays de Saint-Brieuc (2024) <i>Classification « Agglomération », « Village », ou « Secteur déjà urbanisé »</i> <i>Ce facteur l'emporte sur tous les autres pour les parties littorales du territoire communal</i>	Classification	Constructible en densification et en extension
	Pas de classification	Inconstructible en densification et en extension
	Non concerné	/

Le tableau suivant exprime les conclusions de cette analyse. Pour les détails, se référer au tome 1 du rapport de présentation.

Lieux-dits	Classement proposé au PLU
La Cotentin	UH La désignation de la Cotentin comme « Village » au sens de la loi Littoral par le SCoT (2024) est le facteur discriminant Le zonage tiendra compte de la structure du village et exclura les parties trop lâches et/ou linéaires, en retrait fort des voies de desserte et surtout en discontinuités (distance >30 entre bâtis) de la partie centrale agglomérée
Port-Pily / La Glageolais	NL La non désignation de Port-Pily / La Glageolais comme « Village », « Agglomération » ou « Secteur Déjà Urbanisé » au sens de la loi Littoral par le SCoT (2024) est le facteur discriminant
Port-Morvan	NL La non désignation de Port-Morvan comme « Village », « Agglomération » ou « Secteur Déjà Urbanisé » au sens de la loi Littoral par le SCoT (2024) est le facteur discriminant
La Glatinais Nord	NL La non désignation de la Glatinais Nord comme « Village », « Agglomération » ou « Secteur Déjà Urbanisé » au sens de la loi littoral par le SCoT (2024) est le facteur discriminant
La Glatinais Sud	NL La non désignation de la Glatinais Sud comme « Village », « Agglomération » ou « Secteur Déjà Urbanisé » au sens de la loi Littoral par le SCoT (2024) est le facteur discriminant
Teutran	NL La non désignation de Teutran comme « Village », « Agglomération » ou « Secteur Déjà Urbanisé » au sens de la loi Littoral par le SCoT (2024) est le facteur discriminant
Les Ponts-Neufs	NL La non désignation des Ponts-Neufs comme « Village », « Agglomération » ou « Secteur Déjà Urbanisé » au sens de la loi Littoral par le SCoT (2024) est le facteur discriminant
Le Fros	NL La non désignation du Fros comme « Village », « Agglomération » ou « Secteur Déjà Urbanisé » au sens de la loi Littoral par le SCoT (2024) est le facteur discriminant

Lieux-dits	Classement proposé au PLU
Le Marchix	UB Le Marchix est compris dans l'agglomération de Morieux
La Doberie	A Hameau de petite taille et très peu structuré avec des espaces importants entre les constructions. Il est traversé par la RD 768 et les deux rives construites sont exposées au bruit de la départementale ainsi qu'aux contraintes d'entrées et de sorties sur la voie, malgré le classement de la traversée en zone de limitation de vitesse à 50 km/h. Le hameau est aussi assez isolé des bourgs voisins et de Lamballe. Pour ces raisons, la densification de ce hameau n'est donc pas souhaitable.
La Roirie	A Hameau peu structuré et de très petite taille qui ne lui donne pas de caractère urbain. Pour ces raisons, la densification de ce hameau n'est donc pas souhaitable.
La Forge	UB Le Forge est compris dans l'agglomération de Saint-Aaron. Le secteur de petite taille comprend toutefois le cimetière de la commune. Le lieu peut donc répondre aux besoins de développement de la commune déléguée en matière de logement, d'équipement ou d'activités de proximité. Pour ces raisons, la densification de ce secteur est souhaitable et sa structuration future permettra de mieux formaliser son intégration à l'agglomération de Saint-Aaron.
La Villeneuve	UH Le hameau est de taille suffisamment importante et assez proche des agglomérations de Trégomar et la Poterie pour présenter un intérêt accueillir des constructions nouvelles en complément de ces bourgs et qui qui concourront à leur vie sociale (écoles, équipements sportifs et culturels, commerces).
La Ville Ropitel	A Hameau de petite taille et très peu structuré avec des espaces importants entre les constructions. Il est longé par la RD 14 dont la limitation de vitesse est fixée à 80 km/h. Il ne dispose pas d'assainissement collectif. Ces éléments ne lui donnent pas de caractère urbain. La densification n'y est donc pas souhaitable.
L'Etimieux Nord	UH Le hameau est de taille suffisamment importante si l'on considère la presque continuité d'urbanisation avec le secteur des Landes (zones d'activités, zone résidentielle en campagne) et assez proche des agglomérations de Coetmieux et de l'échangeur de la RN 12. Il présente un intérêt accueillir des constructions nouvelles en complément de ces secteurs.
L'Etimieux Sud	A Hameau de petite taille, peu structuré avec plusieurs interruptions de la continuité bâtie. Il n'est pas constructible au PLU actuel.
Lourmel Nord	UB Hameau de petite taille située aux portes de la ville et très proche du centre-ville. Il comprend une partie organisée (lotissement) et une autre partie très lâche avec des discontinuités bâties. Il se rattache naturellement à Lamballe.
Lourmel Sud	UB Hameau de petite taille située aux portes de la ville et très proche du centre-ville. Il comprend une partie organisée (lotissement) et une autre partie très lâche avec des discontinuités bâties. Il se rattache naturellement à Lamballe.

Définition des contours des zones UH

Les trois zones UH ne doivent pas permettre d'étendre l'urbanisation en espace rural. Ainsi leur délimitation s'appuie sur des critères objectifs attestant du caractère urbanisé et aggloméré du village et des hameaux concernés par l'analyse présentée ci avant. Deux critères s'appliquent cumulativement :

- **L'occupation du sol.** Pour cela le mode d'occupation du sol (MOS) 2021 est utilisé et les terrains situés en zone UH ne contiennent pas d'espace naturels agricoles ou forestiers.

Sur les cartes ci-après le MOS 2021 est représenté en aplats de couleurs.

- **La continuité d'urbanisation.** Le caractère aggloméré est attesté par une continuité d'urbanisation qui **ne présente pas de coupure** sachant qu'est considérée comme coupure **une distance entre deux constructions significatives supérieure à 30 m**. Pour ces dernières il a été choisi sélectionner les valeurs informations cadastrales suivantes :

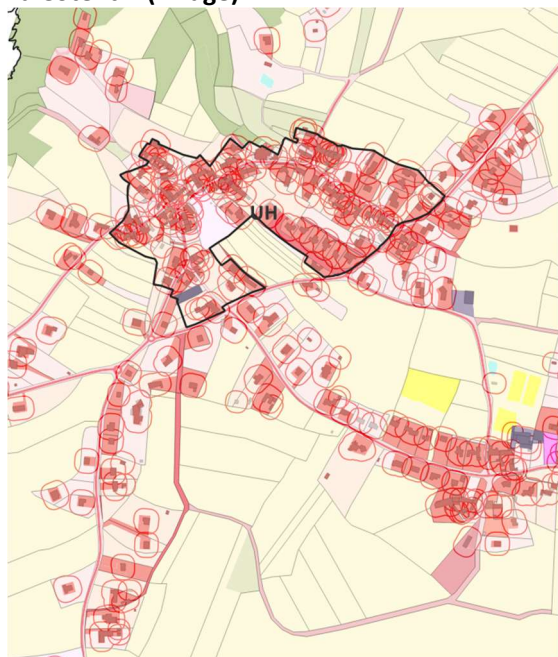
- Bati dur indiqué au cadastre de 2021 / exclusion du bâti léger
- Bati dont l'emprise au sol est $> 20 \text{ m}^2$

Sur les cartes ci-après, une zone tampon de 15 m autour des constructions, représentée par un périmètre rouge, matérialise ces interdistances.

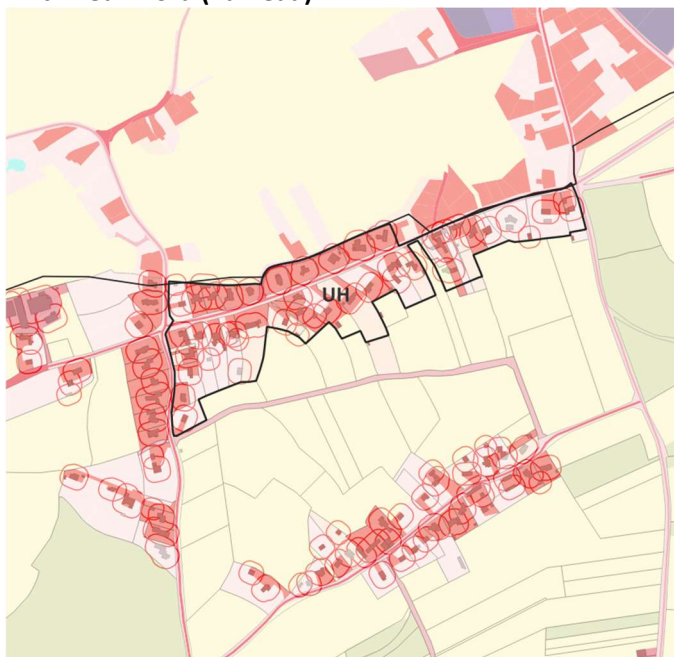
Les ensembles s'apparentant à un espace bâti trop dispersé et linéaire n'ont pas été [intégrés](#) à ce zonage en cohérence avec les orientations et objectifs du SCoT du Pays de Saint-Brieuc (2024).

PERIMETRES DES ZONES UH (EN NOIR) SURPOSES AU MOS ET AVEC CERCLE DE 15 M AUTOUR DES CONSTRUCTIONS SIGNIFICATIVES (EN ROUGE)

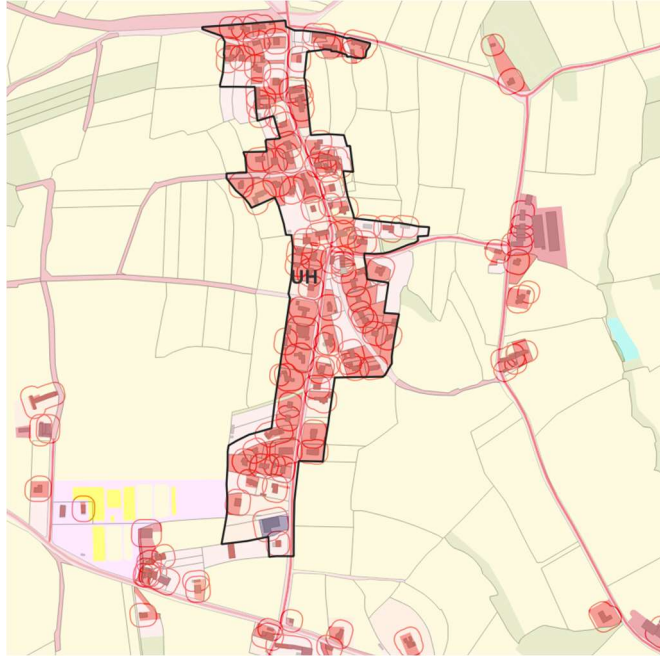
La Cotentin (village)



L'Etimieux Nord (hameau)



La Villeneuve (hameau)



LES ZONES URBAINES D'AFFECTATION SPECIFIQUE

La zone UY : zone dédiée aux activités économiques ne pouvant trouver place en secteur urbain mixte

La zone UY rassemble les zones économiques à vocation d'activités industrielles et artisanales. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres.

Le règlement de la zone UY vise à traiter quelques points essentiels :

- Le type d'activités pouvant être accueillies, dans une logique utilisation économe de l'espace
- La densification possible des unités foncières bâties et non bâties
- La qualité du bâti et des abords sans être contre-productive pour les activités et la densité du bâti
- La qualité paysagère des espaces non bâtis

Au sein de la zone UY, un maximum d'efficience devra être trouvé afin de garantir une certaine densité. Pour cela, les règles sont assouplies. L'implantation sur rue n'est par exemple ~~pas~~ réglementée.

En limites séparatives, l'implantation peut se faire soit en limite soit en respectant un retrait minimal de 5 m ou 3 m selon les destinations et sous-destinations des projets

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 20 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs,...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.

La zone UEv : La zone UEv est une zone destinée à l'accueil exclusif des gens du voyage

Cette zone, de très petite taille, est maitrisée par la collectivité. Elle est peu réglementée. La hauteur imposée est de 12 m maximum.

Les zones à urbaniser

Ce sont les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes, en extension ou en renouvellement urbain.

Deux types de zone AU sont distinguées.

1AU : Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réunies :

- compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- desserte par les réseaux.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Il est ajouté une lettre « A », « B » ou « Y » à chaque nom de zone : 1AUA, 1AUB, 1AUY,... les règles applicables sont celles de la zone U correspondant : 1AUA>règles de la zone UA, 1AUB> règles de la zone UB, 1AUY> règles de la zone UY.

2AU : Les zones 2AU nécessitent une procédure d'adaptation du document d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes et des extensions limitées.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

En zone 1AU, l'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone U correspondante, ou répondant aux conditions particulières prévues par les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour chaque zone 1AU.

