

PLU de Lamballe-Armor

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

(PROJET)

12 octobre 2021

DOCUMENT DE TRAVAIL

Sommaire

Axe 1 : Entre terre et mer, un territoire vertueux et durable	3
Préserver les équilibres et la diversité du socle naturel et agricole	3
Engager le territoire communal dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et climatiques, préserver les ressources et favoriser la santé des habitants	9
Axe 2 : Des dynamiques économique et sociale intimement liées, pour répondre au besoin de rapprocher habitation et lieu de travail	14
Entre ville et campagne, une organisation équilibrée du territoire pour soutenir le développement	14
Un dynamisme économique à accompagner et renouveler, en soutenant les activités existantes et l'installation de nouvelles, au service de l'emploi	19
Répondre aux besoins de logements d'une population diversifiée	26
Axe 3 : Le choix d'un mode de développement urbain sobre, de qualité et favorisant la cohésion sociale	30
Concevoir un mode de développement urbain favorisant la sobriété foncière, le renouvellement urbain et des formes urbaines variés, économes et désirables	30
Reconquérir les centralités, sites stratégiques pour le développement communal	31
Accompagner le développement par le renforcement des équipements et des espaces publics	32
Répondre aux besoins de mobilités du territoire	35

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

Préserver les équilibres et la diversité 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 naturels soit façonnés par l'homme et ses activités. Ce qui marque en premier l'observateur c'est à 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.

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 défini 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 La Poterie, site Natura 2000), bois/bosquets plus ou moins connectés. Lamballe 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, pérenniser les activités agricoles ou encore 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, ect). 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 participent à son attractivité.

Orientation 1 : Préserver et renforcer la biodiversité en lien avec la trame verte et bleue du territoire

- Préserver les grands réservoirs de biodiversité, reconnus et protégés, que sont la baie de Saint-Brieuc (Natura 2000), les landes de la Poterie (Natura 2000), les falaises de Planguenoual, la Lande de Gras à Meslin.
- Protéger les plus petits réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques en lien avec la trame bleue:
 - Le Gouëssant, ses affluents (l'Evron, la Truite, le Chiffrouët, ect.), et autres petits cours d'eau
 - Les milieux humides qui occupent le plus souvent le lit majeur de ces cours d'eau sous la forme de prairies humides. Plus largement, la zone d'expansion des crues délimitée dans ou hors secteur d'urbanisation dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Gouëssant comprenant des espaces qui assurent l'équilibre écologique des milieux précités
 - Les entités paysagères remarquables qui les accompagnent, notamment les vallées et vallons plus ou moins encaissés et boisés, ou la végétation des rives qui assurent des fonctions écologiques en lien avec la trame bleue
 - Les continuités écologiques entre têtes de bassins versants
- Protéger les réservoirs ou corridors écologiques liés à la trame verte : le bocage, les bois/bosquets, les landes, les prairies permanentes.
 - Maintenir la diversité des boisements. Les espaces boisés sont particulièrement denses autour des Landes de la Poterie et vers Trégomar et ceux-ci sont à considérer plus largement avec les réservoirs de biodiversité que constituent les forêts de la Hunaudaye et de Saint-Aubin (hors commune)
 - Protéger et renouveler la trame bocagère en intégrant ses multiples fonctions : lutte contre l'érosion des sols et des berges, lutte contre le ruissellement, protection des cultures et des troupeaux, composition des paysages, ressource économique, ... Etablir des critères fins de classification des haies, en fonction de leur rôle dans l'écosystème, pour définir des règles adaptées et utiles dans le PLU
- Préserver les espaces littoraux où les enjeux environnementaux sont importants. Assurer un bon équilibre entre les activités humaines et les fonctionnalités écologiques des milieux littoraux et rétro-littoraux
- Améliorer la fonctionnalité écologique du territoire. Les trames verte et bleue évoquées aux points précédents subissent des discontinuités (érosion du bocage, morcellement des espaces boisés, ect.) voir des obstacles plus ou moins importants (les routes dont la RN 12, les ouvrages hydrauliques) pénalisant le déplacements des espèces. Plusieurs pistes d'amélioration peuvent être listées / proposées :
 - la restauration des continuités peu fonctionnelles par des programmes de plantation ou de renaturation. Sur ce point, le SAGE pointe la nécessité de d'améliorer les enjeux de fonctionnalités hydrauliques et écologiques des têtes de bassins versants
 - la restauration des zones humides, des connexions entre cours d'eau et zones humides, des connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques
 - la restauration des landes et pelouses littorales
 - le renforcement du système éco-paysager bocager dont la densité et l'entretien des ragosses s'atténuent
 - l'amélioration de la qualité et l'état écologique des cours d'eau (notamment au niveau du fond de baie de Saint-Brieuc et de l'aval du Gouëssant qui sont dans un état médiocre)
 - le renforcement de la végétation alluviale, notamment lorsque les vallons sont évasés
 - l'amélioration des fonctionnalités écologiques rompues par les infrastructures (notamment du fait de la RN12) ou le développement urbain
 - le renforcement de la place du végétal au sein de l'enveloppe urbaine (notamment dans la commune déléguée de Lamballe au niveau des cours d'eau)

- Préserver et valoriser la trame verte et bleue en trouvant des synergies avec les différents usages de ces espaces (production alimentaire, loisirs/tourisme/découverte, gestion des haies et des espaces boisés, ect.).
- Favoriser La biodiversité en ville. La question de la nature en ville ne doit pas être oubliée : les espaces verts, les jardins privatifs, les chemins piétons plantés, les bords de cours d'eau, les arbres sur les places et dans les rues, concourent à la fonctionnalité écologique du territoire tout en rendant de nombreux services aux habitants : qualité paysagère, lien social, bien-être/santé dont fraîcheur en été, culture de fruits ou légumes, ect.
 - Préserver les espaces contributifs de la trame verte et bleue au sein de l'enveloppe urbaine
 - Conserver des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés et s'assurer de liaisons vers les espaces verts majeurs.
 - Valoriser les espaces naturels et agricoles de proximité, insérés dans l'agglomération ou à proximité immédiate
 - Limiter ou éliminer les obstacles au déplacement des espèces en ville ou à sa périphérie (rue, clôture, ect.)
 - **Identifier et valoriser** les plus petits espaces et éléments concourant à la biodiversité urbaine (arbres et haies, parcs et jardins, construction/mur/murets support de vie pour les espèces animales ou végétales, ect.)
 - Favoriser la végétalisation et la perméabilité des espaces
 - Mettre en œuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue
 - Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité. S'assurer que chaque parcelle et chaque opération d'aménagement conserve une surface suffisante favorable à la nature

Reprenre des éléments du programme Allons plus Loin Ensemble ?

- **Programme de reboisement des espaces naturels**
- **La généralisation de la démarche « Eviter, Réduire Compenser pour les préserver les écosystèmes »**
- **L'aménagement du tour écologique du plan d'eau de la Ville Gaudu avec restauratin des zones humides et parcours pédagogique**

Carte trame verte et bleue (en cours de réalisation)

Orientation 2 : Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager et tisser des liens ville-campagne pour des paysages « vécus »

- Considérer le paysage comme un lien à l'échelle communale en préservant et en s'assurant de la qualité des vues sur les paysages identitaires
 - Préserver des vues sur les éléments porteurs d'identité : la mer, les vues dévoilant une silhouette reconnaissable de la ville ou des bourgs (Maroué, Saint-Aaron) particulièrement lorsque des points de repères ressortent (les clochers, le château d'eau de Morieux, ect.), les vues multiples vers la collégiale de Lamballe sur son éperon rocheux, des reliefs singuliers comme celui de la ville, de la Lande de Gras ou de l'aval du Gouessant, le bois du château de la Moglais, les chambres paysagères de la Poterie/Trégomar entre landes, bois et sites mégalitiques, les vues vers les rivières notamment en ville, ect.
 - Assurer une insertion paysagère harmonieuse des constructions au sein des paysages concernés par ses vues identitaires
- Etre attentif à l'intégration paysagère des bâtiments et des équipements (énergies renouvelables, antennes, construction en lien avec la gestion des réseaux, système d'assainissement, ect.) en campagne ou en espace ouvert. Trouver le juste équilibre entre développement des énergies renouvelables, individuelles ou collectives, et préservation des paysages les plus sensibles
- Assurer la qualité des transitions et des limites ville/campagne :
 - Prendre en compte le contexte pour déterminer les éventuelles nouvelles limites des espaces urbanisés : haies, ligne de crête, infrastructures, ect., et disposer d'une frange urbaine de qualité
 - Favoriser les transitions douces entre la ville et la campagne et mettre en oeuvre des dispositions spécifiques pour assurer la qualité future des franges urbaines, des entrées de ville et des interfaces avec les grands axes de circulation (RN 12 ; voie de contournement, ect.) : implantations, volumétries, aspects des constructions, aménagements paysagers, préservation de la trame arborée, prise en compte du relief, restructuration de secteurs dissonants, ect.
 - Etre très attentif à l'évolution du paysage autour du futur contournement **en considérant notamment les enjeux de proximité avec le château de la Moglais et la présence de milieux humides**
 - Poursuivre l'intégration des espaces agricoles dans l'agglomération compatibles avec les usages résidentiels et développer la culture vivrière : maraîchage, arboriculture, jardins ouvriers, agriculture urbaine, ruches, etc.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain, ainsi que le paysage à leurs abords. 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 (périmètre couvrant le centre-ville et ses abords) 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, ...).
- Pour les projets urbains, en renouvellement urbain ou en extension, s'inscrire dans l'identité du lieu et notamment les caractéristiques principales de son environnement bâti (respect de la continuité des alignements bâtis, mise en valeur des éléments caractéristiques existants d'intérêt patrimonial, ...) et physique (topographie, végétation existante, ...)
- En respectant les équilibres écologiques et l'activité agricole, favoriser les usages de "loisirs verts" dans les espaces agricoles ou naturels, par le développement de cheminements et de projets d'aménagement léger visant à la découverte, la pédagogie ou l'observation : participer ainsi à une appropriation des paysages.
 - Protéger et mettre en valeur les chemins de randonnées sur le territoire.
 - Valoriser et améliorer l'accessibilité des « pépites paysagères » de la commune : Les Landes de la Poterie, La Lande de Gras (acquisition publique en 2021), le Gouessant dans et en dehors de la ville, sa vallée encaissée à Morieux avec barrages et retenues d'eau, les espaces boisés, l'étang de la Ville Gaudu, les parcs publics de Lamballe, ect.
 - Conforter la fonction productive des espaces agricoles tout en les ouvrant à des usages et fonctions compatibles, au service des habitants et des acteurs du territoire : sports et loisirs, culture, ressources (matériaux, énergie, ect.).
 - Valoriser les espaces naturels et agricoles de proximité, insérés dans l'espace urbanisé ou à proximité immédiate, tel que les vallons du Chiffrouët ou de la Corne de Cerf à Lamballe. Ces espaces, sans être forcément publics, participent au cadre de vie et offrent des aménités environnementales pour les habitants. Poursuivre le déploiement des liaisons douces.

