

**Ville de LAMBALLE-ARMOR**

**REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 MAI 2024**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mille vingt-quatre, le six mai, à 18H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à l'espace Lamballe Terre & Mer, 41 rue Saint-Martin à Lamballe-Armor, sous la présidence de M. Philippe HERCOUËT, Maire de Lamballe-Armor.

*Date de l'envoi de la convocation : 29 avril 2024.*

**PRESENTS :**

BENOIT Jean-François, BOUZID Nathalie, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, CAURET Camille, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVRIT Thierry, GILLARD Nadine, GOASTER Samy, GOUEZIN Alain, GUYMARD Jean-Luc, HERCOUET Philippe, LE BOUCHER Colette, LE BOULANGER René, LE MOIGNE Christine, LEVY-ROBERT Christelle, L'HEVEDER Jérôme, LINTANF Goulven, MAIGNAN Brigitte, M'BAREK Sébastien, MEGRET Yves, PECHA Virginie, RICHEUX Laëtitia, ROYER Thierry, URVOY Laurence, VITEL Fabien.

**ABSENTS :**

- ARTHEMISE Fabienne donne pouvoir à HERCOUET Philippe,
- BERNU Sylvain donne pouvoir à M'BAREK Sébastien,
- BURLOT David donne pouvoir à CAURET Camille,
- GRIMAUULT David donne pouvoir à LE BOULANGER René,
- JEGU Josianne donne pouvoir à GOUEZIN Alain,
- LAVENU DE NAVERAN Hélène donne pouvoir à LINTANF Goulven,
- LE GUEN Nadège donne pouvoir à GAUVRIT Thierry,
- MERIAN Caroline donne pouvoir à de SALLIER DUPIN Stéphane,

**SECRETAIRE DE SEANCE** : BRIENS Pierrick

**Délibération n°2024-026**

Membres en exercice : 35 – Présents : 27 - Absents : 8 – Pouvoirs : 8

**URBANISME**  
**PLU – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**  
**ORIENTATIONS GENERALES – DEBAT**

La Commune nouvelle de Lamballe-Armor, créée par arrêté préfectoral du 31 octobre 2018, regroupe les 4 communes déléguées de Lamballe, Meslin, Morieux et Planguenoual. Le 3 juin 2019, Lamballe-Armor a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle de la commune nouvelle. Le 18 octobre 2021, les élus ont débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Suite à la réunion des Personnes Publiques Associées organisée le 30 septembre 2021 et précédant le débat sur le PADD, la Préfecture a écrit au Maire pour lui faire part de remarques particulières sur deux points :

- La consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)
- La production de logements locatifs sociaux en application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite SRU.

Ces éléments ont été pris en compte dans l'élaboration de la phase réglementaire du PLU et conduisent à organiser un nouveau débat sur le PADD avant l'arrêt du PLU prévu le 8 juillet 2024.

Le Code de l'urbanisme fixe le contenu et la procédure d'élaboration du PLU. L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme dispose que les PLU comprennent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Depuis la tenue du débat sur le PADD, le comité de pilotage, constitué d'élus, s'est réuni de nombreuses fois pour élaborer le volet réglementaire du PLU.

La Ville de Lamballe-Armor a participé activement aux travaux d'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et notamment à la territorialisation de l'enveloppe foncière attribuée dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) au territoire du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc.

La concertation avec les différents acteurs du territoire s'est poursuivie via différents supports :

- Parution dans le magazine municipal en décembre 2021 (N°100 // HIVER 2021)
- Réunion publique (visioconférence et présentiel) le 8 décembre 2021
- Exposition de plein air sur le PADD du 27 janvier au 6 avril 2022
- Parution dans le magazine municipal en mars 2023 (N°108 // PRINTEMPS 2023)
- Parution dans le magazine municipal en mars 2024 (N°112 // PRINTEMPS 2024)

Ces différents travaux, complétés par des échanges réguliers avec les services de l'état, ont permis d'affiner et de préciser les grandes orientations proposées le 18 octobre 2021 et ont permis de les enrichir.

La présente étape de la procédure consiste à débattre, sans vote, au sein du Conseil municipal, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU. A partir de ces principes, les orientations générales proposées sont les suivantes :

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

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

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

*Orientation 3 : Réduire fortement la consommation d'espaces agricoles ou naturels et mettre le territoire sur la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette après 2050*

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

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

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

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

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

*Orientation 8 : Confirmer Lamballe-Armor comme un pôle attractif et entraînant dans sa région proche*

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

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

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

*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*

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

*Orientation 14 : En dehors des ZAE, maintenir des possibilités d'installation ou d'évolution d'activités économiques, sous conditions, et particulièrement celles favorisant la vitalité des centralités*

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

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

*Orientation 17 : Valoriser et développer les atouts touristiques du territoire*

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

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

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

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

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

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

*Orientation 23 : Intensifier les centres-bourgs*

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

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

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

*Orientation 27 : Des espaces urbains de qualité s'inscrivant dans l'identité de Lamballe-Armor*

*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.*

Les modifications apportées depuis le 1<sup>er</sup> débat sur le PADD portent principalement sur les orientations suivantes :

- **Orientation 3 :** Réduire fortement la consommation d'espaces agricoles ou naturels et mettre le territoire sur la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette après 2050

Cette orientation s'appuie sur la territorialisation déclinée au niveau du SRADDET et du SCOT et fait référence à la stratégie foncière de Lamballe Terre & Mer, votée lors du Conseil communautaire du 16 avril 2024. La trajectoire de réduction de la consommation foncière sur la commune de Lamballe-Armor est précisée sur la durée du PLU, soit jusqu'à 2035.

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

La projection de croissance annuelle de population a été ajustée de 1% à 0,73 % d'ici à 2035. En

parallèle, il s'est avéré que la taille moyenne des ménages diminue plus rapidement que prévu. Le besoin de logements neufs visant à répondre au desserrement des ménages a ainsi été réévalué.

- **Orientation 19** : Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages  
Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont répartis de manière équilibrée au sein de l'armature urbaine locale. Les niveaux d'efforts les plus importants correspondent aux secteurs de la commune avec les niveaux de logements d'équipements, de services et d'emplois les plus denses.