La délimitation des zones AU s'est basée sur l'identification des secteurs de projet dédiés au développement urbain, en fonction de différents critères :

- Compatibilité SCOT
- Continuité de l'urbanisation
- Équipements, transports, réseaux à proximité
- Faible impact agricole, paysager ou environnemental. Ainsi, chaque secteur de projet zoné en 1AU a fait l'objet d'une analyse d'une expertise environnementale spécifique. De fait, sur les zones de forte sensibilité environnementale, il a été décidé de ne pas retenir ces secteurs afin d'éviter toute incidence du projet sur l'environnement. Pour les projets présentant une incidence limitée et pour lesquels il n'était pas possible de supprimer de secteur (absence d'alternative), un aménagement et des orientations tenant compte de cette sensibilité environnementale ont été proposés dans les OAP de secteur.
- -Du projet urbain et des enjeux en matière d'aménagement –Voir OAP sectorielle

Les enveloppes ont été définies au regard des besoins en développement (Habitat, développement économique, services, équipements...) et du potentiel en renouvellement urbain.

Les zones agricoles

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

Le diagnostic agricole réalisé a permis, en concertation avec les communes et les agriculteurs, d'identifier l'ensemble des sièges d'exploitation afin de les zoner en zone A, sauf exception (périmètre de captage, dans ou aux abords des réservoirs de biodiversité, grande proximité avec les corridors écologiques, espaces proches du rivage, perspectives monumentales emblématiques).

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. En conséquence, les constructions neuves et le changement de destination des bâtiments sont interdits s'ils ne visent pas une affectation liée à l'activité agricole ou de diversification agricole.

Le règlement a pour principal objectif de préserver les espaces agro naturels et limiter la construction en campagne. La zone A est une zone stricte dans le sens où ne sont autorisés que :

- les activités agricoles et leur activité de diversification ;
- les constructions, ouvrages, affouillements, travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'activité agricole ;
- les changements de destination vers de l'habitation des bâtiments repérés dans le cadre de l'inventaire patrimonial communal, repéré au règlement graphique et faisant l'objet d'une fiche dans les annexes du PLU ;
- les extensions, adaptations et annexes de maisons d'habitation.

On distingue :

La zone A : pour la partie non littorale du territoire.



La zone AL : pour la partie littorale du territoire. Au sein de cette zone, les dispositions de la zone A classique sont applicables, toutefois, certaines règles de constructibilité sont différentes en application de la loi Littoral telle que l'interdiction des annexes pour les destinations autres qu'agricoles.

Les zones A et AL sont des zones où les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les extensions et annexes (sauf secteur littoral) des habitations existantes y sont autorisées sous condition.

Exceptionnellement, des secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)⁴ sont identifiés au sein de ces zones :

La zone AY : La zone AY comprend des constructions non agricoles situées en secteur rural, pour lesquels il faut un règlement adapté. Elle permet notamment de donner des possibilités de construction et/ou d'évolution à des activités artisanales, industrielles, de service, d'entrepôt, d'équipement d'intérêt collectif,...

La zone AYL : La zone AYL se situe dans la partie littorale du territoire communal. Au sein de cette zone, les dispositions de la zone AY sont applicables, toutefois, certaines règles de constructibilité sont différentes en application de la loi Littoral (pas de construction nouvelle).

La zone AE : La zone AE comprend des constructions non agricoles situées en secteur rural, pour lesquels il faut un règlement adapté. Elle permet notamment de donner des possibilités de construction et/ou d'évolution à des équipements publics ou d'intérêt collectif spécifiques en secteur agricole (station d'épuration,...)

La zone AEL : La zone AEL se situe dans la partie littorale du territoire communal. Au sein de cette zone, les dispositions de la zone AE sont applicables, toutefois, certaines règles de constructibilité sont différentes en application de la loi Littoral. Elle permet de donner des possibilités d'évolution à la déchetterie communautaire et à l'unité de valorisation des déchets.

⁴ Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés, des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Afin de protéger au mieux le paysage et l'activité agricole, le règlement encadre la hauteur du bâti différent selon le type de construction.

Type de construction	Hauteur de façade Hf Hauteur maximale Hm
<i>Construction ou extension d'un bâtiment d'exploitation agricole ou forestière</i>	Hm = 12 m
<i>Bâtiment à usage agricole : abri pour animaux ou pour le fourrage</i>	Hm = 9 m
<i>Construction et extension pour un usage de logement de fonction agricole ou forestier</i>	Hf = 6 m Hm = 9 m
<i>Extension d'une habitation existante</i>	
<i>Construction et extension pour un usage de local de gardiennage d'une exploitation agricole</i>	
<i>Construction ou extension d'un bâtiment dans le prolongement de l'activité agricole</i>	
<i>Annexes</i> - Piscine couverte - Abris pour animaux des tiers - Autres annexes	Hm = 4 m
<i>Construction et équipements d'intérêt collectif</i>	Hm = 10m

Il fixe également des emprises maximales selon les types de constructions et leur destination notamment l'extension des habitations et leurs annexes.

Aussi la construction de nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers est soumise à conditions :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- que les constructions, installations et aménagements agricoles se concentrent autour des sites d'exploitation existants ou ayant cessé il y a moins de 5 ans
- que les espaces déjà artificialisés et le bâti vacant ou obsoléscent avant le projet soient utilisés en priorité

LES STECAL AU SEIN DE LA ZONE AGRICOLE

Article L.151-13 du code de l'urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Ces STECAL en zone agricole sont justifiés ci-après.

Par principe, la campagne n'a pas vocation au sens de la loi à accueillir des activités autres qu'agricoles. Les activités qui souhaitent se développer ou s'agrandir ont vocation à rejoindre des zones d'activités (U). Les STECAL sont uniquement faits pour gérer les cas exceptionnels et les situations spécifiques (l'existant issu de l'histoire).

Un travail de repérage des activités en campagne a été réalisé dans le cadre du diagnostic territorial pour identifier les activités qui pourraient nécessiter un STECAL, au regard notamment de la spécificité et du caractère exceptionnel de ces activités qui empêche une relocalisation en zone urbaine.

Commune déléguée / localisation	Zonage	Contexte	Projet/justification	Superficie (ha)
La Poterie / au nord du bourg	AE	Cimetière municipal	Permettre l'aménagement du cimetière	0,34 ha
Meslin / Les Champs Urbains	AE	Zone agricole, sans bâtiment	STEP Maroué, Landehen, Meslin	1,37 ha
Lamballe / Souleville	AE	Station d'épuration de Souleville	Évolution adaptation de la STEP et extension pour la réalisation d'un « Bâtiment de l'Eau » : regroupement de services Eau et assainissement (Lamballe Terre & Mer)	4,72 ha
Lamballe / RN 12	AE	Échangeur de la Ville-es-Lan / au sud de la R2 12, face à la zone industrielle	Création d'une aire de covoiturage par Lamballe Terre & Mer	0,56 ha
Planguenoual, Kerval	AEL (littoral)	Unité de Valorisation Énergétique (UVE) Kerval et déchetterie communautaire	Évolution de l'UVE sur site, sans extension	6,24 ha

Commune déléguée / localisation	Zonage	Contexte	Projet/justification	Superficie (ha)
Saint-Aaron / La Poterie / Les Noës	AY	Implantation industrielle en milieu rural de la Coopérative du Gouessant	Évolution du site industriel, sans extension	16,64 ha
Morieux / La Ville Tinguy	AYL (littoral)	Zones d'activités communautaire à l'entrée du bourg de Morieux	Zonage pour permettre les extensions des bâtiments existants (pas de construction au titre de la loi Littoral)	3,29 ha
Planguenoual : La Clôture	AYL (littoral)	Entreprise implantée seule au sud du bourg de Planguenoual	Zonage pour permettre l'extension du bâtiment existant (pas de construction au titre de la loi Littoral)	0,46 ha

Les zones naturelles

Le diagnostic réalisé sur la trame verte et bleue a permis d'identifier l'ensemble des sites, milieux et espaces naturels et paysagers d'intérêt et constitutifs des continuités écologiques.

Les zones N sont des zones de protection des espaces naturels en raison de leur intérêt environnemental, des espaces forestiers ou des espaces paysagers.

La zone N comporte plusieurs secteurs avec notamment un gradient en fonction de l'intérêt environnemental des espaces :

Les zones N et NL : La zone à caractère d'espaces naturels « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée, délimitée au plan et repérée par l'indice N pour la partie non littorale du territoire et NL pour la partie littorale du territoire. Les zones N et NL comprennent des activités agricoles dont il convient d'assurer les moyens d'évolution, d'adaptation et de modernisation tout en garantissant la préservation des espaces naturels et des paysages.

Les constructions sont globalement interdites. Les exploitations agricoles peuvent construire mais de manière plus limitée qu'en zone A. Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension et d'un changement de destination à la condition d'être identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local. Les zones N englobent essentiellement les secteurs naturels ainsi que les secteurs occupés par des habitations dispersées dans l'espace naturel ou agricole.

Afin de protéger au mieux le paysage, le règlement fixe une emprise maximale et régit la hauteur du bâti différent selon le type de construction.

La zone NE: La zone à caractère d'espaces naturels « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée, insérée dans un environnement urbain et où des activités de loisirs existent (parcs et jardins publics, jardins familiaux, ancien camping,...). Ces espaces sont adaptés, au regard de leur situation, au développement des activités dédiées à l'animation, aux événements culturels et festifs, à la convivialité, aux loisirs et à détente dans un cadre naturel ou semi-naturel agréable pour les habitants et visiteurs (exemples : le parc équestre ou l'étang de la Ville Gaudu). À ce titre, une offre de restauration peut y trouver place en lien avec les activités et dans le respect du caractère du site (guinguette, bar éphémère, food truck,...).

Les zones NP et NPL : La zone de protection des milieux naturels en raison de leur intérêt écologique (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques d'importance), hydrologique et paysager, délimitée

au plan et repérée par l'indice NP pour la partie non littorale du territoire et NPL pour la partie littorale du territoire. Il s'agit le plus souvent de fonds de vallées et habitats d'intérêt en lien avec les cours d'eau, de grands espaces boisés, de milieux humides, de landes ou de vues remarquables, ...

Du fait de leur intérêt écologique et paysager fort, les constructions nouvelles sont strictement limitées. Au sein la zone NPL les dispositions de la zone NP sont applicables, toutefois, certaines règles de constructibilité sont différentes en application de la loi Littoral.

La zone NR : La zone NR délimite les espaces remarquables du littoral c'est-à-dire les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ils comprennent notamment les espaces en lien direct avec la mer : les grèves, les falaises rocheuses, les landes, ... Ces espaces sont inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées, sont prévues.

La zone NYM : La zone littorale proche du rivage dédiée aux constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

Selon les zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous certaines conditions. Les extensions et annexes (sauf secteur littoral) des habitations existantes sont autorisées sous conditions.

Afin de protéger au mieux le paysage et les espaces d'intérêt écologiques, le règlement fixe des emprises maximales et règlemente la hauteur du bâti, différemment selon le type de construction. Au sein des zones naturelles, les constructions agricoles sont interdites ou autorisées de manière limitative au sein de la zone N « ordinaire ».

Exceptionnellement, des secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont identifiés au sein de ces zones pour permettre l'évolution limitée de certaines activités ou usages :

Les zones NS et NSL : La zone à caractère d'espaces naturels « ordinaire », où le règlement permet les activités de sport et de loisirs de plein air et pour l'accueil du public au sein de ces espaces sans permettre de constructions nouvelles. La zone NS correspond à la partie non littorale du territoire et la zone NSL à la partie littorale.

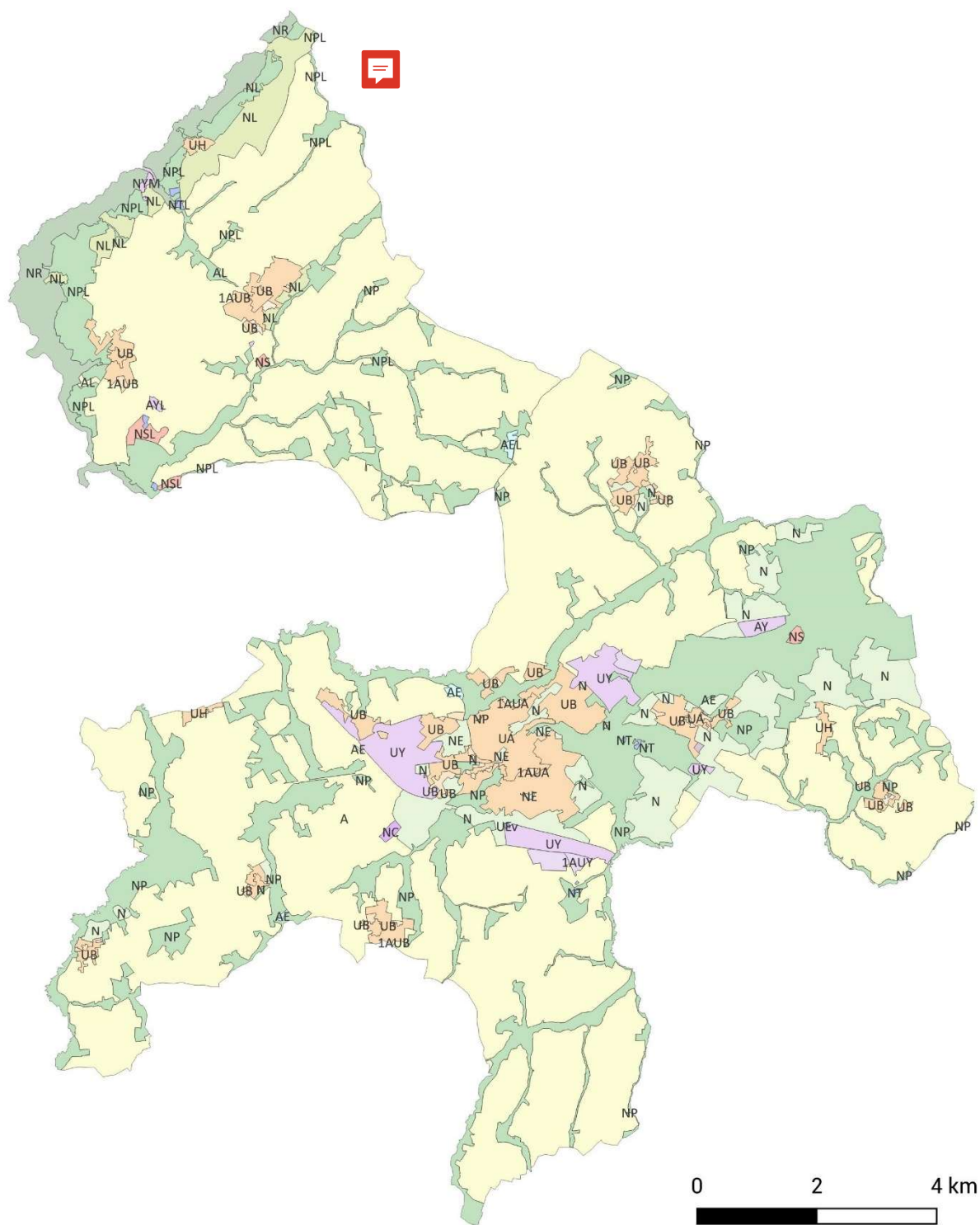
Les zones NT et NTL : La zone dédiée à l'hébergement touristique (évolution des structures d'hébergements touristiques, terrains aménagés pour le camping, les caravanes et autres formes d'hôtellerie de plein air, etc.) où les constructions existantes pourront s'étendre de manière limitée et sans permettre de constructions nouvelles. La zone NT correspond à la partie non littorale du territoire et la zone NTL à la partie littorale.