Engager le territoire communal dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et climatiques, préserver les ressources et favoriser la santé des habitants

Encart à rédiger :

- Enjeu climatique du territoire / vulnérabilité / lutte / adaptation
- Enjeu ressource en eau
- Enjeu de santé
- PCAET en cours

Orientation 3 : Réduire fortement la consommation d'espaces agricoles ou naturels

- Réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers par habitant accueilli ou par emploi nouveau en comparaison avec la période de 10 ans mesurée * (2008-2018 /

Il s'agit de s'inscrire dans *la stratégie régionale de « Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels »* (Objectif n°31 du schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET). « *Son atteinte devra s'inscrire dans le temps et s'approcher d'une trajectoire générale retenant le principe d'une réduction globale de la consommation de 50 % d'ici 2030 par rapport au niveau d'artificialisation des dix dernières années, par habitant, de 75 % d'ici 2035 et de 100 % à l'horizon 2040. Chaque territoire, par ses documents d'urbanisme et de planification devra y apporter sa plus forte contribution possible.* »

- Le PLU, imaginé pour un horizon à 2035, permettra de contribuer à l'effort régional avec des objectifs de réduction qui s'appuieront sur des ratios ramenés à l'habitant ou à l'emploi afin de bien relier le rythme d'artificialisation à celui du développement du territoire dans la perspective de l'accueil de ~3000 habitants et ~2400 emplois entre 2018 et 2035. Plus précisément :
 - Atteindre une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels de -50 % d'ici 2030 puis -75 % d'ici 2035 par habitant accueilli **pour l'habitat** (-60 % en moyenne)
 - Atteindre une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels de -50 % d'ici 2030 puis -75 % d'ici 2035 par habitant accueilli **pour les équipements et espaces verts en lien avec les besoins communaux** (-60 % en moyenne)
 - Atteindre une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels de -25 % d'ici 2035 par emploi accueilli **pour les activités économiques** (-60 % en moyenne)

Il est entendu que l'objectif du SRADDET s'applique à l'échelle régionale et qu'une territorialisation doit être réalisée pour répartir les efforts de réduction en tenant compte des réalités et des fonctions de chaque territoire.

* De 2008 à 2018 (dans l'attente des données disponibles 2011 -2021), près de 105 ha d'espaces ont été consommées, hors exploitations agricoles, dépôts isolés, voiries hors urbanisation,... Les 3 postes essentiels à noter sont :

- - 50,1 ha pour l'habitat soit 360 m² par habitant en plus
- - 16,6 ha pour les équipements publics (dont le nouveau collège), les espaces-verts, les services ou les loisirs,... soit 125 m² par habitant en plus
- - 38,7 ha pour les activités économiques (hors exploitation agricoles) soit 275 m² par emploi en plus

Orientation 4 : Assurer la protection et la gestion de la ressource en eau

- Favoriser la résilience du milieu :
 - Protéger les zones humides et leurs abords
 - Protéger les zones inondables et d'expansion de crue
 - Respecter les conditions d'écoulement des cours d'eau de la commune au travers de la trame bleue en limitant au maximum les constructions et les aménagements à proximité des cours d'eau et des zones humides
- Freiner l'artificialisation des sols (orientation n°3) de manière généralisée (constructions ou quartiers, parkings et voirie, ect.)
- Lutter contre l'érosion des terres et le comblement des cours d'eau par la 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
- Maîtriser l'impact du développement du territoire sur le milieu, préserver la ressource, renforcer le respect du cycle de l'eau dans les différents projets d'urbanisation, en renouvellement et en extension :
 - Assainissement des eaux usées : limiter tout développement urbain en dehors des secteurs collectés tels que définis dans le zonage d'assainissement, particulièrement en secteur littoral ; adapter/moderniser les stations de traitement des eaux usées du territoire en fonction de développement attendu ; **tenir compte également de la capacité du milieu à accepter tout développement de l'urbanisation ou des activités humaines (pas de développement même si STEP pouvant être modernisée)**
 - Gestion des eaux pluviales : limiter le besoin en surfaces imperméabilisées (dimensionnement des voiries et des parkings notamment, espaces mutualisés, coefficient d'imperméabilisation à la parcelle, ect.), utiliser des matériaux perméables, travailler le parcours de l'eau et ralentir son écoulement de façon intégrée aux aménagements et constructions (dont gestion à la parcelle).
 - Alimentation en eau potable : encourager la gestion économe de la ressource en eau potable en incitant, par exemple, à la mise en place de systèmes économes en eau dans les bâtiments ainsi qu'à promouvoir les dispositifs de réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées, assurer l'équilibre des usages (notamment pour le secteur des industries agro-alimentaires et de l'agriculture), et sécuriser l'approvisionnement (dont projet de captage à la Poterie) en considérant l'accentuation des tensions sur la ressource en lien avec l'augmentation des périodes de sécheresse
- In fine, maîtriser les activités humaines sur les qualités physico-chimiques des cours d'eau et milieux humides et atteindre leur bon état écologique

Orientation 5 : Contribuer à la mise en oeuvre de la transition énergétique et à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

- Favoriser la production, l'utilisation et le stockage d'énergies renouvelables dans les quartiers d'habitat, les secteurs d'équipements, les parcs d'activités (réseaux de chaleur, panneaux solaires ou photovoltaïques éolien, méthanisation, biogaz, ect.).
- Favoriser la production d'énergies renouvelables locales (projet de particuliers, d'entreprises développeuses ou de collectivités territoriales) tout en imposant des conditions concernant

l'acceptabilité des sites de projet, relevant notamment des sensibilités patrimoniales, paysagères et environnementales du territoire

- Améliorer la qualité énergétique du parc immobilier existant et futur pour diminuer les consommations d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre et améliorer ainsi le confort.
 - Encourager particulièrement la rénovation du parc ancien (antérieur à 1990) et du patrimoine bâti dont la performance énergétique est faible, des logements aidés existants afin de diminuer les coûts de gestion pour les usagers et les bailleurs. Laisser des possibilités d'évolution du bâti dans le règlement du PLU pour permettre cet objectif.
 - Aller vers des constructions nouvelles (habitat, activités ou équipement) de plus en plus économes en énergie
- Lutter contre la précarité énergétique (qualité du bâti, distance domicile-travail, etc.) au regard des niveaux de vie des habitants et des charges liées au logement, aux déplacements.
- Agir sur l'organisation du territoire et mener une politique de mobilité permettant d'augmenter la part des modes de déplacements décarbonés, pour réduire l'impact énergétique du transport
- Concevoir les projets d'aménagement et de construction en privilégiant une conception d'ensemble et une architecture bioclimatique pour limiter la consommation énergétique et les émissions de GES (orientation des bâtiments, isolation, compacité des formes urbaines, ombres portées, prise en compte des vents, confort d'été (végétation, ombrage, ventilation naturelle, ect.), choix des matériaux
- Encourager à la sobriété pour l'utilisation de matériaux pour les aménagements et les constructions en intégrant notamment des réflexions sur le réemploi et l'optimisation des usages des équipements ou espaces publics
- Privilégier l'utilisation de matériaux bio-sourcés, de provenance locale, recyclables et/ou recyclés... intégrant la prise en compte des effets sur la santé et les enjeux d'énergie grise, notamment dans les logements : dans ce cadre, favoriser l'émergence de filières locales en s'appuyant par exemple sur la dynamique de renouvellement urbain et la réutilisation des matériaux.
 - Favoriser une dynamique de plantations boisées permettant de renforcer et développer les différents usages du bois : paysage, énergie, construction, filières économiques, agroforesterie...