Vu la délibération du Conseil municipal :

- n°2019-109bis du 3 juin 2019, prescrivant la révision des plans locaux d'urbanisme ayant pour effet d'élaborer un seul et unique plan local d'urbanisme sur l'intégralité du territoire,
- n°2021-099 du 18 octobre 2021, actant des débats portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme,

**Après en avoir délibéré :**

Le Conseil municipal :

- PREND ACTE des nouveaux débats portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme, ci-après,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

**VOTE : Adopté à l'unanimité**

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR, LESDITS JOUR, MOIS ET AN.

(suivent les signatures)

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

A Lamballe-Armor, le

**17 MAI 2024**

Philippe HERCOUET

Maire de Lamballe-Armor



*[Handwritten signature in blue ink]*

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le

ID : 022-200084176-20240506-2024\_026\_DELIB-DE

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- ▶ Document de travail pour le conseil municipal du 6 mai 2024

MAI 2024



**Lamballe-Armor**  
en Penthièvre

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le

ID : 022-200084176-20240506-2024\_026\_DELIB-DE

# Sommaire

<b>Axe 1 : Entre terre et mer, un territoire vertueux et durable .....</b>	<b>5</b>
Préserver les équilibres et la diversité du socle naturel et agricole .....	5
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 .....	11
<b>Axe 2 : Des dynamiques économique et sociale intimement liées, pour répondre au besoin de rapprocher habitation et lieu de travail.....</b>	<b>17</b>
Entre ville et campagne, une organisation équilibrée du territoire pour soutenir le développement .....	18
Un dynamisme économique à accompagner et renouveler, en soutenant les activités existantes et l’installation de nouvelles, au service de l’emploi .....	23
Répondre aux besoins de logements d’une population diversifiée.....	29
<b>Axe 3 : Le choix d’un mode de développement urbain sobre, de qualité et favorisant la cohésion sociale.....</b>	<b>33</b>
Concevoir un mode de développement urbain favorisant la sobriété foncière, le renouvellement urbain et des formes urbaines variées, économes et désirables.....	33
Reconquérir les centralités, sites stratégiques pour le développement communal .....	34
Accompagner le développement par le renforcement des équipements et des espaces publics ...	35
Répondre aux besoins de mobilités du territoire .....	38
<b>Annexe : localisation des secteurs de projet à 2035 .....</b>	<b>42</b>

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le

ID : 022-200084176-20240506-2024\_026\_DELIB-DE

# 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 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 définies comme un « bien commun ». Celui-ci doit faire la synthèse entre préservation du patrimoine, usages des habitants et développement économique.

Le paysage Lamballais est constitué de sites ou milieux naturels étroitement liés à la trame verte (liée à la végétation) et à la trame bleue (liée à la présence de l'eau), souvent sensibles aux activités humaines, et supports d'une biodiversité importante : vallées et vallons, abords de cours d'eau et zones humides, prairies permanentes et landes (dont Landes de La Poterie (site Natura 2000) ; Landes du Gras à Meslin), bois/bosquets plus ou moins connectés. Lamballe-Armor c'est également la mer, avec un paysage et des enjeux écologiques spécifiques (Natura 2000, réserve naturelle...). La zone littorale est composée de falaises rocheuses entrecoupées ponctuellement de grèves et de landes. La vue vers la mer offre un paysage d'estran de grande amplitude, variant avec la marée et marqué par les activités mytilicoles et les alignements de bouchots.