La zone NC : La zone permettant l'exploitation du sol et du sous-sol pour les carrières et autres activités compatibles.

Par principe, les zones naturelles n'ont pas vocation au sens de la loi à accueillir des constructions ou aménagements spécifiques. Toutefois, il existe des activités s'intégrant à cet environnement naturel que les élus souhaitent voir évoluer en conservant des objectifs de constructibilité très limitée et d'intégration aux sites. Les STECAL sont uniquement faits pour gérer les cas exceptionnels et les situations spécifiques (l'existant issu de l'histoire). Un travail de repérage des activités en zones naturelles a été réalisé dans le cadre du diagnostic territorial pour identifier les activités qui pourraient nécessiter un STECAL, au regard notamment de la spécificité et du caractère exceptionnel de ces activités qui empêche une relocalisation en zone urbaine.

Commune déléguée / localisation	Zonage	Contexte	Projet/justification	Superficie (ha)
Maroué / les Tourelles	NC	Carrière	Permettre de poursuivre l'activité de la carrière	6,03 ha
La Poterie / les Noës	NS	Karting et autres activités de loisirs/ tourisme de plein air	Permettre l'évolution de l'activité sans construction nouvelle	5,74 ha
Planguenoual / La Clôture	NSL (littoral)	Terrains de sports de Planguenoual, décentrés par rapport au bourg	Permettre l'évolution de l'équipement sans construction nouvelle	3,30 ha
Morieux / La Crinière	NSL (littoral)	Golf	Permettre l'évolution des activités du site sans construction nouvelle	16,47 ha
Morieux / La Ville Gouriau	NTL (littoral)	Manoir, discothèque et Club House du Golf de la Crinière	Permettre l'évolution des activités (dont l'hébergement touristique) du site sans construction nouvelle	1,61 ha
Morieux / Les Tronchées	NSL (littoral)	Site de loisirs en milieu naturel (accrobranche)	Permettre l'évolution des activités du site sans construction nouvelle	4,71 ha
La Poterie / Château de La Moglais	NT	Site patrimonial (MH) et touristique du château de la Moglais et de son parc	Permettre l'évolution et des extensions pour le développement des activités d'animation autour du monument, d'événementiel et d'hébergement touristique	1,37 ha
Maroué / La Ferme du Chauchix	NT	Ancien manoir	Permettre l'évolution et les extensions pour le développement des activités d'événementiel et d'hébergement touristique	1,03 ha
Planguenoual / Domaine du Val	NTL (littoral)	Domaine touristique dans et autour du château du Val	Permettre l'évolution des activités d'hébergement touristique et hôtelières, avec restauration, sans construction nouvelle	1,95 ha
Planguenoual / Rue des Bassières	NTL (littoral)	Camping municipal	Permettre l'évolution sans construction neuve	1,76 ha
Morieux / Domaine de Bléseaubois	NTL (littoral)	Site touristique / événementiel / loisirs en lien avec le site des Tronchées (accrobranche)	Permettre l'évolution et les extensions pour le développement des activités d'événementiel et d'hébergement touristique, sans construction nouvelle	0,96 ha

LES ZONES DU PLU



LES SURFACES DES ZONES DU PLU

Type de zones	Surface en ha	Part communale en %
Zones urbaines		
UA	160,1	1,2%
UB	529,3	4,0%
UH	29,8	0,2%
UY	230,3	1,7%
UEv	0,7	0,01%
Total zones urbaines	950,1	7,2%
Zones à urbaniser		
1AUA	13,2	0,1%
1AUB	23,5	0,2%
1AUU	7,9	0,1%
2AU	1,5	0,01%
2AUA	2,5	0,0%
2AUB	4,9	0,04%
2AUU	27,5	0,2%
Total zones à urbaniser	81,0	0,6%
Zones agricoles		
A	5296,4	40,1%
AL	2638,5	20,0%
AE	7,0	0,1%
AEL	6,2	0,0%
AY	16,6	0,1%
AYL	3,8	0,03%
Total zones agricoles	7968,6	60,3%
Zones naturelles		
N	701,1	5,3%
NL	218,1	1,7%
NR	339,4	2,6%
NP	2204,6	16,7%
NPL	671,7	5,1%
NE	28,8	0,2%
NC	6,0	0,05%
NS	9,0	0,1%
NSL	21,2	0,2%
NT	2,8	0,02%
NTL	6,3	0,05%
NYM	5,4	0,04%
Total zones naturelles	4214,6	31,9%
Total général	13214,3	100,0%

LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les emplacements réservés

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques des installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

En lien avec le PADD, les emplacements réservés ont pour objectifs de répondre à l'évolution des besoins en termes d'équipements et des infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes.

51 emplacements réservés ont été définis sur l'ensemble du territoire communal. Pour l'essentiel il s'agit de répondre à des besoins liés aux **déplacements** sur le territoire : chemin piétonnier, piste cyclable, voirie pour accès à des secteurs d'urbanisation ou élargissement de voies existantes. Les emplacements réservés 28 et 29 concernent des ouvrages de traitement des eaux usées. Ces emplacements réservés vont mettre à niveau la commune en matière d'équipements et d'infrastructures en lien avec le développement envisagé dans le PLU. Ils traduisent l'engagement pré-opérationnel de la transition énergétique communale par le développement des mobilités décarbonées.

Ces emplacements réservés répondent donc plus particulièrement aux objectifs suivants du PADD :

- **Orientation 28 : Organiser et aménager le territoire pour répondre aux besoins de mobilités importants des habitants, des actifs et des usagers mais également limiter les déplacements contraints réalisés en voiture**
- **Orientation 5 : Contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique et à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)**
- **Orientation 4 : Assurer la protection et la gestion de la ressource en eau**

SYNTHESE DES EMPLACEMENTS RESERVES PAR COMMUNE

N°	Description	Bénéficiaire	Localisation	Surface en m²
1	Piste cyclable (plan Vélo)	Commune	Lamballe centre	351
2	Requalification de l'espace public (création d'une place)	Commune	Lamballe centre	826
3	Réserve de terrain pour création d'un cheminement piétonnier dans le secteur de la Guignardais, y compris la construction d'un ouvrage pour le franchissement du ruisseau le Chifrouët en vue de joindre l'Impasse du Champ Flambart.	Commune	Lamballe centre	260
4	Affectation au domaine public communal du chemin privé desservant le domaine de LESCOUET, y compris les talus boisés, parcelle n° 8 de la section AB.	Commune	Lamballe centre	616
5	Réserve pour une liaison douce vers la rue de la Guignardais	Commune	Lamballe centre	2 975
6	Réserve pour création d'un accès à partir de la Rue du Général de Gaule vers la zone 1AUA	Commune	Lamballe centre	1 385
7	Réserve de terrain pour création d'un cheminement piétonnier depuis la rue du Docteur Lavergne le long du canal de dérivation du Gouessant - Jonction piétonne entre le canal de dérivation du Gouessant et le Gouessant	Commune	Lamballe centre	1 898
8	Affectation au domaine public communal du chemin privé longeant le canal de dérivation du Gouessant	Commune	Lamballe centre	2 451
9	Piste cyclable (plan Vélo)	Commune	La Poterie	380

N°	Description	Bénéficiaire	Localisation	Surface en m²
10	Piste cyclable (plan Vélo)	Commune	La Poterie	15 506
11	Piste cyclable (plan Vélo)	Commune	La Poterie	834
12	Réserve de terrain pour la création d'une liaison douce (la Poterie)	Commune	La Poterie	162
13	Réserve de terrain pour la création d'une liaison douce (la Poterie)	Commune	La Poterie	208
14	Réserve de terrain pour incorporation dans le domaine public d'un cheminement piétonnier boisé existant destiné à assurer une liaison entre les écoles et la salle polyvalente (la Poterie)	Commune	La Poterie	10 622
15	Réserve de terrain pour création d'un cheminement piétonnier reliant un chemin d'exploitation du secteur du Grand Breuil Auri à la RD 28, en longeant la rivière le Gouessant et la ligne de chemin de fer LAMBALLE DINAN, liaison avec la zone de loisir	Commune	La Poterie	3 166
16	Piste cyclable (plan Vélo)	Commune	Maroué	2 495
17	Piste cyclable (plan Vélo)	Commune	Maroué	4 547
18	Réserve pour un parc de stationnements	Commune	Maroué	1 948
19	Liaison piétonne à créer	Commune	Maroué	195
20	Réserve de terrain pour aménagement de la route de Trémiliac de la rocade Nord au Pont Saint Martin.	Commune	Maroué	1 900
21	Réserve pour l'aménagement d'un accès à la zone 1AUB	Commune	Maroué	2 146
22	Réserve pour l'aménagement d'une bretelle de l'échangeur Sud de la Petite Chapelle	Commune	Maroué	1 706
23	Réserve pour l'aménagement d'une aire de covoiturage (niveau Broceliande)	Commune	Maroué	1 212
24	Réservation du terrain pour création d'un itinéraire de substitution à la RN176 depuis la limite communale LAMBALLE-NOYAL et aboutissement sur l'échangeur de la RN12 de la Chapelle dans le cadre de la mise en voie express de la RN176	État	Maroué	5 902
25	Création d'un giratoire secteur de La Petite Chapelle	Commune	Maroué	8 183
26	Réserve de terrain pour élargissement et aménagement d'une partie de la VC24073 à partir de la rocade Nord.	Commune	Maroué	142
27	Création d'un accès piétons - cycles	Commune	Maroué	432
28	Extension de l'ouvrage de traitement des eaux usées de Trégenestre	Lamballe Terre et Mer	Meslin	6 021
29	Extension de l'ouvrage de traitement des eaux usées du bourg de MESLIN	Lamballe Terre et Mer	Meslin	8 044
30	Piste cyclable (plan Vélo)	Commune	Meslin	225
31	Piste cyclable (plan Vélo)	Commune	Meslin	1 936
32	Liaison piéton et vélo vers le bourg de MORIEUX	Commune	Morieux	1 349
33	Liaison piéton et vélo vers le bourg de MORIEUX	Commune	Morieux	1 216
34	Élargissement de voirie et plantation	Commune	Morieux	4 272
35	Extension du cimetière de MORIEUX et création d'espace vert public	Commune	Morieux	2 146
36	Cheminement piétonnier Port Morvan - Dahouët	Commune	Planguenoual	3 837
37	Cheminement piétonnier Cotentin - Port Morvan	Commune	Planguenoual	2 553
38	Cheminement piétonnier - chemin romain	Commune	Planguenoual	2 054
39	Déviation Est Planguenoual	Département	Planguenoual	162 124
40	Rue des écoles - Élargissement de la voie pour des raisons de sécurité	Commune	Planguenoual	194
41	Emprise pour déviation éventuelle du GR34	État	Planguenoual	159
42	Parking complémentaire à aménager	Commune	Planguenoual	3 202
43	Réserve pour la création d'une liaison piétons-cycles entre St Aaron et Lamballe Agglomération	Commune	Saint-Aaron	15 926

N°	Description	Bénéficiaire	Localisation	Surface en m²
44	Réserve pour la création d'une liaison piétons-cycles entre St Aaron et le centre de Lamballe	Commune	Saint-Aaron	15 926
45	Rectification et élargissement de la rue des Lilas (territoire de Saint-Aaron)	Commune	Saint-Aaron	662
46	Rectification et élargissement de la rue des Lilas (territoire de Saint-Aaron)	Commune	Saint-Aaron	791
47	Piste cyclable (plan Vélo)	Commune	Saint-Aaron	18 665
48	Piste cyclable (plan Vélo)	Commune	Saint-Aaron	1 295
49	Réserve de terrain pour création d'un cheminement piétonnier joignant le Bourg de TREGOMAR au site du menhir de Guihalon en passant par le lieu-dit La Hussonaie	Commune	Trégomar	1 416
50	Réserve de terrain pour une plateforme de compostage biodéchets	Lamballe Terre et Mer	Trégomar	156 523
51	Réserve de terrain pour réalisation d'un cheminement piétonnier entre l'école et le terrain des sports et servitude de passage pour les réseaux publics (Trégomar)	Commune	Trégomar	1 290

La protection des espaces boisés

LES DEUX OUTILS DE PROTECTION

Les Espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver, à protéger ou à créer sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Ce classement ne concerne que la protection d'éléments sous forme de :

- **surfaces (bois, ensemble de plantations à protéger) ;**
- **linéaires (alignements d'arbres remarquables, haies bocagères à préserver) ;**
- **éléments ponctuels (arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et dont l'impact dans le paysage est remarquable).**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Éléments d'intérêt paysager (EIP)

Des éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soit :

- **des arbres isolés,**
- **des espaces boisés et dans ce cas il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres,**
- **des haies bocagères ou talus plantés,**
- **des espaces de landes.**

Il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

Par ailleurs, l'adaptation de l'emprise d'un Espace d'Intérêt Paysager inscrite aux documents graphiques est autorisée sous réserve de respecter les conditions de suppression partielle (30 %), et de compensation.