Orientation 6 : Construire un territoire garantissant la santé et le bien-être de ses habitants en tenant notamment compte des nuisances, des risques et des effets du changement climatique

- Adapter l'organisation urbaine et les activités humaines sur le territoire en tenant compte des risques naturels et notamment :
 - Le risque d'inondation reconnu au sein du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Gouessant mais également sur d'autres lieux où des niveaux d'eau importants ont déjà été observés. L'anticipation d'un risque accru est à considérer car sous l'influence du dérèglement climatique, les phénomènes d'inondation pourront évoluer localement dans leur ampleur et leur fréquence. Le territoire n'est que très peu concerné par le risque de submersion marine du fait d'un littoral constitué essentiellement de falaises. Toutefois, il convient d'observer régulièrement et d'anticiper le risque à certains endroits du littoral, là où le relief est le plus bas, même si ceux-ci ne sont pas construits.
 - Le risque de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles
 - L'érosion littorale sensible aux éboulements de falaises à Planguenoual et d'autres falaises meubles à Morieux.

- Les risques mouvements de terrain sur la falaise de Lamballe qui a déjà fait l'objet de plusieurs travaux de sécurisation
- Le risque de feux au sein des zones boisées et des landes sur la commune en été. Actuellement pas ou peu fréquent sur la commune, les effets du changement climatique pourront amener à prendre davantage en compte ce risque à plus long terme.

Prendre en compte par anticipation, au regard de l'actualisation régulière des données scientifiques, les phénomènes d'accentuation des risques naturels (canicules, inondations, feux de forêt, érosion côtière et recul du trait de côte, autres mouvements de terrains, exposition aux vents lors de tempêtes, pluies exceptionnelles,)

Il s'agira en premier lieu d'éviter de développer l'urbanisation dans les zones à risques hors agglomérations mais également de favoriser l'adaptation du territoire pour réduire l'exposition des habitations et des activités face à ces risques (aménagement des constructions existants, ouvrages de lutte contre les risques, ect.)

- Prendre en compte également les risques technologiques : industries ou activités classées, transport de matières dangereuses, canalisation de gaz, barrages
- Agir pour améliorer la qualité de l'air extérieur en agissant à la fois sur les émissions liées aux activités industrielles et agricoles, au secteur résidentiel (combustibles pour répondre aux besoins de chauffage), le transport routier (voiture individuelle et importance du fret en lien avec les transports de produits agricoles et alimentaires) et en évitant l'exposition des personnes à des concentrations de polluants importantes
- Diminuer l'exposition des populations aux nuisances sonores (industrie, voies à grande circulation, voie ferrée), être attentif à l'implantation de nouveaux espaces bruyants ou d'établissement accueillant des publics sensibles au bruit (crèches, écoles, hôpitaux, ...) et prévoir des mesures d'accompagnement le cas échéant (éloignement, espace tampon, bâtiment écran, ect.)
- Diminuer l'exposition des populations à la pollution des sols et sous-sols
- Maitriser les installations (leur localisation notamment) pouvant être source de champs électromagnétiques
- Adapter la ville et les bourgs aux périodes caniculaires en limitant l'effet « îlot de chaleur urbain »: végétalisation des espaces publics et privés (murs ou toitures, plantations nouvelles, ect.), diminution des espaces artificialisés, choix des matériaux et leur couleur, formes urbaines permettant la circulation de l'air, présence de l'eau dans l'espace public et accès au cours d'eau et plan d'eau, ect. Favoriser l'adaptation du bâti face aux événements climatiques
- Garantir la qualité de la ressource en eau
- Maintenir une offre et un accès satisfaisant aux services de santé
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne
- Construire et / ou réhabiliter du bâti de qualité favorable à la santé de ces occupants: luminosité et ventilation naturelles, qualité de l'air intérieur, isolation thermique et acoustique, matériaux sains, ect.
- Promouvoir des projets et aménagements permettant et facilitant des activités favorables au bien-être et à la santé.
- Valoriser des espaces de ressourcement dont les qualités paysagères, naturelles ou urbaines sont propices au bien-être de tous les publics, favorisant ainsi des lieux de rencontre et de convivialité mais aussi d'apaisement. Ces espaces aux multiples usages doivent permettre de répondre à des enjeux de proximité mais aussi de loisirs et d'événements.

- Produire des espaces publics inclusifs

Orientation 7 : Adapter la gestion des déchets au développement des activités et de la population

- Transcrire les orientations de la politique locale de gestion des déchets (Lamballe Terre & Mer) en utilisant les outils du PLU permettant de :
 - diminuer le volume de déchets à la source
 - améliorer la proportion pouvant être recyclé ou valorisé (nouveau matériaux, production d'énergie, ect.)
 - améliorer les conditions permettant de mieux gérer et valoriser les déchets sous forme organique (compostage)
 - accompagner l'évolution des déchetteries et de l'Unité de Valorisation des Déchets de Planguenoual
 - optimiser la collecte, le tri ou le compostage/ le recyclage local des déchets verts au sein quartiers et des nouvelles opérations d'urbanisme

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 : 149 emplois pour 100 actifs de 15-64 ans en 2017, ratio qui s'est particulièrement accru depuis 20 ans. Tourné historiquement vers l'agriculture et l'industrie agro-Alimentaire, 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.

Entre ville et campagne, une organisation équilibrée du territoire pour soutenir le développement

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 à 7 communes déléguées : Lamballe, Maroué, La Poterie, Trégomar, Meslin, Morieux et Planguenoual.

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, La Cotentin, Port-Morvan, la Glatinai). Seul Port-Morvan, profitant d'une anse plus large, regroupe une vingtaine de constructions en bord de plage. Un « presque »

continuum urbain existe entre Port-Morvan et le secteur urbanisé du Dahouët à Pléneuf Val André. 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

- Confirmer Lamballe-Armor comme un pôle attractif et entraînant au service d'un large territoire (de Saint-Brieuc à Saint-Malo, et en direction de Rennes et de Loudéac), par le nombre d'emplois accueillis, les dynamiques résidentielles et démographiques, la réponse aux besoins d'équipements et de services, intercommunaux en premier lieu, et son niveau d'accessibilité en s'appuyant sur ses atouts (gare TGV et TER, RN 12, voies départementales) et leur amélioration (contournement Est, développement de liaisons douces longues vers les bourgs, développement du réseau de transport en commun local, ect.).

Orientation 9 : Structurer le développement et l'aménagement du territoire en conférant des rôles et fonctions différenciés à la ville et aux bourgs

- Les réalités territoriales de Lamballe-Armor amènent à concevoir un projet de développement différencié de la ville et des bourgs, dans une logique de complémentarité et de solidarité territoriales, favorisant des choix de modes de vie variés, limitant les déplacements carbonés contraints et préservant l'imbrication entre espaces urbains et naturels. Elle permettra à chaque commune déléguée d'avoir sa propre trajectoire de développement tout en contribuant au projet commun. Il s'agit de favoriser le développement des différents lieux de vie organisés selon l'armature urbaine suivante afin d'organiser l'accès aux services, équipements et commerces et de conserver une variété de choix de modes de vie et de lieux de résidence :

Armature	Description	Nom	Population estimée 2018	Part / population totale en 2018
Le pôle urbain	<i>Un pôle urbain de rayonnement extra-communal concentrant habitants, emplois, commerces et services</i>	Lamballe	8253	49,3%
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	1050	6,3%
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%
		Maroué	683	4,1%
		Meslin*	217	1,3%
		Morieux	668	4,0%
		Saint-Aaron	686	4,1%
		Trégomar*	344	2,1%
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%
Hors agglomérations			3897	23,3%
Total			16742	100,0%

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.

Remarques Even Conseil :

Polarisation du territoire : Outils pouvant être considéré comme une mesure de réduction pour de
Nombreux thèmes :

- Réduction des besoins énergétiques des bâtiments car typologies urbaines attendues plus denses et plus compactes
- Renforcement des déplacements actifs voire des non déplacements
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre

Orientation 10 : Renforcer les centralités du territoire : le centre-ville et les cœurs de bourg

- Définir les centralités comme secteurs prioritaires du projet communal et lieux privilégiés pour répondre aux enjeux d'animation urbaine et de cohésion sociale, de mobilité quotidienne et de temps d'accès aux services urbains, aux commerces et aux équipements.
- Redynamiser le centre-ville et les centres-bourgs en densifiant les tissus bâtis existants pour permettre l'implantation des logements, des services, des équipements et des commerces nécessaires aux habitants (bâti vétuste, dents creuses, espace public, commerces).
- Accompagner les actions d'aménagement ou politiques de revitalisation ou de réinvestissement des centralités (Petites Villes de Demain, opérations éligibles au soutien d'Etablissement Public Foncier, Opération de Revitalisation de Territoire, OPAH-RU, aménagement des espaces publics, ect.)
- Etre attentif aux équilibres territoriaux en évitant qu'un équipement, une activité ou un grand nombre de logements ne viennent à fragiliser une ou plusieurs centralités