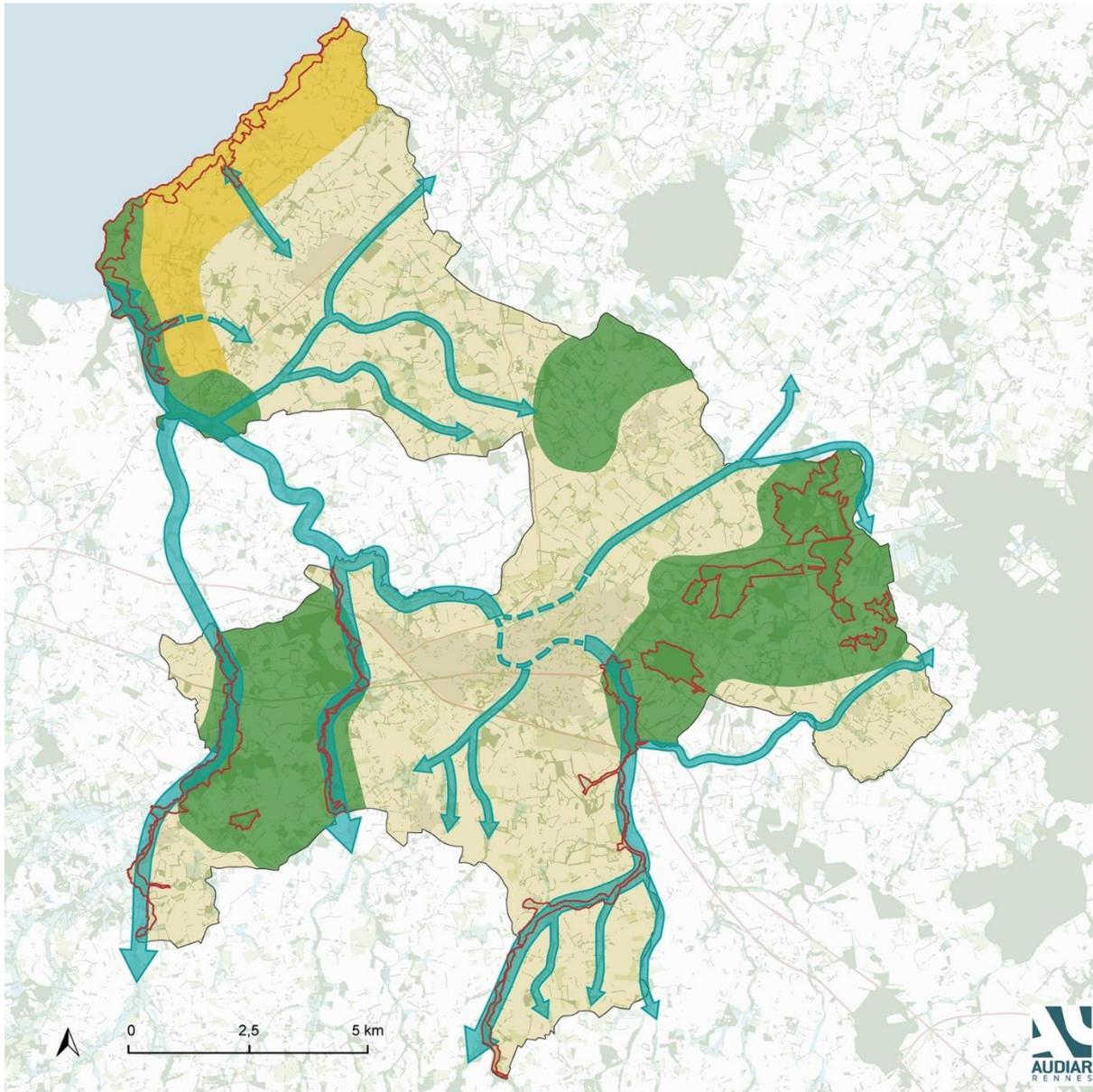
La diversité et la bonne connexion des milieux naturels et de leur patrimoine vivant sont nécessaires à l'équilibre écologique du territoire. Le cycle de vie d'un nombre important d'espèces animales et végétales dépend des continuités écologiques comprenant des réservoirs de biodiversité (plus riches et fonctionnels) et des corridors écologiques (qui connectent les réservoirs entre eux). Le renforcement de la biodiversité à travers la trame verte et bleue s'incarne depuis des années dans une politique visant à mettre en réseau les milieux sources. Cette politique vise à mettre un frein à l'érosion des espaces naturels et permet de mieux protéger l'ensemble des réservoirs de biodiversité, de pérenniser les activités agricoles ou encore de préserver la qualité de l'eau... La préservation de ces espaces dépend particulièrement, dans un PLU, de la maîtrise des activités humaines transformant l'usage du sol (urbanisation, infrastructures de déplacement, activités de loisirs, constructions en campagne, exploitations des ressources naturelles (eau, roche, bois, etc.)). Pour cela le PLU peut à la fois protéger les espaces de nature et inciter à l'amélioration de leur fonctionnalité. C'est tout un équilibre entre terre et mer, ville et campagne que le PLU doit être en mesure de préserver pour asseoir un projet de territoire durable. Ce sont aussi autant d'atouts à valoriser car cet environnement et les éléments patrimoniaux qui le composent, participent à la qualité de vie de Lamballe-Armor et à son attractivité.

## **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 ou le bois de la Moglais.
- **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, etc.), 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, ... Établir 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, etc.) voire des obstacles plus ou moins importants (les routes dont la RN 12, les ouvrages hydrauliques) pénalisant les 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 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 à 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, etc.).
- Favoriser la biodiversité en ville. La question de la nature en ville ne doit pas être oubliée : les espaces verts, les jardins privés, 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, etc.
  - 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, etc.).
  - Être attentif aux 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, etc.).
  - 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 opération d'aménagement conserve une surface suffisante favorable à la nature.

## CARTE DE DES TRAMES VERTE ET BLEUE DU PADD



### Protéger les réservoirs de biodiversité

 Réservoirs de biodiversité

### Favoriser et restaurer la fonctionnalité écologique du territoire

-  Préserver les habitats naturels existants et améliorer leur connectivité
-  Restaurer une fonctionnalité écologique sur les plateaux agricoles
-  Préserver et restaurer les habitats naturels liés à la frange littorale
-  Développer les continuités écologiques liées aux cours d'eau et fonds de vallée

### Reconquérir les continuités écologiques dans les espaces fragmentés

-  Favoriser l'accueil de biodiversité et les continuités écologiques en milieu urbain
-  Reconquérir les continuités aquatiques en milieu urbain
-  Restaurer une capacité de déplacement des espèces le long des infrastructures fragmentantes
-  Commune de Lamballe-Armor

## **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, etc.), 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 mégalithiques, les vues vers les rivières notamment en ville, etc.
  - Assurer une insertion paysagère harmonieuse des constructions au sein des paysages concernés par ses vues identitaires.
- **Être attentif à l'intégration paysagère des bâtiments et des équipements** (énergies renouvelables, antennes, construction en lien avec la gestion des réseaux, système d'assainissement, etc.) 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, etc., et disposer d'une frange urbaine de qualité ;
  - favoriser les transitions douces entre la ville et la campagne et mettre en œuvre 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, etc.) : implantations, volumétries, aspects des constructions, aménagements paysagers, préservation de la trame arborée, prise en compte du relief, restructuration de secteurs dissonants, etc ;
  - être 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.** 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, etc.
  - 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, etc.).
  - Préserver 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

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

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

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

Le territoire devra également s'adapter face à des impacts potentiels à moyen long terme du changement climatique impliquant plus ou moins directement son mode de développement et d'aménagement : fragilisation de la ressource en eau, appauvrissement de la biodiversité, santé, notamment celle des personnes les plus fragiles, agriculture, pêche, phénomène d'îlots de chaleur urbain et surchauffe dans les bâtiments, exposition plus forte au risque inondation, de submersion marine et du recul du trait de côte, migration climatique et attractivité touristique, et qualité de l'air.

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

## Orientation 3 : Réduire fortement la consommation d'espaces agricoles ou naturels et mettre le territoire sur la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette après 2050

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

Il s'agit d'inscrire le territoire communal et sa politique d'aménagement dans l'**objectif national de Zéro Artificialisation Nette après 2050** et l'**objectif régional visant à « Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels et à l'artificialisation des sols »**.

L'objectif régional, traduit dans le SRADDET, est **territorialisé** au sein des 26 SCoT Bretons en fonction de critères adaptés aux spécificités territoriales.

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc a ensuite la tâche de territorialiser à son tour cet objectif avec notamment **une enveloppe de consommation maximale de 513 ha pour la période 2021-2031**.