La protection des espaces boisés du territoire répond plus particulièrement aux objectifs suivants du PADD :

- Orientation 1 : Préserver et renforcer la biodiversité en lien avec la trame verte et bleue du territoire**
- Orientation 2 : Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager et tisser des liens ville-campagne pour des paysages « vécus »**
- Orientation 4 : Assurer la protection et la gestion de la ressource en eau** : protection, maintien et restauration du maillage bocager (haies, talus, boisements, etc.) ayant un rôle hydraulique en lien avec les enjeux biodiversité et la trame verte.
- Orientation 5 : Contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique et à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)** : bois-energie, stockage carbone

LES CRITERES DE CLASSEMENT DES ESPACES BOISES DU TERRITOIRE

Afin d’homogénéiser l’ensemble des protections à l’échelle de la commune nouvelle et de prendre en compte les protections déjà existantes dans les PLU, une méthodologie a été mise en place permettant une protection adaptée à l'objectif recherché.

Les référentiels cartographiques utilisés pour le classement ont été :

- L’Atlas de la Biodiversité de Lamballe Terre et Mer
- La BD CARTO de l’IGN
- L’OCS du Pays de Saint-Brieuc
- Le Référentiel haies BB2/IGN (2021)
- Les Zones humides et cours d’eau du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc
- l’État des travaux de plantations de haies dans le cadre du programme BreizhBocage (Lamballe Terre & Mer)

Les critères suivants, de localisation de nature et de surface ont été utilisés.

Les boisements

Cas de figure		Classement	Exceptions
S > 1 ha		EBC	Peupleraie (source : IZH du SAGE) : EIP
1ha > S > 1000 m²	Intégrés à la trame verte et bleue principale	EBC	Travaux d’aménagement écologiques d’ouverture de milieux ou de retour à l’état de landes au sein de la future réserve naturelle régionale (RNR) des Landes de la Poterie et à la Lande de Gras : EIP
	Déconnectés de la trame verte et bleue principale	EIP	Au sein du site Natura 2000 : pas de classement Ces espaces disposent de prescriptions propres

			Zone de dégagement autour des canalisations de gaz et électriques : EIP
1000 m ² > S		Pas de classement	Sauf contiguité avec un réseau bocager dense : voir classement au titre du bocage
Boisements « patrimoniaux » en lien avec un monument ou un site remarquable	Exemple : abords de la collégiale, abords du château de la Moglais	EBC	

Les landes

Cas de figure	Classement	Exceptions
S > 1000 m ²	EIP	Au sein du site Natura 2000 : pas de classement Ces espaces disposent de prescriptions propres et d'un programme de d'aménagements écologiques
1000 m ² > S	Pas de classement	

Les vergers

Cas de figure	Classement	Exceptions
S > 1000 m ²	EIP	
1000 m ² > S	Pas de classement	

Les haies bocagères

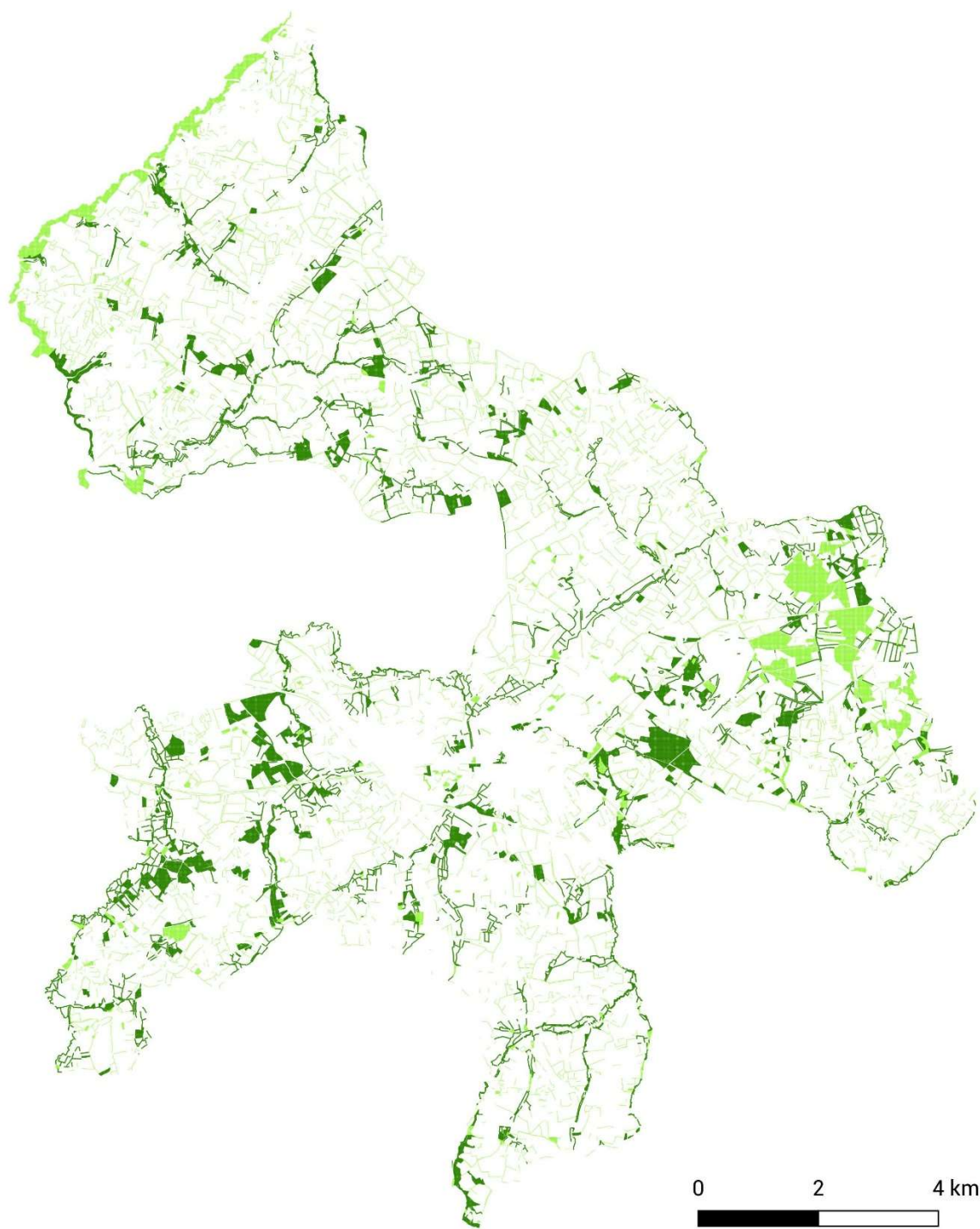
Cas de figure	Classement	Exceptions
Haies intégrées à la trame verte et bleue principale *	EBC	Les haies dans le sens de la pente et partiellement intégrées : EIP
Haies déconnectées de la trame verte et bleue principale *	EIP	Les haies dans le sens de la pente et très majoritairement intégrées : EBC Les haies limitrophes d'un boisement peuvent être intégrées au classement de ce boisement : EIP ou EBC
Haies en bord de voie ferrée	EIP	

S= surface

* Trame verte et bleue principale = intégrée à la zone naturelle NP / NPL, ou située à proximité avec un lien fonctionnel écologique, complétée par une zone tampon de 50 m définie à partir des limites des zones humides et des cours d'eau.

Cette approche a été réalisée en concertation avec les services de la commune et de la communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer.

PROTECTION DES HAIES, LANDES ET BOISEMENTS DANS LE PLU



- Espace boisé classé
- Espace d'intérêt paysager ou écologique

Les zones humides et les cours d'eau

La protection des zones humides est une protection essentielle de la trame verte et bleue. Elles participent aux fonctionnalités écologiques des milieux bocagers et des milieux aquatiques. Par ailleurs, leur présence limite les risques d'inondations attendues sur le territoire mais aussi en aval. Par leur côté épurateur et leur participation au cycle de l'eau à l'échelle intercommunale, elles réduisent les pollutions.

L'inventaire des cours d'eau zones humides identifié dans le plan de zonage s'appuie sur le **référentiel hydrographique du SAGE de la baie de Saint-Brieuc**. Ce référentiel hydrographique contient l'ensemble des éléments de connaissance du territoire permettant de localiser et de comprendre les fonctions de transferts, les flux et leur genèse au sein du bassin versant. Au-delà des seules zones humides et cours d'eau, le référentiel décrit l'ensemble des zones de sources (zones humides effectives ou potentielles, inondables, parcelles drainées, fontaines, lavoirs...), et des écoulements (fossés, voies de ruissellement, biefs...), à l'origine des principaux cours d'eau du bassin-versant. Cette cartographie est réalisée et actualisée par les maîtres d'ouvrage des contrats territoriaux, et coordonnée par le Pôle d'Équilibre du Pays de St-Brieuc. La version pour le plan de zonage date de 2023.

Les zones humides sont identifiées au plan de zonage dans le but de leur protection. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, le règlement établi des prescriptions suivantes qui ne font que reporter les dispositions du SAGE :

La destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement, **est interdite** sur l'ensemble du périmètre du SAGE.

La Commission Locale de l'Eau de la Baie de Saint-Brieuc « *entend par destruction des zones humides leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossés), leur affouillement, leur mise en eau ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application des articles L-211-1 et R211-108 du code de l'environnement* ».

Les occupations ou utilisations du sol - comprenant la modification de l'état des sols par assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais, drainage ou affouillements – portant une atteinte directe ou indirecte à des zones humides sont interdites sauf :

- *s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,*
- *pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,*
- *s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent*
- *pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,*
- *dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement,*
- *s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.*

Dans toutes les exceptions précédentes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD du SAGE Baie de Saint Brieuc, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides ».

Par ailleurs, les **cours d'eau** bénéficient d'une protection en étant très largement intégrés aux zones naturelles de protection stricte (NP ou NPL) et de prescriptions d'inconstructibilité à leurs abords avec les règles

d'implantation bâtie : de manière générale, les constructions et installations devront être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

La protection des zones humides et des cours d'eau du territoire répond plus particulièrement aux objectifs suivants du PADD :

- **Orientation 1 : Préserver et renforcer la biodiversité en lien avec la trame verte et bleue du territoire**
- **Orientation 2 : Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager et tisser des liens ville-campagne pour des paysages « vécus »**
- **Orientation 4 : Assurer la protection et la gestion de la ressource en eau**

La protection du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le patrimoine bâti d'intérêt local est identifié au règlement graphique par :



- **Une étoile pour les édifices d'intérêt moyen, témoins de l'histoire locale. Ils sont classés 1 étoile (1*).**
- **Une étoile entourée d'un cercle pour les édifices significatifs présentant un intérêt de qualité classé 2 étoiles (2*).**
- **Une étoile entourée de deux cercles pour les remarquables présentant un intérêt élevé, de grande qualité patrimoniale classés 3 étoiles (3*).**
- **Un losange pour le petit patrimoine.**

Le règlement s'appuie pour cela sur les bâtiments, édifices ou ouvrages repérés dans le cadre de l'**inventaire du patrimoine** réalisé pour la révision du PLU. Cet inventaire avait pour objectif de repérer et qualifier le **patrimoine d'intérêt local** en dehors du patrimoine remarquable déjà connu (centre-ville de Lamballe, bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques). Plus de 1500 éléments ont été repérés et classés par niveau d'intérêt aussi bien en ville, dans les bourgs qu'en campagne.