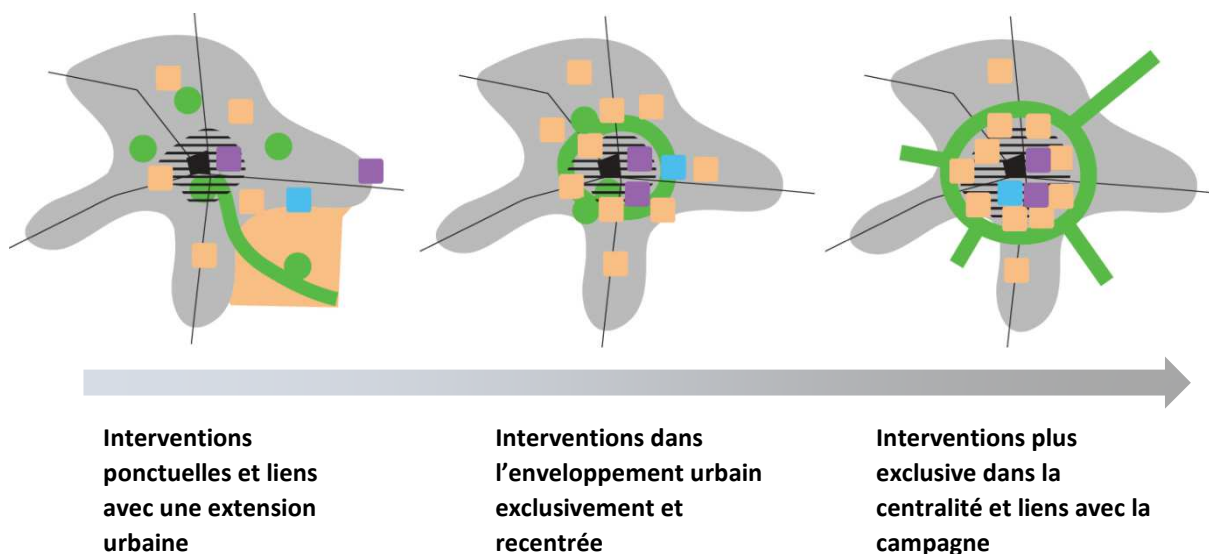


Illustration : rappel des hypothèses d'intervention en centralité

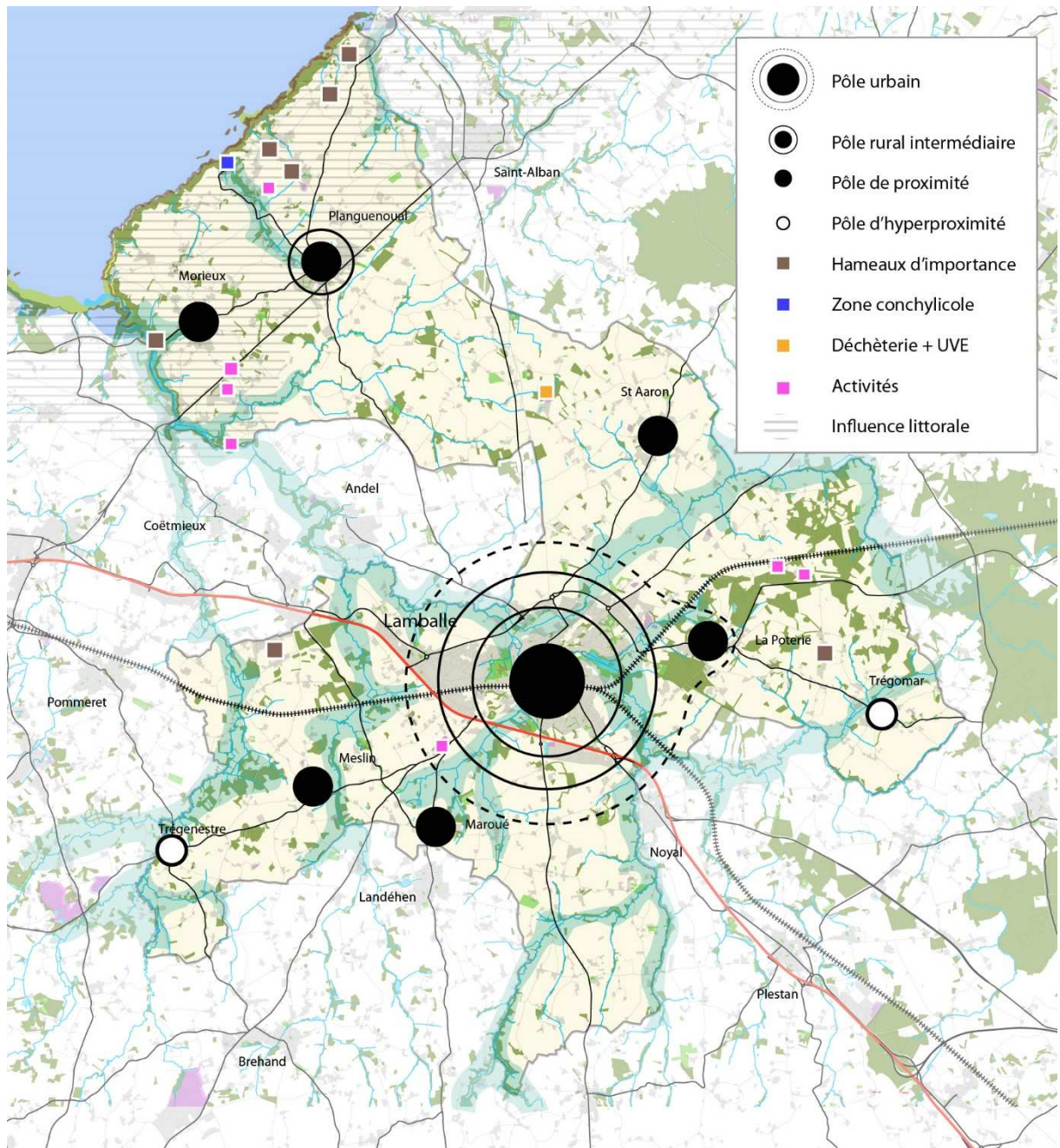
Orientation 11 : En dehors de la ville et des bourgs, une pluralité d'espaces construits à prendre en compte et un développement du littoral à maîtriser

- Permettre la densification de certains hameaux pour accueillir de nouveaux logements ou de petites activités artisanales pouvant se trouver hors zones d'activités économiques et ne nécessitant pas d'accueil de clientèle,

- En s'appuyant sur les plus grands hameaux les plus structurés dans leur organisation urbaine et sociale (avec + de 50 habitations ou activités)
- ...tout en intégrant les dispositions d'application de la loi littoral prévues à l'échelle du SCoT du Pays de Saint-Brieuc : faire partie d'un secteur déjà urbanisé (SDU)
- En excluant toute forme d'extension de l'enveloppe urbaine existante
- En excluant toute partie non desservie par l'assainissement collectif

Hameaux d'importance pouvant être densifiés	Secteur / commune déléguée	Nombre approximatif de constructions significatives	Part de la population communale en 2018
La Cotentin	Planguenoual	140	1,7%
Le Port Morvan / Port-Pily	Planguenoual / continuité avec le Dahouët	100	0,9%
L'Étimieux	Meslin	80	1,3 %
Les Ponts Neufs / Le Fros	Morieux / Hillion	50 (dont 30 coté Morieux)	0,9 %
La Villeneuve	La Poterie / Trégomar	70	1,0 %
Total		440	5,8 %

- Permettre l'évolution, notamment par des possibilités d'aménagement ou de constructions encadrées en fonction de la sensibilité environnementale, agricole ou paysagère des sites (notamment en secteur littoral), les occupations du sol particulières ou spécifiques autres que l'agriculture :
 - Les activités de loisirs et de tourisme (Karting de La Poterie, site des Tronchées (Parc Indian Forest) et golf à Morieux)
 - L'hébergement touristique dont le camping de Planguenoual
 - Les activités de la mer en lien avec l'exploitation mytilicole de Jospinet à Planguenoual
 - Les activités industrielles, artisanales ou commerciales (ZAE de la Ville Tinguy à Morieux, Coopérative du Gouessant à la Poterie, carrière de Maroué, déchèterie et Unité de Valorisation Énergétique à Planguenoual)
- Favoriser l'évolution des autres hameaux, des écarts, sans construction principale nouvelle et y sauvegarder le bâti ancien de caractère :
 - permettre aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'extensions ou d'annexes,
 - permettre à certains bâtiments, désignés dans le règlement par des critères précis en termes d'intérêt, de dimension, ect., de changer de destination et ce dès lors que ces dispositions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site



Organisation urbaine souhaitée du territoire

Un dynamisme économique à accompagner et renouveler, en soutenant les activités 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 qui lui assure un maillage économique sur son territoire, un dynamisme de son développement et un rayonnement de son économie.

Aux enjeux de rayonnement, liés au renforcement de l'attrait de ses sites les plus importants situés aux portes de la ville (La Ville-es-Lan, Le Ventoué, Loujouan, la Tourelle,...), se côtoient des enjeux de proximité liés à une volonté de répartir de manière équilibrée l'emploi sur le territoire. Le développement d'une offre foncière et d'immobilier d'entreprise revêt plusieurs problématiques d'aménagement : renouvellement économique, requalification des parcs d'activités anciens, offre nouvelle de foncier d'activités mais aussi implantations 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 appliquant une stratégie foncière raisonnée et durable. Cet objectif est à conduire 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 également 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 sont les plus à même d'assurer, de relancer voire de conforter le développement du territoire communal en lien avec ce qui se passe à plus large échelle. Le soutien à l'économie circulaire, à l'économie sociale et solidaire, les filières émergentes en lien avec les transitions écologiques et climatiques, le numérique ou le 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, sera favorisée par les politiques d'accueil des entreprises et l'action de Lamballe Terre & Mer. Elle contribue ainsi à la pérennité du dynamisme économique lamballais et favorise une évolution à la hausse des emplois qualifiés. Afin de réussir cette ambition, l'action économique locale doit s'employer à diversifier ses secteurs de l'industrie et de la construction, favoriser les services aux entreprises et maintenir le développement de son 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

Entre 2008 et 2018, 1408 emplois ont été créés (INSEE) soit 140 emplois par an. Le PLU s'appuie sur le prolongement de cette dynamique à 2035.