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, arrêté en février 2024, affirme donc vouloir « mettre le territoire sur la trajectoire « objectif ZAN » à l'horizon 2050 : diviser par deux la consommation foncière à l'horizon 2031 et réduire l'artificialisation des sols de 75% à l'horizon 2041 »

Il définit pour cela des orientations et objectifs opposables aux documents de planification en dessous de lui : sobriété foncière, mobilisation des potentiels de renouvellement urbain et leur priorisation pour répondre aux besoins communaux, notamment pour la création de logements, maîtrise de l'extension urbaine, déploiement de formes urbaines plus denses et plus variées, optimisation et renouvellement des zones d'activités...

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

Ainsi, à l'échelle du bassin de vie, les différents niveaux de l'armature territoriale se voient attribuer des droits et devoirs qui leur sont propres et une répartition territorialisée des enveloppes de consommation foncière dans une logique de sobriété foncière appliquée à l'échelle du pays.

Ainsi, Lamballe-Armor s'inscrit, au travers du PLU, dans les objectifs chiffrés du SCoT suivants :

Territoire du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc			
	Consommation 2011-2021 <small>(Rapport présentation SCOT – version arrêté 11/2023)</small>	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha) 2021-2031 <small>(DOO – projet arrêté le 16/02/2024)</small>	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha) 2031-2041 <small>(DOO – projet arrêté le 16/02/2024)</small>
Habitat	369	229	111
Economie	175	151,8	76
Equipements et infrastructures	83	81	44
Vacants et chantiers	295		
<b>Totaux</b>	<b>923</b>	<b>462</b>	<b>231</b>

Tableau extrait du DOO et déclinant les enveloppes foncières par niveau territorial

	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha) 2021-2031 <small>(DOO – projet arrêté le 16/02/2024)</small>			Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha) 2031-2041 <small>(DOO – projet arrêté le 16/02/2024)</small>		
	SMBSB	LTM	LA	SMBSB	LTM	LA
Habitat	229	99	23	111	50	13
Economie	151,8	76,8	24,7	76	38,5	9,2
Equipements et infrastructures	81	15	4	44	6,5	6,5
<b>Totaux</b>	<b>462</b>	<b>191</b>	<b>51,7</b>	<b>231</b>	<b>95</b>	<b>28,7</b>

Les objectifs du PLU, en déclinaison de ceux du SCoT pour son territoire, avec adaptation aux réalités communales dans un rapport de compatibilité avec le SCoT :

	ENAF (ha) 2021-2031 <small>(DOO – projet arrêté le 16/02/2024)</small>	PLU 2021-2031	ENAF (ha) 2031-2041 <small>(DOO – projet arrêté le 16/02/2024)</small>	ENAF (ha) 2031-2035 prorata DOO	PLU 2031-2035	PLU - 2AU
	LA	CT-MT	LA	LA	LA	LA
Habitat	23	26,4	13	5,2	6,4	2,9
Economie	24,7	9,1	9,2	3,68		27,1
Equipements et infrastructures	4	3,3	6,5	2,6		1,3
<b>Totaux</b>	<b>51,7</b>	<b>38,8</b>	<b>28,7</b>	<b>11,48</b>	<b>6,4</b>	<b>31,3</b>

Les objectifs de consommation maximum dans le PLU pour la 1<sup>ère</sup> décennie correspondent à l'échéancier des zones à urbaniser programmées sur le Court Terme et Moyen Terme.

Les objectifs pour la 2<sup>ème</sup> décennie correspondent à l'échéancier des zones à urbaniser programmées sur le Long Terme.

Sur le volet habitat, les enveloppes s'inscrivent parfaitement dans la territorialisation proposée par le SCOT.

Sur le volet économie, le choix a été fait d'inscrire une partie des zones à urbaniser en zone 2AU de façon à maîtriser le calendrier et le rythme de consommation du foncier.

L'orientation 4 est complétée par les orientations suivantes :

- Orientation 23 : Pour répondre à l'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, favoriser le renouvellement urbain et des formes urbaines réinventées, économes et désirables
- Orientation 24 : Intensifier les centres-bourgs
- Orientation 13 : 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

#### 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°4) de manière généralisée (constructions ou quartiers, parkings et voirie, etc.).
- **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 de l'état écologique des cours d'eau ;
  - **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, etc.), 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** : 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 œuvre de la transition énergétique et à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)**

- Agir sur l'organisation du territoire de façon à rapprocher emploi et logement pour limiter les déplacements pendulaires et favoriser les mobilités douces
- Mener une politique de mobilité permettant d'augmenter la part des modes de déplacements décarbonés, pour réduire l'impact énergétique du transport.
- Permettre 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 éoliens, méthanisation, biogaz, etc.).
- 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.
- 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, etc.), 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 biosourcés, 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 lié 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-Armor 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'accroissement des risques naturels (canicules, inondations, feux de forêt, érosion côtière et recul du trait de côte, autres mouvements de terrain, exposition au vent 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

- 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.
- Eviter 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, etc.).

- Eviter l'exposition des populations à la pollution des sols et sous-sols.
- Maîtriser 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, etc.), 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, etc. 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, etc.
- 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'évènements.
- 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) :
  - 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 : 170 emplois pour 100 actifs de 15-64 ans en 2020, ratio qui s'est particulièrement accru depuis 20 ans. Tourné historiquement vers l'agriculture et l'industrie agroalimentaire, le tissu économique s'est diversifié et se construit aujourd'hui également sur un réseau de petites et moyennes entreprises tourné vers des secteurs variés.

Lamballe-Armor rassemble près de la moitié des emplois de son intercommunalité mais un quart des habitants. Cette situation confère une tension sur le parc de logement et explique en partie une dynamique démographique moins forte au début des années 2010. Ainsi, le PLU ambitionne une politique de développement de l'habitat volontariste, calée sur la dynamique économique, afin de répondre aux choix de vie des habitants du territoire et notamment celui d'habiter près de son lieu de travail et des services.

La durabilité du développement communal doit également être au même niveau d'ambition. Cela se traduira par un mode de développement urbain plus sobre en utilisation des ressources, notamment foncières avec une part de renouvellement urbain et des densités plus importantes que par le passé.