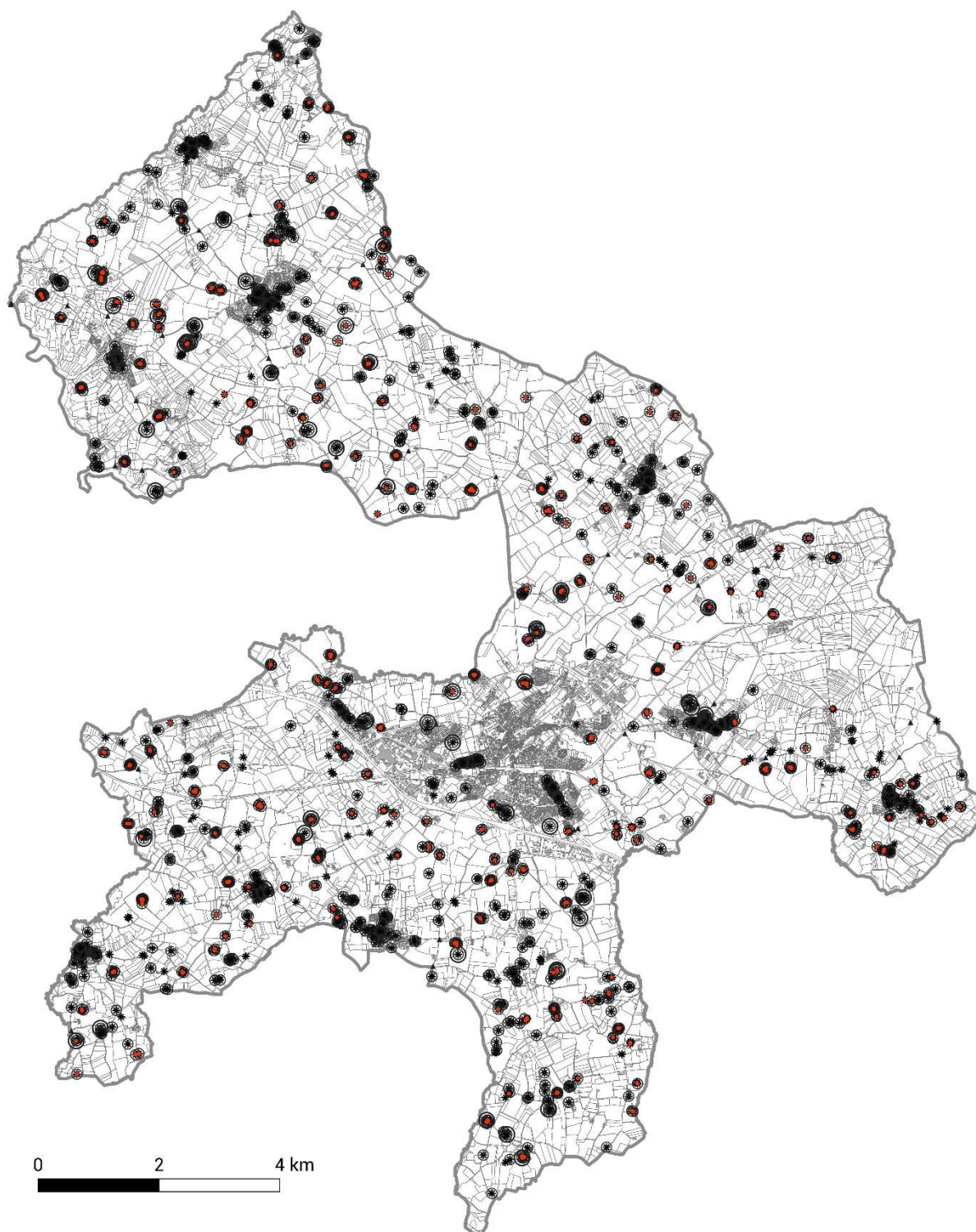
Les édifices d'intérêt moyen, témoins de l'histoire locale classés 1 étoile (1*) correspondent à des constructions intéressantes mais ils ont fait l'objet de restauration n'ayant pas pris en compte la dimension patrimoniale et les ayant dénaturés (mise en oeuvre des matériaux, ouvertures nombreuses et peu adaptées au bâtiment, extension rompant avec la volumétrie d'origine).

Les édifices significatifs de qualité patrimoniale classés 2 étoiles (2*) correspondent à des constructions typiques à l'échelle locale ayant une cohérence architecturale. Ces constructions ont pu faire l'objet d'une restauration, mais celle-ci tend à respecter les caractéristiques du bâti et n'en altère pas l'intérêt patrimonial.

Les édifices remarquables présentant un intérêt élevé classés 3 étoiles (3*) correspondent à des bâtiments particulièrement intéressants, de grande qualité patrimoniale. Il s'agit d'édifices singuliers à l'échelle locale, non dénaturés et ayant conservé une cohérence architecturale d'ensemble, et qui, sur le plan patrimonial, nécessitent des travaux attentifs ne dénaturant pas leur valeur patrimoniale.

La localisation de ces éléments figure **au plan de zonage** avec la distinction de classement entre 1*, 2* et 3* et le signe en forme de losange pour le petit patrimoine. Une liste de ces éléments est également jointe en annexe du PLU. Des fiches descriptives de leurs caractéristiques patrimoniales sont présentées dans les annexes du dossier de PLU.

BATIMENTS ET EDIFICES REPERES DANS LE CADRE DE L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE, CLASSES PAR NIVEAU D'INTERET (SE REFERER AU REGLEMENT GRAPHIQUE ET AUX ANNEXES POUR ACCEDER AU DETAIL)



- * : Bâti d'intérêt moyen
- ⊗ : ** : Édifices significatifs présentant un intérêt de qualité
- ⊙ : *** : Édifices remarquables présentant un intérêt élevé
- ▲ Petit patrimoine
- Changement de destination possible

Effets de la disposition

Tous les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un bâti repéré ou un élément du petit patrimoine doit faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Sauf pour les éléments de petit patrimoine, tous travaux ayant pour effet de détruire un bâti repéré est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Plus particulièrement, les projets doivent contribuer à la mise en valeur des éléments de patrimoine du bâti identifié.

Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction originelle en privilégiant un traitement contemporain en harmonie avec le bâti existant, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre les parties anciennes et modernes.

Pour les **édifices remarquables présentant un intérêt élevé** et les **édifices significatifs présentant un intérêt de qualité**, repérés au règlement graphique en **2**** et **3***** :

- La conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril et excepté les parties de bâtiments ne présentant pas d'intérêt manifeste (extension, partie remaniée, état de ruine).

Pour les **édifices d'intérêt moyen**, témoins de l'histoire locale, repérés au règlement graphique en **1*** :

- La conservation des éléments de qualité patrimoniale est recommandée ;
- La démolition partielle des éléments bâtis est autorisée sous réserve d'un projet d'intervention d'ensemble valorisant pour l'architecture de l'édifice maintenu, compatibles avec son caractère architectural originel, et s'inscrivant harmonieusement dans le paysage urbain qui l'accompagne. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourront être imposés.

Le patrimoine d'intérêt remarquable fait l'objet d'une protection autre, au titre du code du patrimoine (monuments historiques classés ou inscrits, abords de ces monuments historiques et site patrimonial remarquable du centre-ville de Lamballe). En cela, les deux systèmes réglementaires se veulent complémentaires.

Les dispositions du règlement se veulent complémentaires à **l'OAP thématique patrimoine**.

Le **permis de démolir** s'applique au patrimoine repéré mais il est également exigé pour toute construction dont le gros œuvre est en pierres ou en bâti de terre traditionnelle.

La protection du patrimoine bâti du territoire répond plus particulièrement aux objectifs suivants du PADD :

- **Orientation 2 : Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager et tisser des liens ville-campagne pour des paysages « vécus »** : Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain. Considérer à la fois le patrimoine remarquable et ordinaire, urbain et rural, et permettre son évolution : reprise du bâti pour répondre aux exigences contemporaines de confort et d'efficacité énergétique/thermique,... et définir des prescriptions dans le prolongement et en complémentarité avec les autres outils de protection tel que le Site Patrimonial Remarquable de la ville de Lamballe ou des 27 monuments ou sites protégés au titre des monuments historiques. Cela concerne :
 - les maisons en pierre et le patrimoine religieux en ville et dans les bourgs ;
 - les pavillons en pierre de la fin du XIX ou du début du XXe siècle ;
 - les maisons bourgeoises et les hôtels particuliers ;
 - les fermes anciennes, les manoirs et quelques châteaux situés en campagne ou parfois intégrés à la ville ;

- les ouvrages en lien avec les usages manufacturiers du Gouessant (moulins, ouvrages hydrauliques...) ;
- le petit patrimoine (croix, fours à pain, granges, puits, lavoirs...).

Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial en zone rurale

Conformément aux dispositions de l'article soit L151-11.2° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination de bâtiments agricoles doit être limité et ne concerner que des bâtiments présentant un intérêt patrimonial reconnu par le document d'urbanisme. Il ne doit pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation en activité ou à la reprise de sièges d'exploitation ayant cessé leur activité depuis peu.

Pour répondre à cet objectif, l'inventaire du patrimoine décrit au chapitre précédent a été réalisé pour prendre en compte le bâti pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle.

L'intérêt patrimonial d'un bâtiment a été établi sur la base de différents critères :

- La **valeur architecturale** d'un bâtiment à travers des critères stylistiques, esthétiques et/ou techniques. Sont alors pris en compte :
 - La maçonnerie (moellons, matériaux) ;
 - La composition des façades (rythme et ordonnancement, hiérarchie entre les étages, etc.) ;
 - Les percements (tailles des ouvertures, encadrements, etc.) ;
 - Les décors (chaînage d'angle, corniche, bandeaux, etc.) ;
 - Les menuiseries (conservation des menuiseries bois d'origine) ;
 - La toiture et lucarnes (hauts combles, gerbière, lucarnes spécifiques, etc.) ;
 - Éléments d'accompagnement (murets, four, puits, etc.).
- La **valeur historique** et d'ancienneté qui permet ainsi de déterminer son rôle dans l'histoire et sa rareté.
- La **valeur urbaine** permettant de mesurer l'inscription du site dans le contexte urbain et l'environnement. Pour cela, il convient de préciser la forme urbaine à l'échelle du site : les bâtiments constituant le site peuvent être dispersés, organisés autour d'une cour ou disposés en longère. Par ailleurs, le site peut apparaître comme un point de repère dans l'environnement, ou bien l'environnement dans lequel il s'inscrit peut mettre en valeur ce dernier et renforcer la qualité du lieu. Il est donc nécessaire de préciser si le site est intégré à un ensemble urbain, un hameau ou si le site est isolé. La valeur urbaine participe ainsi à l'aspect d'ensemble du site et lui apporte, dans certains cas, une plus-value patrimoniale.
- La **valeur** d'authenticité permet d'évaluer l'intégrité formelle du bâtiment. Un édifice ayant été trop remanié perd de son authenticité. Il faut toutefois distinguer les transformations réversibles (changement de portes, de fenêtres, de garde-corps, de couleurs, etc.) et les transformations irréversibles (agrandissement, modification du toit ou de la volumétrie, modification de la forme et de la disposition des ouvertures, etc.). Tandis que certaines transformations n'entravent pas à la réversibilité et permettent de revenir à un état proche de l'origine (même disposition, même apparence ou mêmes matériaux), les transformations irréversibles altèrent davantage et durablement l'authenticité du bâtiment.

Aussi, l'identification du bâti pouvant changer de destination prend en compte uniquement les bâtiments qui présentent une **surface minimale suffisante** pour permettre la création effective d'un logement autonome. Le but étant de réhabiliter du bâti ancien, l'objectif est donc de limiter les créations nouvelles en extension de ces bâtiments.


Le travail de tri écarte également les bâtiments en ruine. Il a été considéré qu'un **bâtiment n'est pas en ruine** s'il conserve l'essentiel de ses murs porteurs (au moins trois sur quatre) et que leur hauteur n'est pas inférieure à 2,50 mètres.

Le PLU identifie près de 350 bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N.

Les bâtiments sont identifiés au règlement graphique par une pastille rouge qui les différencient des autres bâtiments repérés. Les annexes du PLU comprennent en outre :

- L'inventaire patrimonial complet qui renseigne dans une colonne la possibilité de changer de destination ou non ;
- des fiches détaillées décrivant les bâtiments pouvant changer de destination, précisant leurs caractéristiques et des éléments contextuels (voir exemple ci-dessous).

EXEMPLE DE FICHE DECRIVANT UN BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A OU N

INVENTAIRE DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION		FICHE N°53-A	
Désignation Ferme de Bel-Air, 8 rue du Rintru, Morieux			
Plans de situation		Référence cadastrale 220093154AC0062 ; 220093154AC0063	
		Adresse 8 rue du Rintru, Morieux	
		Code postal 22400 Lamballe-Armor	
Forme urbaine et implantation	Bâtis organisés autour d'une cour ; site à caractère rural situé en entrée de bourg suite à l'expansion urbaine.		
CARACTERISTIQUES DU BÂTIMENT		Intérêt patrimonial	
Typologie	Logis de type ternaire	**	
Période	19ème siècle		
Gabarit	R+1+C		
Plan	Plan rectangulaire		
Matériaux	Terre ; brique ; ciment ; moellon ; enduit.		
Toiture	Ardoise		
Etat de conservation	Signes d'usure et de dégradation		
DESCRIPTION ARCHITECTURALE			
Façade ordonnancée de type ternaire (trois travées symétriques) ; façade enduite ; baie avec encadrement en brique peinte ; chaînage d'angle en ciment ; lucarne gerbière à croupe ; toit à deux pans. Etable accolée au logis ; soubassement en moellon de granite ; façade enduite ; porte et baie avec encadrement en brique et ciment ; lucarne gerbière ; toit à deux pans.			
			