- 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 Ville Tinguy, La Tourelle). Dans le respect des orientations du SCoT, « La priorité est donnée au renouvellement urbain des zones d'activités. 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 »
- 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 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 (6 ha)
 - Projet de nouvelle ZAE à l'entrée Ouest du bourg de Plangouenoual (4 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, ect.)
- 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, ect.
- Afin de proposer une répartition des activités économiques, commerciales, artisanales et industrielles, cibler plus particulièrement au sein des ZAE les 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 pourront trouver place dans des quartiers mixtes existant 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 1,4 ha

- Valoriser et améliorer les qualités urbaines, paysagères (la qualité des paysages produits est particulièrement importante le long des routes à forte circulation, en entrées de ville ou en limites villes/campagne) et environnementales des ZAE, actuelles ou futures, et notamment par :
 - L'architecture, l'aspect des bâtiments et leur performance énergétique
 - Le paysage au sein des espaces publics et privés, ou pour le traitement des limites de propriétés, en augmentant notamment la place du végétal
 - La gestion de la ressource en eau (moins d'imperméabilisation des sols, gestion intégrée des eaux pluviales limitation du ruissellement, eaux usées, ect.)
 - La gestion des mobilités en favorisant notamment l'intégration des transports collectifs et les modes de déplacements actifs par des voies dédiées et sécurisées (marche à pied, vélo, ect.)
 - La création d'espaces favorisant la vie sociale et de nouveaux usages partagés
 - Ect.

Orientation 13 : Accompagner le développement économique par une offre résidentielle et de services variée

- Accompagner la politique de développement économique d'une offre de formation adéquate, en lien avec les filières en place ou à développer à une large échelle.
- Accompagner la politique de développement économique par la création de services mutualisés adaptés aux entreprises et à leurs salariés par des espaces dédiés : pôles d'entreprises, traitement des déchets, production de chauffage, espaces de co-voiturage, crèche inter-entreprises...
- Accompagner la politique de développement économique d'une politiques résidentielle adaptée, d'équipements et de services répondant aux besoins de la pluralité des profils d'actifs (jeunes actifs, cadres, ouvriers, saisonniers, ect.) notamment dans les domaines du logement, de la petite enfance, du social, des déplacements, de la culture, ou du sport...Il s'accompagne d'une amélioration de l'offre de services de proximité.
- Favoriser l'économie résidentielle pour développer l'emploi. L'économie résidentielle peut constituer un axe important de développement de l'activité économique de Lamballe-Armor. Elle repose avant tout sur l'économie résultant des résidents d'un territoire actifs ou non actifs (retraités en particulier). Le vieillissement de la population résidente nécessite d'adapter l'offre de services à la demande s'exprimant par l'exigence de plus de proximité. Les leviers touristiques et culturels, pour lesquels Lamballe-Armor dispose d'atouts importants, sont aussi des facteurs intéressant pour le développement de l'économie résidentielle.
- Permettre l'accueil d'activités tertiaires au plus près des lieux d'intensité du territoire notamment le centre-ville et la gare. Hormis les espaces à vocation tertiaire que l'on trouve dans les parcs d'activités, il existe sur la ville peu de m2 disponibles et adaptés à la demande actuelle pour ce type d'activités. Développer une offre au coeur de la ville peut créer une appétence pour les entreprises, avec un environnement de qualité, une clientèle et des services à proximité. Le secteur de la gare constitue d'autant plus une vitrine pour les entreprises et un endroit très accessible depuis l'extérieur. Cette offre doit pouvoir s'inscrire dans les tendances émergentes de travail et ne pas être surdimensionnée.
- Accompagner le développement d'espaces de travail collaboratif et/ou de « tiers lieux »
- Développer un environnement favorable au télétravail, au coworking et au développement de la microentreprise (desserte numérique, possibilité de développement de locaux professionnels, ...).
- Accompagner l'installation des professions libérales, médicales et paramédicales **au sein des centralités**

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

- Encourager les fonctions économiques en proximité (artisanat, commerces de proximité, services, activités de production sans nuisance, ect.) dès lors que celles-ci sont compatibles avec la proximité de l'habitat et particulièrement si celle-ci concourent à l'animation des bourgs, du centre-ville de Lamballe ou de certains quartiers.
- Développer des pôles dédiés au tertiaire dans des sites bien desservis, notamment en transports en commun, et en centralités, en maîtrisant leur développement aussi bien quantitatif que qualitatif ; prévoir et rendre possible leur réversibilité fonctionnelle, notamment vers de l'habitat. Le centre-ville et le quartier de la gare sont des secteurs stratégiques pour développer des activités tertiaires.
- Accompagner le développement d'espaces de travail collaboratif et/ou de « tiers lieux » y compris dans les centres des bourgs car ces derniers constituent des leviers de vitalisation économique et sociale.
- Accompagner ou transcrire les actions inscrites au volet économique du programme Petites Villes de Demain
- Laisser la possibilité, à certaines activités économiques spécifiques implantées dans le diffus hors agglomérations, autres que les activités agricoles et forestières, tel que Unité de Valorisation des Déchets de Planguenoual ou le site de la Coopérative du Gouessant à la Poterie, de se développer de façon encadrée sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles en place ainsi que la qualité des sites et paysages.
- Prévoir un règlement spécifique pour la carrière de Maroué

Orientation 15 : Affirmer et protéger la fonction commerciale du territoire particulièrement au sein des centralités

- Maintenir et favoriser l'implantation de tout commerce dans le centre-ville et les cœurs de bourg afin de conforter leur vocation commerciale. Les commerces et services de proximité (correspondant aux besoins courants ou quotidiens) seront prioritairement accueillis dans les centralités qui sont identifiés dans le PLU pour y associer des règles spécifiques. Il s'agira notamment de :
 - Préserver les linéaires commerçants en limitant au maximum les changements de destination des locaux commerciaux vers d'autres destinations ou en évitant une sur représentation des agences immobilières, banques, assurances, ou agence d'interim
 - Interdire de nouvelles implantations de commerces de proximité hors des centralités et sur certains axes de flux qui ne traversent pas les centralités ;
 - Dans les immeubles anciens, séparer les logements des surfaces commerciales en trouvant des solutions pour les désenclaver.
 - Maintenir, si possible, les équipements publics en position centrale.
 - Renforcer le poids démographique du centre-ville et des bourgs, notamment au travers d'une densification de l'habitat au coeur de l'aire agglomérée. Des opérations mixtes, pourraient voir le jour au sein des linéaires marchants à préserver (exemple des Terrasses du Haras)
 - Aménager les espaces publics centraux dans une logique esthétique, pratique pour tous les modes de déplacement, et sécuritaire.
 - Favoriser l'accessibilité vers les centres notamment via le développement du réseau de circulations douces.
- En accord avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Brieuc et en dehors de centralités des communes, accueillir les nouveaux projets commerciaux d'importance qui ne peuvent trouver place

dans les centralités au sein des Zones d'Aménagement Commercial (4 ZACOM définies dans le Document d'Aménagement Commercial : Lanjouan, La Corne de Cerf, La Ville es Lan et le Chalet).

Le rôle des ZACOM est d'accueillir de manière préférentielle les équipements commerciaux, qui génèrent des flux de circulation (clientèle, livraison) importants, qui engendrent une logistique conséquente, ou qui offrent des produits peu compatibles avec l'environnement urbain dense des centralités, ou dont la présence est source de nuisance pour l'habitat et le voisinage (horaires de livraison des marchandises, ect.). Les ZACOM de Lamballe-Armor concernent des sites existant en agglomération n'impliquant pas de consommation de foncier agricole et naturel. Elles devront à terme répondre à des conditions particulières au regard du développement durable et respecter des exigences en matière de qualité paysagère, d'intégration dans l'environnement, de mutualisation d'espaces extérieurs....

En dehors des centralités et des ZACOM, le développement commercial doit être très restreint.

- Favoriser la restructuration des zones commerciales existantes pour améliorer les usages (ambiance paysagère, confort des espaces extérieurs ou publics, services associés aux achats...), l'accessibilité véhiculée, piétonne ou à vélo, la densité des équipements commerciaux, les qualités environnementales et énergétiques
- Anticiper les évolutions structurelles des modes de consommation (e-commerce, drives, circuits-courts, ect.) et leurs incidences sur les commerces physiques, selon leur nature et leur répartition sur le territoire

Orientation 16 : Conforter l'agriculture dans son rôle de filière économique prioritaire, support d'une alimentation locale et d'activités agro-alimentaires, mais également source de nouvelles activités (productions locales, production d'énergie...)

- Protéger le foncier agricole à travers un urbanisme économe en espace :
 - en réduisant fortement le rythme de la consommation d'espaces agricoles et naturels (orientation n° 3)
 - en déterminant, le cas échéant, les limites d'extension urbaine en fonction de la valeur agronomique et biologique des terres, de la fonctionnalité de l'exploitation (accès aux parcelles et morcellement, éloignement des sièges, ...)
 - En stoppant les extensions de l'urbanisation sur l'espace rural en dehors de l'agglomération et des bourgs
- Garantir la pérennité des sièges exploitations agricoles, principaux ou secondaires
 - Protéger les sièges et sites d'exploitation agricole actifs et s'assurer de leurs possibilités d'évolution.
 - Encadrer la création de nouveaux logements pour éviter, y compris à long terme, l'ajout de tiers à l'agriculture : changements de destination, localisation et limitation des logements de fonction.
- Permettre d'accueillir de nouvelles activités agricoles, tant en termes de localisation que de type d'activité, par des règles adaptées.
- Permettre la diversification des activités agricoles dès lors que celles-ci restent accessoires à l'activité principale de production et que celles restent respectueuses de la qualité des paysages, en autorisant les projets permettant la commercialisation des produits (vente directe, circuits courts), le tourisme (agrotourisme, gîtes, ect.) ou la production d'énergie (**méthanisation**, panneaux photovoltaïque **si intégrés aux bâtiments**, ect.)
- Encourager les nouvelles filières qui privilégient des pratiques agro-écologiques et des débouchés en circuits courts, notamment à proximité immédiate des secteurs d'habitat.