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

## 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 aux 4 communes déléguées (Lamballe, Meslin, Planguenoual et Morieux) et 4 communes associées (Trégomar, Maroué, La Poterie, Saint-Aaron)

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

### **Orientation 8 : Confirmer Lamballe-Armor comme un pôle attractif et entraînant dans sa région proche**

- 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, etc.).

### **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 ou associée 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.

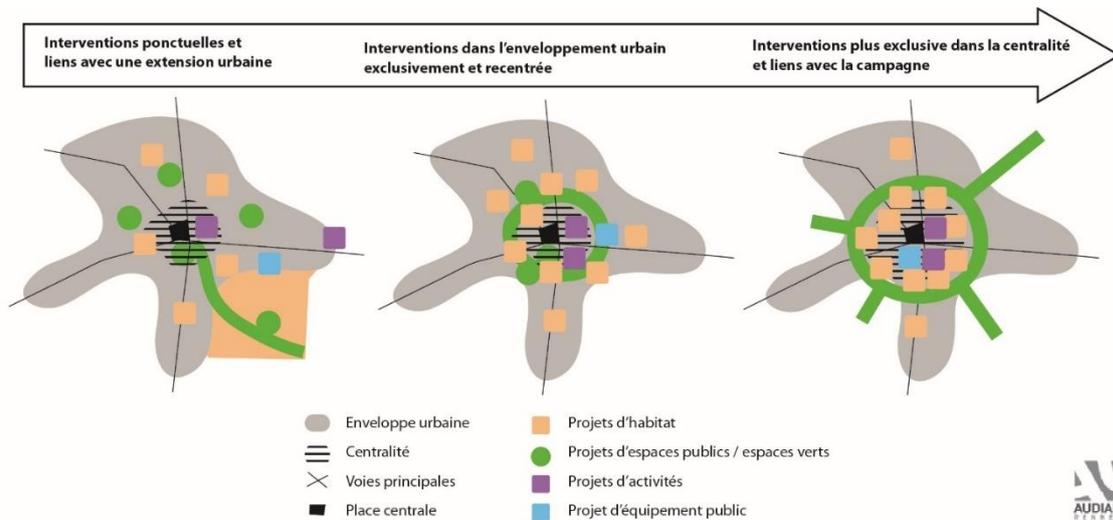
Armature	Description	Nom	Population estimée 2018	Part / population totale en 2018	Part dans la programmation de logement du PLU à long terme au sein des secteurs de projet (dont OAP)
<b>Le pôle urbain</b>	<i>Un pôle urbain de rayonnement extra-communal concentrant habitants, emplois, commerces et services</i>	<b>Lamballe</b>	8 253	49,3%	64 %
<b>Le pôle rural intermédiaire</b>	<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>	<b>Planguenoual</b>	1 050	6,3%	10 %
<b>Les pôles de proximité</b>	<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>	<b>La Poterie</b>	686	4,1%	6 %
		<b>Maroué</b>	683	4,1%	5 %
		<b>Meslin*</b>	217	1,3%	2 %
		<b>Morieux</b>	668	4,0%	5 %
		<b>Saint-Aaron</b>	686	4,1%	5 %
		<b>Trégomar*</b>	344	2,1%	2 %
<b>Les pôles d'hyperproximité</b>	<i>Un bourg plus petit, 250 habitants, plus éloigné de Lamballe avec peu d'équipements et surtout pas d'école</i>	<b>Trégenestre</b>	258	1,5%	1%
<b>Hors agglomérations</b>			3 897	23,3%	0 %
<b>Total</b>			<b>16 742</b>	<b>100,0%</b>	<b>100 %</b>

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

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

- 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 à 15 minutes à partir de son domicile
- 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'Établissement Public Foncier, Opération de Revitalisation de Territoire, OPAH-RU, aménagement des espaces publics, etc.).
- Être 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.