La protection du patrimoine bâti du territoire répond plus particulièrement aux objectifs suivants du PADD :

- **Orientation 2 : Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager et tisser des liens ville-campagne pour des paysages « vécus ».**

- **Orientation 11 : En dehors de la ville et des bourgs, une pluralité d'espaces construits à prendre en compte et un développement du littoral à maîtriser** : -permettre à certains bâtiments, repérés pour leur intérêt patrimonial de changer de destination, et ce dès lors que ces dispositions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les marges de recul

LES ZONES DE REcul LE LONG DES ROUTES A GRANDE CIRCULATION

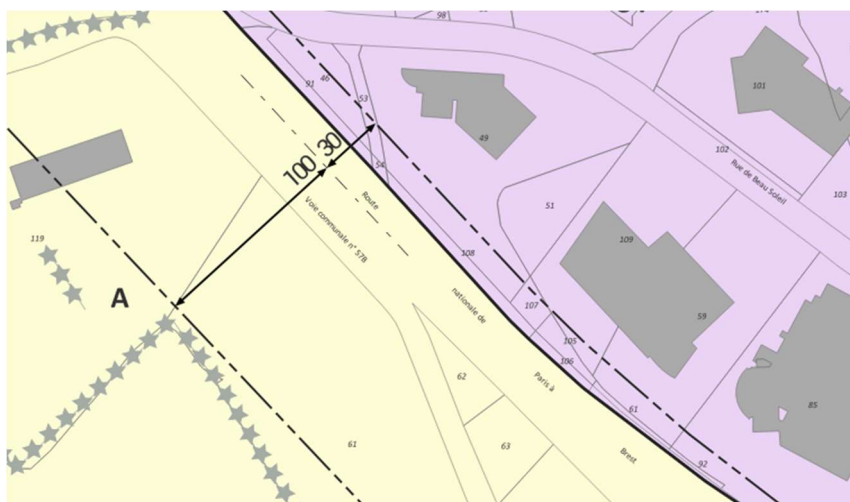
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Sur le territoire de Lamballe-Armor, la RN 12 « Rennes - Brest » est classée à grande circulation.

Il n'est pas prévu dans le PLU de dérogations en application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme (loi "Barnier") visant à réduire cette marge en dehors des espaces urbanisés.

Au sein des espaces urbanisés, la marge de recul est de 30 m. Elle s'applique en cohérence avec les implantations bâties souhaitées au sein des parcs d'activités structurants du territoire en bord de RN 12 (la Ville-es-Lan, La Tourelle), dans un objectif de densification et d'optimisation foncière.

MARGES DE REcul AU BORD DE LA RN 12 : 100 M EN SECTEUR NON-URBANISE ET 30 M DANS LA ZONE D'ACTIVITES



LES ZONES DE REcul LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

En ce qui concerne les routes départementales, le classement et les marges de recul préconisées par le conseil départemental sont les suivantes :

- 100 m pour les RD n°768 (Nord de la RN 12), 791 (du giratoire avec la RD n°768 vers l'Est-RD28) et 786 ;
- 75 m pour la RD n° 791 (du giratoire avec la RD n° 768 vers le Nord) ;
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour les RD n° 712, 14 (Sud de la RN 12), 768 (Sud de la RN 12) ;
- 15 m pour les RD n° 14 (Nord de la RN 12), 28, 34, 46, 46A, 59, 80 et 124.

À l'intérieur de ces marges de recul, la constructibilité est interdite sauf exceptions énumérées au règlement.

AUTRES MARGES DE REcul REPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE LE LONG DE CERTAINES AUTRES VOIES

Les marges de recul indiquées sur les documents graphiques signifient que les constructions doivent être implantées en recul, le plus souvent par rapport à une voie. Il s'agit de l'expression graphique d'une règle d'implantation des nouvelles constructions sur un terrain se trouvant au sein des **espaces urbanisés**.

Les zones inondables

Les secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) du Gouessant sont figurés au plan graphique. L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du PPRI intégré dans les annexes du PLU.

La limite des espaces proches du rivage

La loi Littoral, adoptée en France le 3 janvier 1986, vise à protéger les espaces littoraux tout en permettant leur développement équilibré. Les "espaces proches du rivage" (EPR) sont définis dans cette loi et incluent plusieurs dispositions spécifiques pour leur gestion et leur protection.

Les EPR correspondent aux espaces terrestres qui participent à la qualité de l'environnement et des paysages en bord de mer sans y être directement intégrés ou accolés à la différence de la « bande des 100 mètres » ou des espaces remarquables. La délimitation des EPR a pour but de les préserver ces espaces en y limitant fortement l'urbanisation en dehors des secteurs les plus fortement urbanisés.

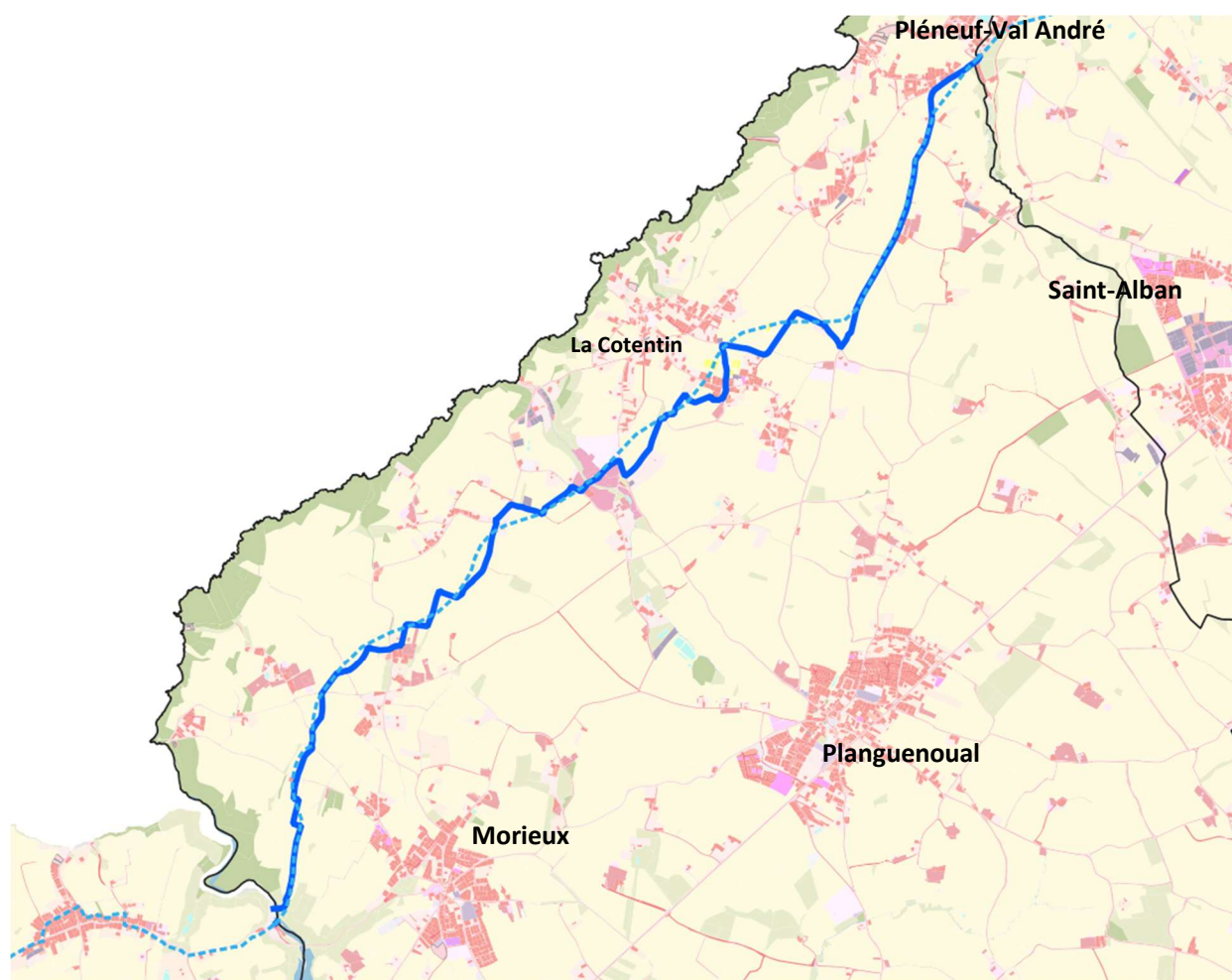
Les EPR peuvent combiner, sans que cela soit cumulatif, les critères suivants :

- la distance par rapport au rivage ;
- les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc.), relief et configuration des lieux ;
- l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc pré-localise, à son échelle, la limite des EPR (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures »). Cette limite est indicative. Le PLU de Lamballe-Armor doit la délimiter plus finement et assurer la protection des espaces concernés par des règles adaptées.

La limite proposée par le PLU vient adapter la limite proposée par le SCoT en se calant sur la réalité physique et parcellaire de cette partie de la commune.

LIMITE DES ESPACES PROCHE DU RIVAGE PAR LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC (POINTILLE) ET PAR LE PLU DE LAMBALLE-ARMOR (TRAIT PLEIN ÉPAIS)



Source : SCoT du Pays de Saint-Brieuc, MOS, réalisation Audiar

Le site patrimonial remarquable du centre-ville de Lamballe

La conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur du patrimoine bâti du centre-ville de Lamballe présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Il est, pour ces raisons, classé **Site Patrimonial Remarquable (SPR)**.

Le SPR du centre-ville de Lamballe comprend un règlement qui s'applique en plus du PLU. La rédaction de ces deux documents s'est faite de manière coordonnée pour que l'un puisse compléter l'autre sur les champs de compétences qui lui sont attribués. De fait, la zone UA de Lamballe a été calée au maximum sur le périmètre du SPR. Ce dernier figure sur les documents graphiques pour une meilleure information du public. Il convient de noter qu'il s'agit également d'une servitude d'utilité publique.

Secteur de risque et de nuisance technologiques

Les secteurs de risques technologiques et de protection contre les nuisances est portée sur le règlement graphique du PLU en superposition du zonage. Les périmètres relèvent le plus souvent des installations classées pour l'environnement (ICPE) classées SEVESO.

Cette trame permet d'identifier les périmètres de protection des installations présentant des risques et/ou des nuisances pour l'environnement et/ou pour les hommes. Le détail des prescriptions est indiqué dans les arrêtés préfectoraux des établissements concernés par une servitude d'utilité publique.

3 sites industriels sont concernés par un risque technologique sur le territoire communal, avec 2 sites ayant un périmètre sur le règlement graphique :

- la Coopérative LE GOUessant (zone industrielle) : périmètre risque technologique
- la Coopérative LE GOUessant (Zone industrielle Les Noës) : périmètre risque technologique
- la Cooperl Arc Atlantique- Hunauday (Ville es Lan) : pas de périmètre

Les annexes du PLU précise les règles et, le cas échéant, les zonages qui s'appliquent

DES PLANS THEMATIQUES POUR UNE APPLICATION TRANSVERSALE DE CERTAINES REGLES

Mixité sociale

L'article L151-15 du code de l'urbanisme offre la possibilité d'instaurer un dispositif réglementaire de "secteur de mixité sociale" dans le PLU pour répondre aux objectifs communaux en faveur d'une diversification de l'habitat et de l'équilibre de la mixité sociale. Le présent dispositif réglementaire contribue notamment à traduire les orientations du Programme Local de l'Habitat dans le PLU et répondre aux obligations de la loi SRU.

Ainsi, le règlement du PLU délimite dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ce pourcentage est fixé en fonction du nombre de logements envisagés sur le projet.

LE CHAMP D'APPLICATION DEFINI PAR LE PLU

Conformément au PLH, les objectifs de réalisation de logement locatif social et assimilés comprennent les types de logements suivants :

- Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservé aux personnes en situation de plus grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques
- Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspond aux HLM traditionnelles,
- Le PLS (Prêt Locatif Social) correspond aux logements pouvant être attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé
- Les autres types de logements conventionnés. Exemples : logements conventionnés par l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), logements conventionnés propriétés des collectivités publiques,...
- Les logements en location-accession (Prêt Social Location Accession - PSLA),
- Les logements réalisés sous forme de baux réels solidaires (BRS) via un dispositif assuré par un Office Foncier Solidaire (OFS),

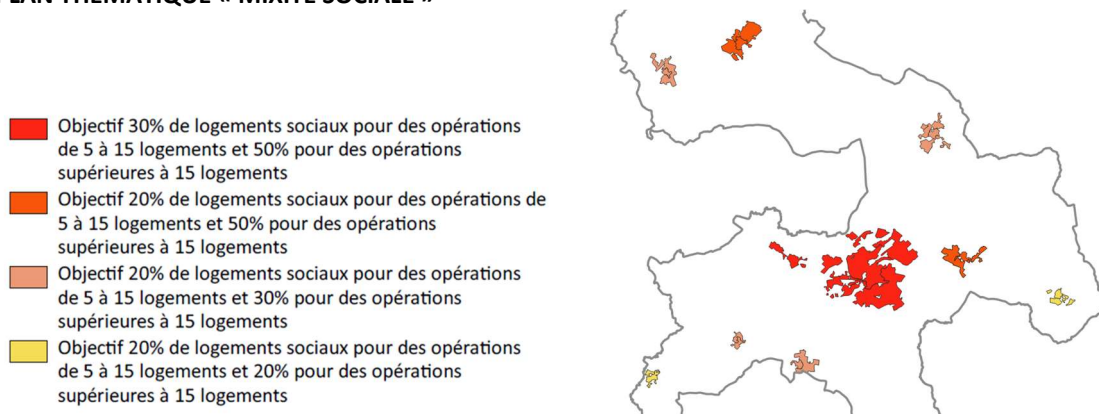
DES OBJECTIFS À RÉALISER DIFFERENTS SELON LES SECTEURS URBANISES DU TERRITOIRE

La disposition s'applique à tout projet **de plus de 5 logements**. Ces projets devront comprendre **un pourcentage minimal de logements locatifs aidés et assimilés**. Ce pourcentage est différent selon le secteur et selon le nombre de logements prévus tel que précisé dans le tableau ci-après.