- Assumer un partage de l'espace agricole et une interconnaissance agriculteur / citoyen afin de créer un système d'usages et de gestion des paysages où les fonctions de loisirs, de production et de préservation de la biodiversité s'équilibrent. Renouer des liens plus forts entre les activités agricoles et la ville en offrant les conditions nécessaires au développement de la vente directe et de la production de proximité ou en renforçant les liaisons physiques entre la ville et l'espace rural (cheminements).

Orientation 17 : Valoriser et développer les atouts touristiques du territoire

- Valoriser et faire rayonner le centre-ville de Lamballe dans les parcours touristiques de la destination de baie de Saint Briec aux Caps. Il s'agit de poursuivre les actions en faveur de la qualité de son patrimoine bâti et à la mise en valeur de ses sites emblématiques (le haras, la collégiale, l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin, les bords du Gouessant et son patrimoine naturel et construit, ses maisons anciennes à pans de bois, , ect.) ou de ses activités (musée Mathurin Méheut, le marché, animation au sein du haras, ect.). La qualité patrimoniale de la ville doit attirer davantage de visiteurs et favoriser l'allongement de la durée des séjours. L'expérience de visite reste à améliorer notamment par l'aménagement des espaces publics (place du piéton, signalétique, sanitaires, ect.) et les conditions de stationnement dans et en périphérie du centre-ville (gare, parking des canards, parking des Tanneurs, place du Champ de Foire). Le projet Lamballe 2025 programme d'ores et déjà un certain nombre d'aménagement répondant à ces enjeux .
- Mieux valoriser les deux lieux majeurs d'attraction touristique que sont le nouveau musée Mathurin Méheut et la scénovision du haras. Dans l'optique de synergies touristiques plus actives, il est tout aussi essentiel d'organiser les liaisons entre le haras et les lieux de visites et services touristiques du coeur de l'agglomération.
- Poursuivre les aménagements aux abords du site haras (comprenant l'office du tourisme et le nouveau musée Mathurin Méheut : liaison piétonne entre le centre-ville et le parking des Canards, aménagement de la place du Champ de Foire (Lamballe 2025)).
- Requalifier les accès littoraux (étude réalisée pour les sites de Saint-Maurice, Béliard, Jospinet, La Cotentin , Vauglin, Port Morvan et Becleu avec préservation des espaces sensibles, valorisation du patrimoine et des points de vue, aménagements paysagers et renaturation, accessibilité et cheminements, ect.) et poursuivre l'animation en bord de mer notamment autour des fermes mytilicoles de Jospinet (visites, dégustation, vente directe, ect.)
- Préserver et renforcer les parcours de découvertes du territoire, à pied, à vélo ou à cheval notamment par la création ou l'amélioration de certains tronçons.
- Mieux relier la terre et la mer notamment en étendant et améliorant le réseau cyclable entre les sites littoraux mais également entre « le pays arrière » (comprenant Lamballe) et le littoral. Intégrer une dimension touristique au Schéma Vélo-Route communal et lui donner à l'avenir une dimension intercommunale. Relier la terre et la mer , à pied ou à vélo, par le Gouessant.
- Développer l'écotourisme en incitant à une meilleure prise en compte des préoccupations environnementales dans les pratiques et les valorisations touristiques locales.
- Valoriser et améliorer l'accessibilité des « pépites paysagères » de la commune : Les Landes de la Poterie, La Lande de Gras, le Gouessant dans et en dehors de la ville, sa vallée encaissée à Morieux avec barrages et retenues d'eau, les espaces boisés, l'étang de la Ville Gaudu, les parcs publics de Lamballe...
- Accompagner l'évolution des sites de loisirs hors agglomération (Circuit karting de la Poterie, Parc Indian Forest et golf à Morieux) en veillant à leur intégration dans leur environnement (paysage, accès routiers, espaces naturels agricoles ou forestiers, fonctionnement des exploitations agricoles, ect.)

- Améliorer l'accueil touristique en développant une offre d'hébergement de qualité (gîtes, chambres d'hôte, hôtels, ect.) notamment grâce à la réhabilitation du bâti ancien en ville, dans les bourgs ou à la campagne
- Permettre l'évolution des campings de Planguenoual et de Lamballe
- Améliorer les conditions d'accès au territoire depuis la gare de Lamballe, porte d'entrée du Penthièvre : aménagement des abords de la gare en faveur du confort et de l'intermodalité, amélioration de l'offre de transport depuis la gare (taxi, bus, vélo, ect.)

Répondre aux besoins de logements d'une population diversifiée

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 +0,6 % 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 construire 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 terme 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 20000 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 attractif (gare, LGV mettant Lamballe à 2h00 de Paris, réseau routier, littoral, plus largement attractivité bretonne, ect.)
- 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 se projeter à 2035, correspondant à un PLU d'une durée de 12 ans à partir de son approbation prévue en 2023.

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

- Permettre à une population nouvelle de s'installer dans la commune tout en adaptant le parc de logements aux évolutions sociales de la commune notamment la tendance progressive de desserrement des ménages.
- Afin de programmer le plus précisément possible les politiques de développement et d'aménagement, notamment celles relevant du logement, s'appuyer sur une projection de croissance de population

réaliste de **+1,0 % /an** à 2035 amenant à accueillir près de **3000 habitants supplémentaires** par rapport à la population connue en 2018 (16742 habitants)

Cette perspective se justifie au regard de différents indicateurs :

- *Entre 1999 et 2008, la croissance de population a été de + 1,1%/an en moyenne*
 - *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 / péri urbain »*
 - *Un travail de déclinaison à l'échelle communale des scénarios démographiques pour la Bretagne d'ici 2040 réalisés par l'INSEE (INSEE Analyses n°89 et n°90 de novembre 2019) à partir du modèle « Omphale » (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) : le scénario « Renouveau industriel » paraît particulièrement crédible. Il décrit un tissu industriel breton qui se renforce en s'appuyant sur les pôles déjà existants dans lesquels se développent les universités et des fonctions de recherche/innovation, la Bretagne présentant une offre territoriale organisée autour des villes intermédiaires fortement identifiées tel que Lamballe-Armor. Dans ce scénario, la population intercommunale atteindrait 77 400 habitants à horizon 2035, soit un taux d'accroissement annuel 2018-2035 de +0,8% par an (correspondant aux objectifs du PLH). Il a ensuite été évalué que Lamballe-Armor allait être aussi attractif que les dernières années en attirant 31% de la population nouvelle envisagée au sein de Lamballe Terre & Mer.*
 - *49 % des emplois de Lamballe Terre & Mer se trouvent à Lamballe-Armor*
- Pour suivre cette projection, reflet de l'attractivité du territoire mesurable par la tension actuelle sur le marché du logement, permettre de réaliser **125 à 145 logements neufs** par an d'ici 2035 (soit 2125 à 2465 logements de 2018 à 2035)

La fourchette de 125 à 145 logements correspond à l'incertitude quant à l'évolution du desserrement des ménages (2,16 personnes par ménage en 2017), à savoir s'il sera tendanciel (2,04 personnes par ménage en 2035) ou atténué (2,1 personnes par ménage)

A noter également que le projet prévoit une proportion de résidences principales stabilisé à 83 % du parc total en tablant sur une évolution conjointe des résidences secondaires et des logements vacants : la diminution des logements vacants (OPAH-RU, dynamique du marché dans les bourgs et l'espace rural) équivalant à l'augmentation sensible des résidences secondaires.

Détails

Nombre de logements neufs à créer par an	126	146
dont logements neufs liés au desserrement des ménages	12	26
	<i>avec 2,1 pers./ménage à 2035</i>	<i>avec 2,04 pers./ménage à 2035</i>
dont logements neufs liés à l'évolution du parc de logement au profit des RS et LV	20	24
dont Logements neufs liés au renouvellement du parc de logement	10	10
dont sous-Total = Point mort (logements neufs ne permettant pas l'augmentation de la population)	43	60
dont logements neufs permettant l'augmentation de la population	84	86

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

- Maîtriser le contenu programmatique des opérations pour être en adéquation avec les attentes des ménages en diversifiant les formes urbaines et architecturales (logement individuel dense, semi-collectif, collectif...). Les outils du PLU permettront de transcrire une partie des orientations du PLH.
- Diversifier le parc de logements pour pouvoir loger tous les types de ménages et tous les publics. Dans le prolongement du PLH, il s'agit de pouvoir :
 - répondre aux besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite,
 - faciliter l'accès au logement des jeunes dans leur diversité (en formation, en apprentissage, en début de parcours résidentiels...)
 - accompagner les travailleurs saisonniers et mobiles dans leur recherche de logement
 - répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le PDALHPD des Côtes d'Armor,
 - répondre aux préconisations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage des Côtes d'Armor, notamment dans l'accompagnement de démarches de sédentarisation

La diversification des logements passe aussi dans la prise en compte des nouveaux modes d'habiter (habitat participatif, intergénérationnel) et des formes d'habitat. Ces évolutions des modes de vie et de faire la ville seront à prendre en compte dans la conception de certains nouveaux quartiers comme une réponse à la population.

- Favoriser la mixité sociale à toutes les échelles du territoire en développant la production de logements locatifs sociaux. Les nouvelles opérations d'aménagement, **même les plus petites comprises entre 5 et 10 logements**, participeront notamment à diversifier l'offre de logements dans les communes. 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, emplacements réservés pour la réalisation de programme de logements, ect.). La programmation sera déterminée en compatibilité avec les différentes générations de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Ces logements se répartiront majoritairement en logements sociaux type PLUS-PLAI ou en logements privés conventionnés.