**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**

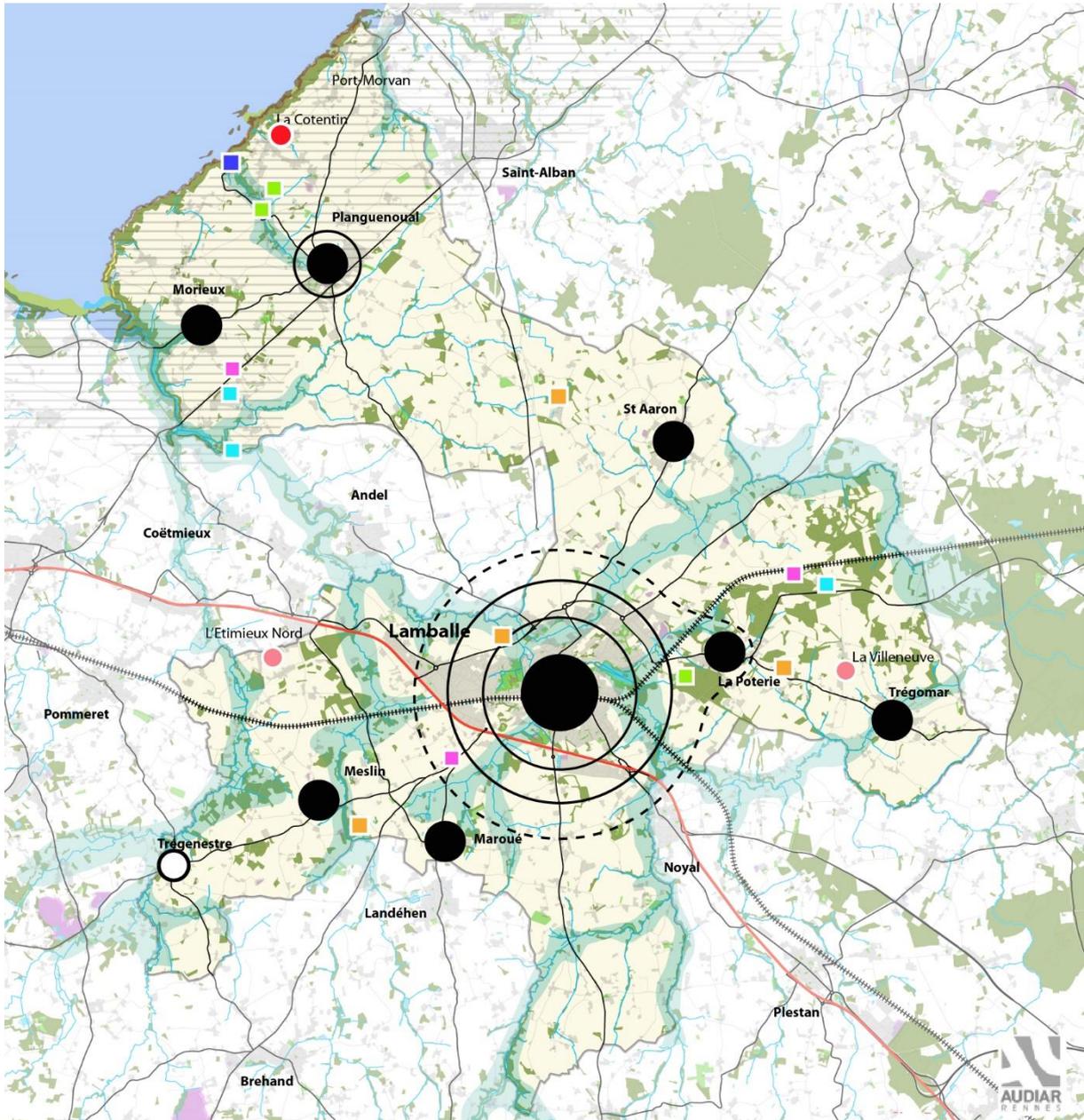
- Permettre la densification de certains hameaux pour accueillir de nouveaux logements :
  - en s'appuyant sur les plus grands hameaux les plus structurés dans leur organisation urbaine et sociale ;
  - ...tout en intégrant les dispositions d'application de la loi Littoral prévues à l'échelle du SCoT du Pays de Saint-Brieuc : La Cotentin est définie, selon des critères objectifs, de « village » au sens du Code de l'urbanisme ;
  - en excluant toute forme d'extension de l'enveloppe urbaine existante ;
  - en excluant toute partie non desservie par l'assainissement collectif ;
  - en étant proche d'un lieu de vie c'est-à-dire d'une agglomération, ville ou bourg ;
  - en étant éloigné d'une source de nuisance sonore.

Hameaux d'importance pouvant être densifiés	Secteur / Commune déléguée ou associée	Nombre approximatif de constructions significatives	Lieu de vie à proximité (<1 km)	Situation / Loi Littoral
<b>La Cotentin</b>	Planguenoual	130	La Cotentin	Village
<b>L'Etimieux Nord</b>	Meslin	50 avec continuité urbaine avec l'agglomération de Pommeret (quartier des Landes)	Coëtmieux (quartier des Landes)	Non concerné
<b>La Villeneuve</b>	La Poterie / Trégomar	75	Trégomar	Non concerné

À noter que d'anciens hameaux sont intégrés ou rattachés à la ville et aux bourgs depuis de nombreuses années et bénéficient directement des équipements publics (école, assainissement, éclairage, gestion de l'espace public...). Ils sont considérés comme faisant partie intégrante de l'enveloppe urbaine. Il s'agit : de Lourmel (Lamballe), du Marchix (Morieux), la Forge (Saint-Aaron) et les Troches (Trégomar).

- 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 sports et loisirs (Karting de La Poterie, Accrobranches sur le site des Tronchées et Golf de la Crinière à Morieux) ;
  - les équipements d'hébergement touristique (Domaine du Val et camping à Planguenoual, château de la Moglais à La Poterie, Domaine de Blésaubois à Morieux, Domaine des Cyf=gnés – ferme du Chauchix à Maroué...)
  - les activités de la mer en lien avec les exploitations mytilicoles de Jospinet à Planguenoual ;
  - les activités industrielles ou artisanales (ZAE de la Ville Tinguy à Morieux, Coopérative du Gouessant à la Poterie) ou d'exploitation du sous-sol (carrière de Maroué,).
  - Permettre l'installation et l'évolution d'équipement d'intérêt général prévu : station d'épuration de Souleville, captage d'eau de la Poterie, déchèterie et Unité de Valorisation Énergétique de Planguenoual,...
- 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, repérés pour leur intérêt patrimonial de changer de destination, et ce dès lors que ces dispositions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## ORGANISATION URBAINE SOUHAITEE DU TERRITOIRE



-  Pôle urbain
-  Pôle rural intermédiaire
-  Pôle de proximité
-  Pôle d'hyperproximité
-  Influence littorale

### Hors agglomération :

-  Village au sens de la Loi Littoral
-  Hameaux à conforter
-  Zone conchylicole
-  Equipements d'intérêt général
-  Activités économiques
-  Sports et loisirs
-  Site d'hébergement touristique

## 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 assurant un rayonnement de son économie.

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

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

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

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

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

## **Orientation 12 : Poursuivre l'accueil d'activités en proposant une offre foncière adaptée et maîtrisée au sein des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire, dans une logique de sobriété, de renouvellement urbain et de qualité**