La disposition s'applique aux zones urbanisées agglomérées du territoire, correspondant à la ville de Lamballe et aux bourgs, et à l'urbanisation future prévue de ces zones. Elle ne s'applique pas aux hameaux et villages. Les zones correspondantes du PLU sont les zones UA et UB.

Cette disposition est reportée sur le plan thématique "Mixité sociale", annexe du règlement graphique.

PLAN THEMATIQUE « MIXITE SOCIALE »



Il est demandé de tendre vers l'objectif cible **en couleur bleue**. Il existe une possibilité d'être inférieur sur justification sans possibilité de descendre en dessous du seuil minimum indiqué entre parenthèse et **en couleur verte**. Il est également possible d'être supérieur sur accord de la collectivité (respect d'un équilibre de mixité fonction de la localisation du projet).

Secteurs \ Taille d'opération	De 5 à 15 logements	Supérieur à 15
Lamballe	30% (25%)	50% (25%)
La Poterie / Planguenoual	20%	50% (25%)
Morieux / Saint-Aaron / Maroué / Meslin	20%	30% (20%)
Trégomar, Trégenestre	20% (0%)	20% (0%)

Ces règles s'appliquent de manière complémentaire avec OAP par secteur. Ces dernières peuvent imposer un pourcentage ou un programme de logements amenant à réaliser plus de logements que ce qui peut être calculé de la présente disposition. Dans ce cas, l'OAP s'applique prioritairement dans un rapport de compatibilité.

La servitude de mixité sociale répond plus particulièrement aux objectifs suivants du PADD :

- Orientation 19 : Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages :** Favoriser la mixité sociale à toutes les échelles du territoire en développant la production de logements locatifs sociaux et de logements abordables. Les nouvelles opérations d'aménagement, même les plus petites, à partir de 5 logements, participeront notamment à diversifier l'offre de logements au sein des bourgs et des quartiers de Lamballe. Cette offre nouvelle permettra de répondre aux besoins des ménages et favorisera les parcours résidentiels sur le territoire.

Une part significative de logements locatifs sociaux sera à réaliser dans les nouveaux programmes de logements pouvant être encadrés par le PLU (OAP et règle de mixité sociale). La programmation

sera déterminée en compatibilité avec les différentes générations de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les objectifs Loi SRU de la commune.

Ces objectifs sont répartis de manière équilibrée au sein de l'armature urbaine locale au regard des besoins identifiés et des réalités territoriales des différents lieux de vie, étant entendu que les niveaux d'efforts les plus importants correspondent aux secteurs de la commune avec les niveaux de logements d'équipements, de services et d'emplois les plus denses. Les taux « CIBLE » et « MINIMUM » seront transcrits à la fois dans les OAP sectorielles et le règlement du PLU.

- **Orientation 21 : Répartir les nouveaux logements sur le territoire communal de manière équilibrée et en garantissant leur intégration urbaine et sociale**

Le commerce

Afin de maîtriser l'équilibre du commerce et du développement commercial, en compatibilité et en complémentarité du SCoT du Pays de Saint-Brieuc, le PLU délimite des secteurs d'accueil préférentiel du commerce avec différents niveaux d'encadrement. L'objectif principal reste de traduire l'objectif du PADD de renforcement des centralités de la commune, notamment le centre-ville de Lamballe.

Ces secteurs délimités sur le **plan thématique « commerce »** sont :

Les périmètres de centralité

Les **centralités** sont localisées au sein de la ville et des bourgs de Lamballe. Elles sont caractérisées par une mixité de fonctions (commerces, services, habitat, lieux de sociabilisation...) et d'usages dans un périmètre relativement restreint. Les espaces publics sont importants pour les activités en centralité ; il convient donc de les préserver ou de les qualifier.

Dans le but de renforcer ces centralités et afin de favoriser la lisibilité des fonctions urbaines, l'implantation des activités commerciales et de services est encouragée par l'application de dispositions particulières.

Les nouveaux commerces, services, équipements et administrations s'implanteront préférentiellement dans les centralités.

Le périmètre d'intensité commerciale de Lamballe

Le périmètre d'intensité commerciale est inclus dans la centralité de Lamballe et constitue un espace plus restreint que l'on peut qualifier d'hypercentre. C'est le seul espace où l'installation de nouveaux commerces de moins de 400 m² est autorisé à Lamballe.

Le périmètre d'interdiction de changement de destination de Lamballe

Le périmètre d'interdiction de changement de destination de Lamballe est un espace inclus dans le périmètre d'intensité commerciale et encore plus restreint. À l'intérieur de ce périmètre, les changements de destination des locaux dont la sous-destination est « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service » ou « bureaux » vers la destination « Habitation » sont interdits.

Ce périmètre correspond au secteur sur lequel s'applique le droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Le linéaire de protection de la diversité commerciale

Le linéaire de Protection de la diversité commerciale identifie un linéaire à préserver qui est inclus dans le périmètre d'interdiction de changement de destination de Lamballe.

Sur ce linéaire il est interdit de changer la destination ou sous-destination de « artisanat et commerce de détail » vers « activités de service » ou « bureaux ».

Les Secteurs d'implantation périphérique connectés

Les SIP connectés sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine incluant une centralité et en continuité des espaces d'habitat. Ils peuvent accueillir de nouvelles constructions commerciales de plus de 400 m² selon les conditions précisées dans le règlement.

Deux SIP secondaires ont été identifiés : le SIP du Chalet et le SIP de la Corne de Cerf.

Les Secteurs d'implantation périphérique déconnectés

Les SIP déconnectés des espaces d'habitat sont des secteurs sans continuité urbaine avec l'enveloppe urbaine incluant une centralité. Il n'est pas souhaité l'implantation de nouveaux commerces dans ces secteurs. Dans ces secteurs, la constructibilité commerciale est limitée à des extensions mesurées pour mise aux normes. La transformation non commerciale de ces espaces est encouragée.

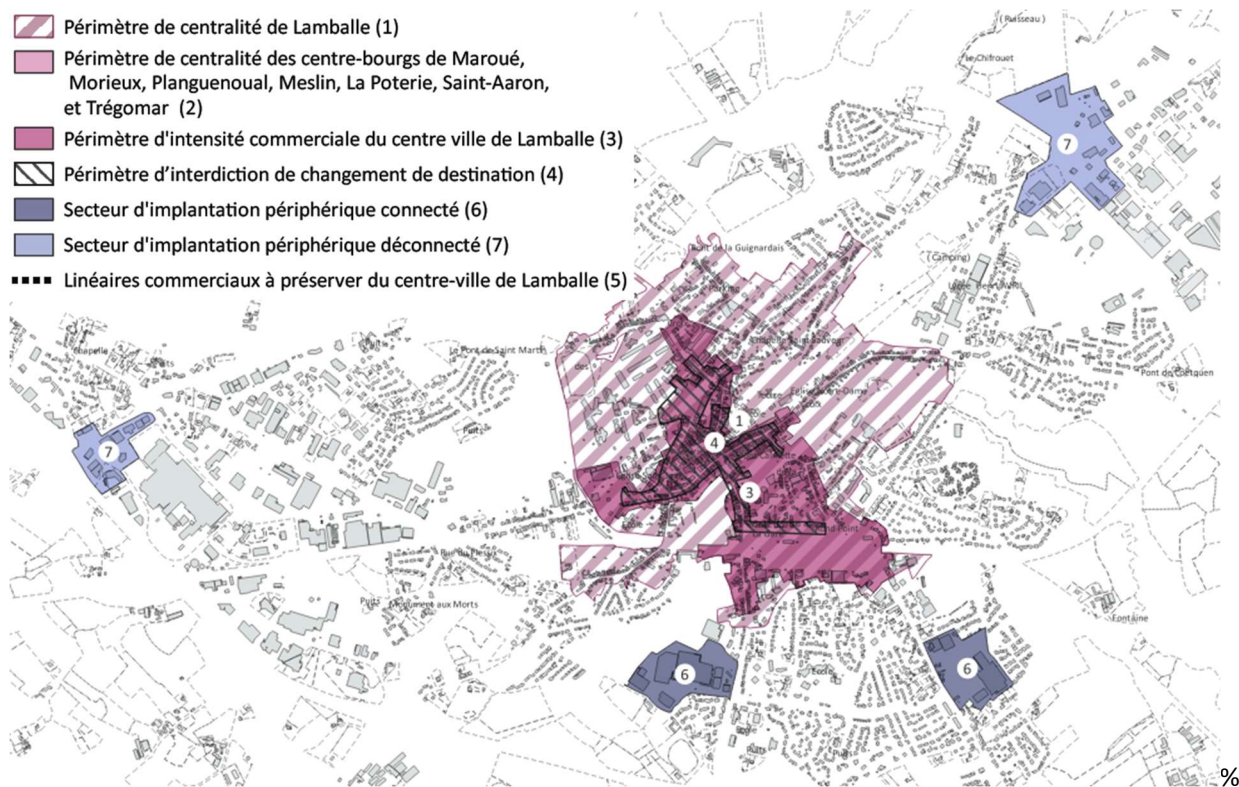
Commerce hors localisations préférentielles

En dehors des centralités urbaines et des SIP (Secteurs d'implantation périphériques), toute implantation commerciale (constructions nouvelles, extensions ou changement de destination de constructions existantes) est interdite.

Toutefois, afin de permettre le bon fonctionnement des **activités commerciales existantes**, la commercialité d'un local situé hors localisations préférentielles de commerces reste acquise. Leurs évolution, cession et développement devront être réalisés sans agrandissement. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux seront tolérés dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.

Ces restrictions d'implantation commerciale sont adaptées aux situations spécifiques des **showroom ou magasin d'usine**, des **commerces de gros** et des **locaux de vente directe des producteurs agricoles**.

PLAN THEMATIQUE « COMMERCE »



Source : Plan thématique « commerce »

Les principes et le vocabulaire utilisés traduisent les objectifs de l'Axe II / *Centralités, commerces et logistique* du DOO du SCot Pays de Saint-Brieuc (2024) et notamment de sa partie valant Document d'Aménagement Artisanal, Commercial (DAAC). Un projet commercial, selon sa surface, se référera soit au PLU seul, soit au DOO-DAAC et au PLU.

La règle du commerce répond plus particulièrement aux objectifs suivants du PADD :

- **Orientation 14 :** En dehors des ZAE, maintenir des possibilités d'installation ou d'évolution d'activités économiques, sous conditions, et particulièrement celles favorisant la vitalité des centralités

- **Orientation 15 : Affirmer et protéger la fonction commerciale du territoire particulièrement au sein des centralités**

Hauteurs

Le plan des hauteurs à vocation à encadrer les hauteurs maximums des bâtiments et ouvrages sur le territoire en tenant compte du contexte urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

Sur le plan thématique "hauteur", la hauteur des constructions est déterminée par les trois mentions suivantes :

- « **Hf** » qui correspond à la hauteur maximale de la façade de la construction
- « **Hm** » qui correspond à la hauteur maximale de la construction à son point le plus haut
- « **R + X + C** » qui correspond à la hauteur fixée en nombre de niveaux
 - R = le rez-de-chaussée
 - X = les étages courants comprenant éventuellement des étages courants en sur-hauteur
 - C = le sommet composé selon les cas de comble ou d'attique

Les hauteurs maximales tiennent compte à la fois

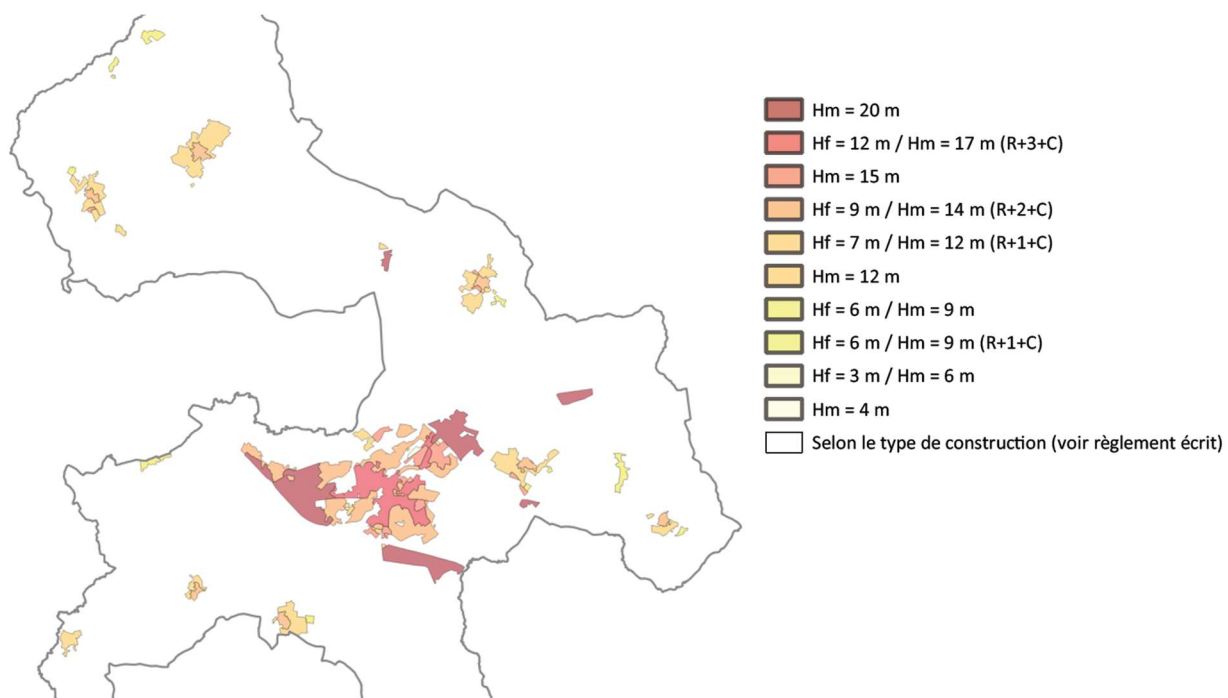
- du gradient de densités des formes urbaines existantes de la centralité, plus haute, à la périphérie plus basse, aux secteurs en limite avec la zone rurale ou des hameaux et villages qui y sont intégrés
- du gradient de densités souhaitées pour répondre aux enjeux de sobriété foncière en tenant compte d'une densité acceptable pour le voisinage et le paysage urbain dans son ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, la zone UA et ses abords permet de construire jusqu'à 12 m en façade (4 niveaux). La zone UB autour du centre-ville : 9 m. La zone UB dans les bourgs ou située en lisière urbaine : 7 m. La zone UH : 6 m
- Des secteurs avec une topographie marquée impliquant des covisibilités où les hauteurs maximums sont moins importantes
- Des secteurs d'activités industrielles (20 m) et des équipements (15 m)