- En complément de l'offre locative sociale, le PLU pourra prévoir en complément de son offre sociale nouvelle des programmes d'accession aidée à la propriété.
- Répartir de manière équilibrée la production de logements aidés au sein de l'armature urbaine locale au regard des besoins identifiés et des réalités territoriales des différents lieux de vie.

Orientation 20 : Accompagner les processus de remobilisation du parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant

Cette ambition portée par le PLH trouve actuellement une traduction au sein de l'OPAH-RU du centre-ville de Lamballe et pourra être également portée au sein des démarches en cours d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) et de Petites Villes de Demain (PVD).

- Répondre aux travers du PLU, aux enjeux de lutte contre les situations d'inconfort, de résorption des situations d'habitat indigne, de diminution de l'impact énergétique de l'habitat existant, d'adaptation du parc aux besoins des personnes vieillissantes, de lutte contre la vacance, en particulier dans les

centres villes/centres bourgs, d'attractivité du parc dans le centre-ville et les centres bourgs, de proposition d'une offre nouvelle en favorisant le renouvellement de l'existant, de l'adaptation au vieillissement

- Adapter les règles du PLU pour permettre la rénovation et l'adaptation du parc (public et privé) et augmenter les performances énergétiques
- Favoriser et encadrer les opérations en renouvellement urbain. Utiliser les outils du PLU pour « sécuriser » le foncier stratégique

Orientation 21 : Répartir les nouveaux logements sur le territoire communal de manière équilibrée et en garantissant leur intégration urbaine et sociale

- Répartir les nouveaux logements en fonction de l'armature territoriale souhaitée afin de maintenir les équilibres du territoire (mobilités, accès aux services, impacts environnementaux, ect.) : pôle urbain, pôle rural intermédiaire, pôles de proximité, pôle d'hyperproximité et les hameaux à conforter
- Garantir l'intégration urbaine et sociale des opérations de logements au sein des bourgs, du centre-ville et des quartiers périphériques

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

Laius à rédiger

Concevoir un mode de développement urbain favorisant la sobriété foncière, le renouvellement urbain et des formes urbaines variés, économes et désirables

Laius enjeux urbains

Centre-ville

Bourg

Lotissement...

Orientation 22 : Pour répondre à l'objectif de réduction de la consommation d'espace agricoles ou naturels, favoriser le renouvellement urbain et des formes urbaines réinventées, économes et désirables

Pour atteindre cet objectif, le PLU agira sur deux leviers :

- Faire du **renouvellement urbain et de la densification** des espaces urbanisés existants, dont les hameaux les plus importants, le mode de développement prioritaire du territoire. Pour le développement de l'habitat, à minima 60 % des nouveaux logements seront réalisés par ce biais (55 % possible si densité moyenne de 24 logements par hectare pour les extensions)

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, des bourgs et des grands hameaux. 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 tel 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 au sein de tissu pavillonnaire vieillissant, de large 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 régèneront 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. EN COURS

- **Etre plus économe en foncier en intensifiant et densifiant les opérations d'aménagement** que ce soit pour les activités économiques que pour les opérations d'habitat.
 - 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, ect.) et durabilité de l'aménagement (biodiversité, respect du cycle de l'eau, économie et production d'énergie, ect.).

- Atteindre pour les nouvelles opérations d'habitat ou mixtes, de tailles variées, et en renouvellement urbain et en densification des densités minimales de logements, différentes selon l'armature urbaine du territoire :
 - **25 - 30** logements par hectare pour le pôle urbain de Lamballe
 - **18 - 20** logements par hectare pour le pôle rural intermédiaire et les pôles de proximité
 - **12 - 15** logements par hectare pour le pôle d'hyperproximité
- Si **60 % - 55 %** de renouvellement urbain

- A compléter sur la qualité de l'architecture et de l'intégration dans l'existant

Reconquérir les centralités, sites stratégiques pour le développement communal

Orientation 23 : Intensifier les centres-bourgs

- Mobiliser des ressources foncières et immobilières nouvelles, en densification ou en renouvellement urbain, pour y implanter logements, commerces, services ou équipements voir de nouvelles activités économiques compatibles avec la vie d'un bourg.
 - En outre, proposer une offre de logements variée favorisant la mixité sociale
 - De manière complémentaire, permettre l'installation d'espaces de partage et de collaboration, de type « tiers lieux », au service de l'économie et du social
- Repenser les espaces publics centraux pour de nombreux usages : sociabilité, mobilités multiples, accompagnement des activités économiques et des équipements, culture et animation, aménagement en faveur de l'environnement, ...
- Mieux relier les centralités aux quartiers périphériques par les cheminements doux et les espaces verts
- Conserver un flux automobile et intégrer la place de la voiture individuelle tout en garantissant le maintien d'un espace public apaisé

Orientation 24 : Renforcer l'attractivité du centre-ville tout en mettant en valeur ses atouts patrimoniaux et paysagers

- Poursuivre le ré-enchantement des espaces urbains en centre-ville en particulier rue du Val, Champ de Foire et Tanneurs,
- Restructurer l'habitat ancien et produire une nouvelle offre de logements adaptée aux seniors et aux jeunes actifs,
- Consolider les services et proposer une offre tertiaire en centre-ville pour capitaliser sur la dynamique économique.
- Accompagner les secteurs dits de «projets» qui constituent des espaces où des enjeux de programmation existent entre habitat, commerce, services, tertiaire et équipement notamment le site de la plaine Saint-Martin, le site de l'ancien collège Gustave Tery, le haras et le musée Mathurin Méheut, le site de l'ancien garage Renault (en cours), le site du cinéma et du gymnase du Penthièvre, le quartier de la gare et notamment la halle de l'ex Unico et ses abords.

- Accompagner les secteurs dits «d'aménagement» constituent des espaces publics, rues et places, caractérisés par des enjeux de réaménagement urbain importants où fonctionnalité, convivialité, commercialité et désirabilité devront s'équilibrer selon leur vocation : le boulevard du Haras, la rue du Jeu de Paume, la place du Champ de Foire, la rue Saint Martin, le carrefour rue Saint Martin, la rue du Val, la place du Gouëssant, le parking des Tanneurs

A compléter par les nouveaux sites à enjeux (étude en cours) : Jardin Public Louis Gouret, parc équestre, plan d'eau de la Ville Gaudu,...

A compléter sur enjeux Petite Ville de demain

A compléter sur l'intensifier et la restructuration du quartier de la gare dont le bâtiment Unico et ses abords, les délaissés ferroviaires, les liens nord sud, l'intermodalités et le stationnement au profits des usagers du train mais également du centre-ville

Orientation 25 : Répondre aux enjeux de requalification et de restructuration des secteurs d'interfaces urbaines

- Répondre aux enjeux de restructuration de certains espaces urbains stratégiques, en interface ou au contact des flux, afin d'en améliorer les qualités urbaines, sociales et paysagères. Il s'agit
 - Les entrées de ville de Lamballe notamment celles marqués par les secteurs d'activités dont certaines sont marquées par un linéaire urbain important (Rue d'Armor, Avenue Clémenceau, Rue Lavergne, Rue de Dinard, Rue de Lanjouan, Rue de Penthèvre,...)
 - Les séquences d'accès au centre-ville : la gare, les Haut Chalet, le secteur Lavergne, la rue du Général De Gaulle
 - Les zones d'activités économiques
 - 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

Accompagner le développement par le renforcement des équipements 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. Seule 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.

Laius espaces publics

Orientation 26 : Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche

- Maintenir un niveau d'équipements et une qualité de services adaptés à l'évolution de population en tenant compte des besoins actuels et futurs de la commune et de la communauté d'agglomération
 - Garantir un nombre d'équipements suffisants et adaptés au besoin de toute la population (enfance, petite enfance, adolescence, personnes âgées...).
 - S'assurer de l'espace suffisant afin de permettre les évolutions nécessaires des équipements existants : anticiper les enjeux fonciers et intégrer dans le règlement les dispositions pour garantir les possibilités d'évolution
- Développer l'offre culturelle sur le territoire et adapter notamment les dimensions et la fonctionnalité du cinéma afin répondre aux besoins d'un territoire de plus de **nnnn habitants (aire d'attraction du cinéma à calculer)**
- Veiller à ce que les équipements structurants (groupes scolaires, équipements sportifs, médiathèque, EPHAD...) et les services publics de proximité soient répartis de façon équilibrée à l'échelle du territoire et accessibles à une majorité d'habitants. Un réseau d'équipements inscrits de manière équilibrée sur le territoire permettra de répondre au mieux aux besoins des habitants.
- Préserver ou développer un échelon d'équipements et de services qui soit support du dynamisme social et associatif des quartiers et des bourgs.
 - Positionner en priorité, si cela est possible au regard de l'accessibilité et des éventuelles nuisances, les équipements au plus près des centralités
 - Connecter les équipements à des aménagements piétons et des espaces publics, supports de convivialité.

A compléter par les réflexions des élus (questionnaire) et des cas concrets, le cas échéant :

- Un pôle culturel à la gare ? (ex halle Unico)
- Accompagnement de l'hôpital
- Accueil de nouvelles pratiques sportives / abords de la Ville Gaudu
- ...

Orientation 27 : Des espaces publics de qualité s'inscrivant dans l'identité de Lamballe-Armor et favorisant le lien social

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.