*Entre 2008 et 2018, 1 408 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 Tourelle, La Ville Tinguy, Les Noës, Jospinet...).
- Développer une offre foncière pour répondre à des besoins d'accueil de nouvelles entreprises à long terme. Proposer des réponses adaptées aux besoins diversifiés des entreprises et se doter de réserves foncières à moyen-long terme pour anticiper les besoins futurs (localisations variées, dessertes des ZA, types de produits, services, cadre réglementaire adapté aux différentes activités...). Plusieurs secteurs stratégiques, à proximité des infrastructures de transports, sont identifiés par Lamballe Terre & Mer :
  - la tranche 3 du parc d'activité de la Tourelle dont l'acquisition des terrains est en cours en 2021 pour un aménagement prévu à court terme (22 ha) ;
  - l'extension du parc d'activité de Lanjouan dans le prolongement de sa dernière tranche opérationnelle (9 ha) ;
- Poursuivre la démarche d'optimisation du foncier économique, en favorisant notamment une densité bâtie et d'usage plus forte au sein de chaque parcelle, en évitant les espaces sous-utilisés et en mutualisant les moyens des entreprises (stationnement, services communs, etc.). Dans le respect des orientations du SCoT, lorsque des disponibilités foncières existent ou que la densification est possible, les espaces économiques existants sont les lieux privilégiés du développement économique. C'est en leur sein qu'une réponse aux besoins d'implantation des entreprises est recherchée en priorité.
- Rechercher une offre foncière complémentaire au sein des ZAE existantes, par la recherche d'espaces bâtis ou non bâtis sous-utilisés ou obsolètes, pouvant être restructurés, et ainsi diversifier des activités présentes tout en répondant aux aspirations des entreprises :
  - en encourageant la densification et l'optimisation du foncier au sein des sites existants tout en veillant à leur aménagement ;
  - en accompagnant la requalification des zones d'activités à travers des projets d'aménagement d'ensemble partagés avec les entreprises déjà présentes ;
  - en permettant la mutation ou la diversification d'anciens sites d'activités vers de nouvelles vocations en prenant en compte les risques potentiels de pollution ;
  - en proposant un règlement de PLU adapté pour permettre l'intensification des espaces occupés (hauteurs, formes des bâtiments, stationnement,) et en réduisant les marges de recul si des garanties existent pour la sécurité et tranquillité publiques, la qualité de l'urbanisme et des paysages, la qualité architecturale, etc.
- Réserver l'offre foncière nouvelle en extension des ZAE aux activités pas ou peu compatibles avec la proximité de l'habitat ou ayant un impact environnemental important. Les activités artisanales, professions libérales ou de services trouveront place dans des quartiers mixtes existants ou en projet, en ville ou au sein des bourgs.
- Proroger la zone d'activités de la mer de Jospinet à l'intérieur de laquelle il reste un potentiel d'accueil de 0,6 ha.

- Valoriser et améliorer les qualités urbaines, paysagères (la qualité des paysages publics 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, etc.) ;
  - 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, etc.) ;
  - la création d'espaces favorisant la vie sociale et de nouveaux usages partagés ;
  - Etc.

### **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 d'une politique résidentielle adaptée, d'équipements et de services répondant aux besoins de la pluralité des profils d'actifs (jeunes actifs, cadres, ouvriers, saisonniers, etc.) 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 intéressants 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 m<sup>2</sup> disponibles et adaptés à la demande actuelle pour ce type d'activités. Développer une offre au cœur 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, etc.) dès lors que celles-ci sont compatibles avec la proximité de l'habitat et particulièrement si celles-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 du 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 identifiées 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'intérim ;
  - limiter les nouvelles implantations de commerces de proximité hors des centralités ;
  - 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 cœur de l'aire agglomérée. Des opérations mixtes, pourraient voir le jour au sein des linéaires marchants à préserver ;
  - 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 :
  - Maîtriser les implantations commerciales au sein des secteurs de La Corne de Cerf et du Haut Chalet qui sont des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) du commerce « connectés » car

bien intégrés à la ville et aux différents lieux de vie, dans une logique de proximité et d'accessibilité par des modes alternatifs à la voiture

- Limiter le développement commercial dans les secteurs de Lanjouan et La Ville Es Lan qui sont des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) du commerce « déconnectés » du reste de l'enveloppe urbaine, ce qui nécessite des déplacements motorisés plus importants
- Afin de préserver la vitalité et l'animation des centralités traditionnelles, les commerces de proximité et petits commerces s'implantent prioritairement au sein des centralités et non dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP).
- Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) ne peuvent pas s'étendre en superficie
- Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) « connectés » font l'objet d'une programmation urbaine visant à prévoir leur restructuration future en favorisant une mixité de fonctions (habitat, autres activités économiques, équipements,...) et d'orientations d'aménagement visant à améliorer leur intégration au reste de la ville et améliorer leurs qualités urbaines et environnementales
- En dehors des centralités et des secteurs d'implantation périphérique (SIP), le développement commercial est très restreint.
- Favoriser la restructuration des secteurs d'implantation périphérique (SIP) pour améliorer les usages (ambiance paysagère, confort des espaces extérieurs ou publics, services associés aux achats...), l'accessibilité à pied, à vélo et en transport en commun, la densité urbaine, et les qualités urbaines et environnementales (dont désartificialisation des espaces actuellement imperméabilisés, amélioration de la performance énergétique des bâtiments,...).
- Anticiper les évolutions structurelles des modes de consommation (e-commerce, drives, circuits-courts, etc.) et leurs incidences sur les commerces physiques, selon leur nature et leur répartition sur le territoire. La logistique urbaine ou livraison du dernier km sera adaptée pour des centralités apaisées ; les points de retraits d'achats dématérialisés (distributeurs automatiques, casiers...) destinés à desservir une clientèle de particuliers sont considérés comme commerce et à ce titre sont localisés en centralités.

### **Orientation 16 : Conforter l'agriculture dans son rôle de filière économique prioritaire, support d'une alimentation locale et d'activités agroalimentaires, mais également source de nouvelles activités (circuits courts, production d'énergie...)**

- 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) par l'extension de l'urbanisation
  - en encadrant les limites d'extension urbaine en limitant l'impact sur le fonctionnement des exploitations agricoles concernées et en privilégiant les espaces agricoles cloisonnés
- 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, par des règles adaptées en privilégiant, dans la mesure du possible, le rapprochement des bâtiments existants et l'utilisation d'espaces déjà artificialisés
- Permettre la diversification des activités agricoles dès lors que celles-ci restent accessoires à l'activité principale de production et qu'elles restent respectueuses de la qualité des paysages. Exemples : projets permettant la commercialisation des produits issus de l'exploitation (vente directe, circuits courts), le tourisme (agrotourisme, gîtes, etc.), ou la production d'énergie selon

des conditions d'intégration environnementale et paysagère qui seront précisées dans le règlement du PLU.