En zones A et N, les hauteurs des constructions sont limitées en fonction de leur nature :

- Construction ou extension d'un bâtiment d'exploitation agricole ou forestière
- Bâtiment à usage agricole : abri pour animaux ou pour le fourrage
- Construction et extension pour un usage de logement de fonction agricole ou forestier
- Extension d'une habitation existante
- Construction et extension pour un usage de local de gardiennage d'une exploitation agricole
- Construction ou extension d'un bâtiment dans le prolongement de l'activité agricole
- Construction et équipements d'intérêt collectif

Les annexes dont l'objet d'une règle générale pour tout le territoire avec une limitation à 4 m.

PLAN THEMATIQUE « HAUTEURS »

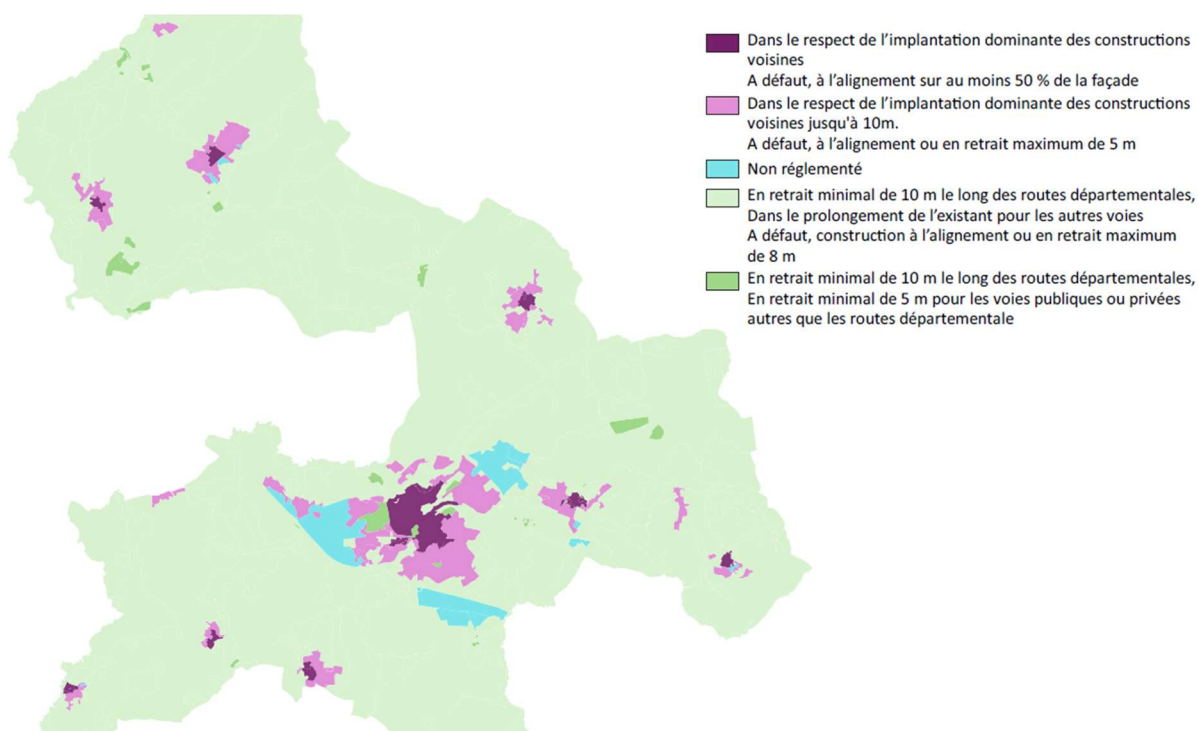


Implantation des constructions par rapport aux limites

En fonction des caractéristiques urbaines des zones du PLU, les implantations des bâtiments diffèrent en fonction de l'ambiance urbaine existante ou souhaitée et les objectifs de densification pour répondre aux enjeux sobriété en lien avec le ZAN. Ainsi les règles d'implantations par rapport à la rue, prévues au plan thématique du même nom, sont différentes en fonctions des occupations et formes urbaines suivantes, traduites dans les zones du PLU.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

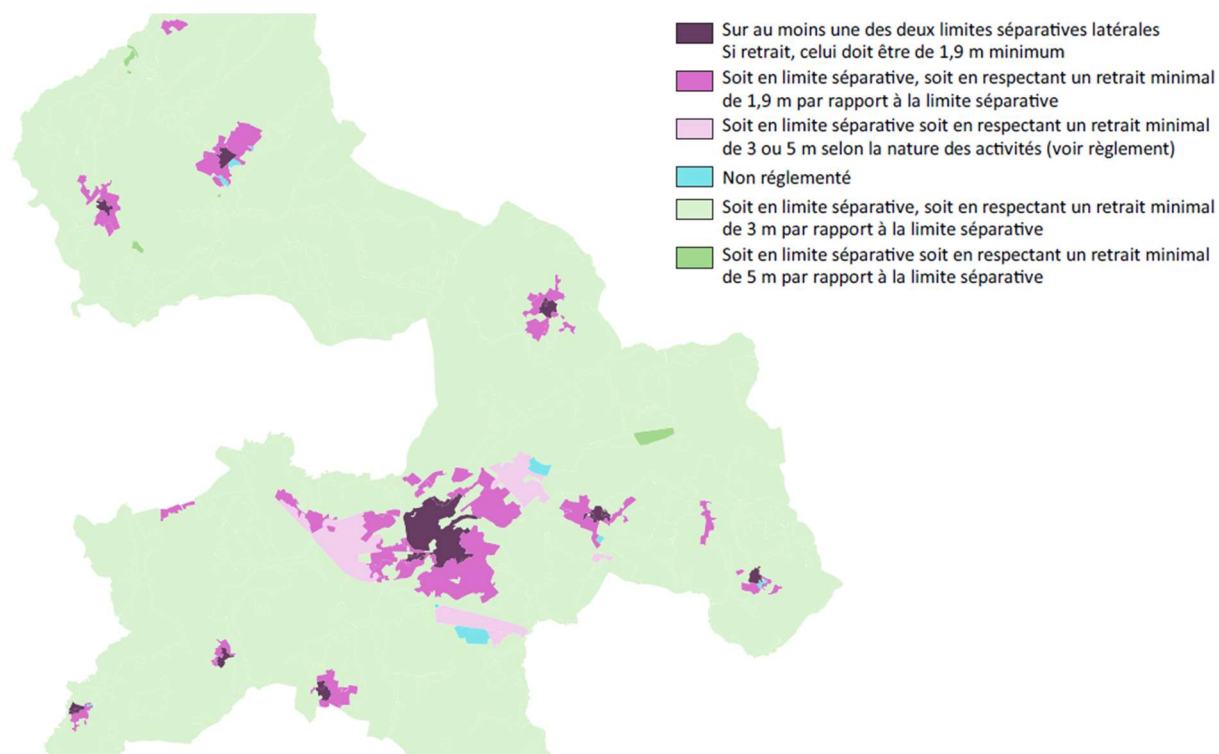
			Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
UA, 1AUA	Tissu central mixte		Dans le respect de l'implantation dominante des constructions voisines A défaut, à l'alignement sur au moins 50 % de la façade.
UB, 1AUB	Tissu périphérique mixte -dont équipements et logements collectifs		Dans le respect de l'implantation dominante des constructions voisines jusqu'à 10 A défaut, à l'alignement ou en retrait maximum de 5 m
UH	Tissu résidentiel en hameau ou village		
UY, 1AUY,	Tissu d'activité économique		Non réglementé
UEv,	Aire des gens du voyage		
2AUY, 2AUB	Urbanisation ultérieure		
A, AL, N, NL, NP, NPL, NR, NC	Zones agricoles et naturelles		En retrait minimal de 10 m le long des routes départementales, Dans le prolongement de l'existant pour les autres voies A défaut, construction à l'alignement ou en retrait maximum de 8 m
AY, AYL, AE, NYM, NS, NT, NTL	STECAL et autres occupations bâties en zone agricole ou naturelle		En retrait minimal de 10 m le long des routes départementales, En retrait minimal de 5 m pour les voies publiques ou privées autres que les routes départementales



Il en va de même pour les Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives qui ont m'objet d'un autre plan thématique :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

			Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
UA/1AUA	Tissu central mixte		Sur au moins une des deux limites séparatives latérales Si retrait, celui doit être de 1,9 m minimum
UB/1AUB	Tissu périphérique mixte - dont équipements et logements collectifs		Soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m par rapport à la limite séparative
UH	Tissu résidentiel en hameau ou village		
UY/1AUY	Tissu d'activité économique		Soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 3 ou 5 m selon la nature des activités (voir règlement)
UEv, 2AUY, 2AUB	Aire des gens du voyage Urbanisation ultérieure		Non réglementé
A, AL, AE, N, NL, NP, NPL, NR, NC, NS, NT, NTL	Zones agricoles et naturelles		Soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite séparative
AY, AYL, NYM	STECAL et autres occupations bâties en zone agricole ou naturelle		Soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative



LA COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AVEC LES OAP

Le règlement (graphique ou écrit) n'a pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans les OAP. En effet, les orientations définies dans les OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité alors que le règlement s'applique en termes de conformité.

Au travers du règlement, la commune a souhaité préciser et affirmer de façon plus contraignante certaines dispositions d'aménagement.

C'est dans ce cadre que les dispositions réglementaires complètent les OAP :

En matière de programmation

Le règlement écrit s'attache à autoriser ou non certaines destinations et sous-destinations, pour s'assurer de la compatibilité des usages sur un même secteur, tandis que les OAP encouragent une diversité des types de fonctions et de formes d'habitat par exemple.

En matière d'optimisation du foncier

Les OAP prescrivent des densités minimales. Pour que ces densités puissent être mises en œuvre, le règlement écrit fixe des règles d'implantation et de hauteur relativement souples. Il prescrit également des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés adaptés, pour limiter l'occupation de l'espace par le stationnement.

En matière de fonctionnalité et de desserte

Les OAP indiquent le maillage viaire sur les secteurs de projet afin d'éviter au maximum la desserte des secteurs de projet en impasse et d'assurer la sécurité des accès de desserte. Le règlement écrit vient compléter ces dispositions en imposant la prise en compte des différents modes de déplacements d'une part et la prise en compte de la sécurité, de la desserte des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères d'autre part.

Les OAP repèrent des liaisons douces à créer. En complément, le règlement définit les emplacements réservés nécessaires à leur réalisation pour celles qui sont à créer.

En matière d'intégration urbaine et architecturale

Le règlement permet de s'assurer d'une implantation cohérente du bâti et de hauteurs qui s'inscrivent en harmonie avec les constructions, en précisant les règles de recul et de hauteur par des mesures précises.

Les OAP indiquent des principes d'organisation du bâti à l'échelle d'un projet d'aménagement.

En matière de préservation paysagère et environnementale

Les OAP viennent asseoir la prise en compte des éléments naturels existants ou futurs en les localisant. Elles identifient et tendent à préserver ce qui constitue la trame verte et bleue intra-urbaine.

Le repérage graphique des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (zones humides, boisements, cours d'eau, espaces de nature en ville...) assure que ces éléments soient effectivement maintenus. Le règlement impose quant à lui la réalisation de certaines plantations sur les espaces urbains et prévoit la perméabilité des clôtures sur les espaces naturels.

La qualité de l'aménagement du territoire guidée par les OAP thématiques

Les OAP thématiques peuvent porter sur tout ou partie de la commune, afin de définir notamment les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune, ou pour protéger les franges urbaines et rurales.

Les cinq volets des OAP Thématiques viennent compléter les items du règlement avec :

- Biodiversité / trame verte et bleue
- Qualité du paysage
- Patrimoine bâti d'intérêt local
- Qualité des projets d'aménagements
- Densification des zones d'activité économique



Lamballe-Armor

en Penthievre

COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil

BP 90242 - 22402 Lamballe-Armor Cedex

T 02 96 50 13 50 - Contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh

2024-5404-EXT-131