- Faire évoluer ou créer des espaces publics permettant d'amplifier l'attractivité de lieux importants de la vie du territoire, de diversifier les usages, de favoriser les rencontres et la mixité sociale et intergénérationnelle. L'aménagement de l'espace public doit, dans certains cas, permettre aux habitants de se réapproprier les lieux de vie. Pour cela, ils doivent pouvoir disposer d'espaces qui conviennent à leur usage sans que ceux-ci soient exclusifs. L'espace public doit aussi pouvoir répondre à la modularité des usages tout en procurant une offre urbaine et paysagère de qualité. Il s'agira selon les cas ou les lieux de favoriser :
 - Le ressourcement et le calme
 - Les activités physiques ou ludiques.
 - L'animation culturelle ou festive
 - Les commerces et les services (marché, foodtruck)
 - Les échanges aux abords des commerces ou des équipements
 - Ect.

- Mettre en avant le principe de cohésion sociale dans les aménagements et améliorer les conditions du « vivre ensemble ». L'espace public doit favoriser les échanges et la convivialité, doit être ouvert à tous les publics et être le réceptacle de liens sociaux apaisés. Cela répond aussi aux enjeux concernant la sécurité et la citoyenneté. Certains espaces publics, places ruelles, situés dans des quartiers résidentiels avec des voies supportant peu de trafic routier peuvent être ces lieux de convivialité qui manquent dans certains quartiers.
- Affirmer l'identité du territoire dans l'aménagement des espaces publics en travaillant, par exemple, la limite et l'ouverture sur le paysage urbain ou rural ou en faisant de l'espace public, un lieu de culture collective, de partage et de mémoire, et de valorisation du patrimoine bâti.
- Concevoir des espaces publics qui mettent en avant des ambiances de qualité
- Proposer un espace public fonctionnel (accessibilité, fonctionnement des services urbains, signalétique, entretien, ect.) et confortable (possibilité de s'asseoir, zones de repos et de calme, ombre, toilettes et accès à l'eau potable, ect.)
- S'inscrire dans une dynamique de transition écologique pour l'aménagement des espaces publics : préserver la biodiversité, mieux gérer le cycle de l'eau, s'adapter au changement climatique (ombre, eau et végétation pour rafraichir, ect.) et préserver les ressources (réutilisation des matériaux existants matériaux biosourcés, recyclés et recyclables, ect.)
- Equilibrer le partage de l'espace public pour les différents modes de déplacements pour davantage de confort et de sécurité

Répondre aux besoins de mobilités 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 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 un 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 usages mais également limiter les déplacements contraints réalisés en voiture

- Diminuer les besoins de déplacements des personnes par l'organisation des fonctions en ville et dans les bourgs et par de nouvelles relations de proximité. Différents leviers peuvent être actionnés : le télétravail, le coworking, la mixité fonctionnelle de la ville et des bourgs, le renforcement des centralités par une offre de service renouvelée et des emplois ect.
- Répondre aux besoins de mobilité du quotidien
 - Faciliter l'accès de la population, notamment pour les plus fragiles (personnes âgées, enfants, populations défavorisées...), aux services et équipements de proximité de l'ensemble du territoire (centres de soins, établissements scolaires, équipements socioculturels).
 - Améliorer et renforcer l'accès aux équipements, services et commerces dans les centres-bourgs.
 - Aménager les centralités pour favoriser les déplacements à pieds, en vélo (voies cyclables sécurisées pour vélos, abris et parkings vélos sécurisés) ou encore des stationnements minutes pour les commerces.
- Trouver un équilibre entre une accessibilité nécessaire à l'attractivité commerciale du centre-ville et une convivialité qui replace l'espace public au coeur des pratiques urbaines.
 - Favoriser une rotation importante du stationnement sur la zone bleue et les emplacements d'arrêt minute,
 - Améliorer la signalisation des parkings existants en périphérie (gare, Canards, Tanneurs, ect.), leur accessibilité pour les piétons mais aussi l'environnement paysager,
 - Favoriser un partage plus équitable de l'espace public au bénéfice du piéton, des cyclistes et des transports publics.

- Développer l'offre de transport en commun local (horaires, lignes, points d'arrêt...) et poursuivre la mise en place de nouveaux services en s'appuyant sur les innovations numériques et technologiques qui s'accroissent dans ce domaine. Il s'agira, entre autres, d'adapter le panel d'offre et l'étendue du réseau Distribus en direction des lieux de vie en développement mais également vers les pôles d'emplois importants, et en améliorant son accès via des pôles d'échanges multimodaux.
- Renforcer et poursuivre l'aménagement des pôles d'échanges multimodaux qui sont l'une des clés pour limiter l'utilisation de la voiture individuelle et les émissions de gaz à effet de serre qui en découlent. La gare SNCF, la gare routière et leurs abords ont une place stratégique en tant que nœud dans la chaîne de mobilités des travailleurs, des élèves, des consommateurs, des touristes et autres usagers du territoire. Les infrastructures permettant les échanges doivent être fonctionnelles, qualitatives et proposant des services adaptés qui facilitent l'accès des voyageurs (consignes, liaisons piétonnes et cyclables, aires de stationnements pour vélos, véhicules motorisés). L'intermodalité sera encouragée notamment par l'implantation d'équipements spécifiques sur l'espace public (bornes de recharge électrique, aire de co-voiturage, voies cyclables sécurisées pour vélos classiques et électriques, parkings vélos, cheminements piétons, arrêts de cars et espaces d'attente accessibles et confortables...) et de nouveaux services.
- Renforcer et garantir l'articulation entre le développement urbain et l'offre de transport en commun dont l'efficacité est renforcée par des quartiers plus denses et aux activités plus diversifiées.
 - De manière générale, les liens entre urbanisation et dessertes en transports collectifs sont recherchés afin de développer la ville des courtes distances (densités plus fortes autour des arrêts de transport structurants, priorité à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs desservis par les transports en commun).
 - La gare de Lamballe (TER, TGV, Breizhgo, distribus), et ses abords est stratégique pour le développement durable du territoire. Dans une aire d'attractivité, jusqu'à un ou deux kilomètres, l'intensification et la diversification des fonctions urbaines doit être recherchée (logements, activités, services, espace public...). Des équipements ou activités de grands rayonnements doivent pouvoir y trouver place
- Donner les moyens aux modes de déplacements actifs de devenir une réelle alternative à l'usage de la voiture en développant les infrastructures à toutes les échelles, des courtes distances pour des usages de proximité à l'échelle communale et intercommunale pour relier les pôles communaux entre-eux et le littoral, en profitant notamment du développement du vélo à assistance électrique et des nouvelles micromobilités.
 - Améliorer la place des piétons et des cycles dans les centralités et aux abords des voies de circulations automobiles
 - Prévoir les liaisons, de préférence en site propre, entre les secteurs d'habitat, les pôles de vie des quartiers et centralités, les zones d'emplois de la commune, les pôles d'échange et les aires de covoiturage
 - Relier les bourgs et la ville entre eux par des aménagements cyclables roulant et sécurisé : transcrire le « schéma vélo-route » et anticiper les liaisons complémentaires à créer à plus long terme notamment entre Lamballe, le littoral et les bourgs situés hors commune.
 - Développer l'offre en stationnements cyclables. Imposer des emplacements qui soient adaptés et attractifs : nombre, sécurité, ...
- Accompagner les projets de création ou d'adaptation d'infrastructures routières qui permettent une meilleure accessibilité et une réduction des risques et des nuisances :
 - Accompagner l'apaisement des rues ou voies en centralité, dans les quartiers résidentiels ou à proximité de équipements publics
 - Organiser la cohérence de la réalisation de voies nouvelles nécessaires au développement du territoire notamment dans le cadre de la desserte des futures opérations d'aménagement, qu'elles soient en extension ou en renouvellement urbain / densification.

- Porter dans le PLU le projet de contournement Est de l'agglomération de Lamballe et anticiper les aménagements devant accompagner cette infrastructure
 - **Etudier** et accompagner les solutions d'aménagement pour améliorer le cadre de vie autour de la RD 786 au sein Planguenoual : **aménagements visant à pacifier la traversée de l'agglomération, voie de contournement par le Sud-Est?**
 - Penser la desserte en transports en commun des nouvelles opérations d'aménagement, en distinguant des axes de desserte privilégiés : largeur de voie suffisante, densité renforcée à proximité...
 - Accompagner les besoins fonciers des travaux envisagés à moyen long termes pour la sécurisation des routes et de leurs intersections
- Optimiser l'offre de stationnement publique et privée en fonction des besoins localisés :
 - Prévoir un nombre de places adapté au contexte urbain et à la vocation et prendre en compte les besoins en stationnements visiteurs.
 - Organiser et optimiser le stationnement en fonction des enjeux d'accès au centre-ville et de multimodalité : covoiturage, proximité avec la gare, les arrêts de bus, liaisons douces, ...
 - Favoriser la fluidité du stationnement et le foisement au sein des centralités ou autour des pôles générateurs de flux
 - Encourager la mutualisation des espaces stationnement au sein ou à proximité de différents pôles : centre-ville, zones commerciales notamment celles intégrées à la ville, en zone d'activités économiques
 - Répondre à la nécessité de disposer de stationnements sans bloquer des projets de renouvellement urbain et de reprise du bâti ancien par une règle adaptée.
 - Favoriser les pratiques de covoiturage et partage des moyens de mobilités : mise en valeur et amélioration de l'accessibilité à pied ou à vélo aux aires de covoiturage de la Ville es Lan . Etudier la possibilité de réaliser d'autres aires de covoiturage sur les axes de flux ou aux nœuds de circulation.