- 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-Brieuc aux Caps. Il s'agit de poursuivre les actions en faveur de la qualité du 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, etc.) ou de ses activités (musée Mathurin Méheut, le marché, animation au sein du haras, etc.). 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, etc.) 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'aménagements répondant à ces enjeux.
- Poursuivre la mise en valeur des accès littoraux et la sécurisation du sentier du littoral en partenariat avec les services de l'agglomération et les services de l'Etat
- 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 : le littoral, Les Landes de la Poterie, La Lande du 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, site accrobranche des Tronchées et golf de La Crinière à Morieux) en veillant à leur intégration dans leur environnement (paysage, accès routiers, espaces naturels agricoles ou forestiers, fonctionnement des exploitations agricoles, etc.).
- Améliorer l'accueil touristique en développant une offre d'hébergement de qualité (gîtes, chambres d'hôte, hôtels, etc.) notamment grâce à la réhabilitation du bâti ancien en ville, dans les bourgs ou à la campagne.
- 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, etc.).

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

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

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

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

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

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

- 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 de desserrement des ménages forte sur le territoire communal ces dernières années.
- 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 **+0,73 % /an** à 2035 amenant à accueillir près de **1900 habitants supplémentaires** par rapport à la population de 2020 (16 689 habitants)

*Cette perspective se justifie au regard de différents indicateurs :*

- *le PLH table sur une croissance de population de +0,8 % / an d'ici 2025 à l'échelle de Lamballe Terre & Mer et +1,1 % sur le « marché urbain / périurbain » ;*
- *Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc projette un objectif de développement démographique 2021-2031 et 2031-2041 de 0,5 % pour l'ensemble du territoire et 1,0 % pour le pôle urbain de Lamballe-Armor*
- *49 % des emplois de Lamballe Terre & Mer se trouvent à Lamballe-Armor, justifiant une politique de l'habitat rapprochant les futurs logements des emplois présents.*
- *Prise en compte des scénarios INSEE projetant la population bretonne à 2050 : ralentissement de la croissance de population de Lamballe Terre et Mer.*
- Pour suivre cette projection, reflet de l'attractivité du territoire mesurable par la tension actuelle sur le marché du logement et les besoins de logements locatifs sociaux, permettre de créer **~120 logements par an** d'ici 2035 (soit près de 1830 logements de 2020 à 2035).

*À noter également que le projet prévoit une proportion de résidences principales stabilisée à 84 % du parc total en tablant sur une stabilisation des résidences secondaires et une diminution des logements vacants (OPAH-RU, dynamique du marché dans les bourgs et l'espace rural)*

Détails :

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

## 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 Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHP 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 et de logements abordables. Les nouvelles opérations d'aménagement, même les plus petites, à partir de 5 logements, participeront notamment à diversifier l'offre de logements au sein des bourgs et des quartiers de Lamballe. Cette offre nouvelle permettra de répondre aux besoins des ménages et favorisera les parcours résidentiels sur le territoire.

Une part significative de logements locatifs sociaux sera à réaliser dans les nouveaux programmes de logements pouvant être encadrés par le PLU (OAP et règle de mixité sociale). La programmation sera déterminée en compatibilité avec les différentes générations de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les objectifs Loi SRU de la commune.

- Ces objectifs sont répartis de manière équilibrée au sein de l'armature urbaine locale au regard des besoins identifiés et des réalités territoriales des différents lieux de vie, étant entendu que les niveaux d'efforts les plus importants correspondent aux secteurs de la commune avec les niveaux de logements d'équipements, de services et d'emplois les plus denses. Les taux « CIBLE » et « MINIMUM » seront transcrits à la fois dans les OAP sectorielles et le règlement du PLU.

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

- Le PLU pourra prévoir en complément de son offre sociale nouvelle des programmes d'accession aidée à la propriété.

## **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 au 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, etc.) : pôle urbain, pôle rural intermédiaire, pôles de proximité, pôle d'hyperproximité
- 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

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

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

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

- Faire du **renouvellement urbain et de la densification** des espaces urbanisés existants le mode de développement prioritaire du territoire. Pour le développement de l'habitat, **à minima 60 % des nouveaux logements seront réalisés par ce biais.**

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

- Être plus économe en foncier en intensifiant et densifiant les opérations d'aménagement que ce soit pour les activités économiques ou pour les opérations d'habitat.
  - Encourager et permettre de nouvelles formes urbaines permettant de conjuguer sobriété foncière, qualité du cadre de vie (équilibre entre convivialité et intimité, qualité des espaces privés et publics, etc.) et durabilité de l'aménagement (biodiversité, respect du cycle de l'eau, économie et production d'énergie, etc.).
  - Atteindre pour les nouvelles opérations d'habitat ou mixtes des **densités résidentielles minimales** (densité brute), différentes selon l'armature urbaine du territoire :
    - **25 à 35 logements / ha en moyenne pour le pôle urbain de Lamballe ;**
    - **20 à 25 logements / ha en moyenne pour le pôle intermédiaire et les pôles de proximité ;**
    - **18 logements par hectare en moyenne pour les pôles d'hyperproximité.**

**Les règles définies pour l'ensemble des opérations en extension urbaine permettent de respecter la densité brute moyenne en extension, à l'échelle de la commune et définie dans le DOO du SCOT arrêté le 16/02/2024 :**

**2021-2031 : 27 logements / ha**

**2031-2041 : 36 logements / ha**

- Garantir la qualité architecturale des opérations d'aménagement, en renouvellement urbain et en extension, et de l'intégration dans l'existant (éléments structurants du paysages, volumétries et implantations des constructions en place, aspect extérieur, etc.).

## 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 voire 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.
- Apaiser la ville en repensant la place de la voiture individuelle tant en transit qu'en stationnement

### 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 l'ancien collège Gustave Tery, le haras, le site de l'Abattoir, le site du cinéma et du gymnase du Penthièvre, etc. Il s'agit d'espaces urbains pas ou peu utilisés, en déprise, à restructurer ou susceptibles d'évoluer, qui doivent s'intégrer dans le processus de développement du territoire. Ils font déjà ou feront l'objet d'études pour en révéler les contraintes et les potentiels d'aménagement.

Parmi ceux-ci, le **quartier de la gare** et ses abords est particulièrement porteur d'enjeux du fait de sa situation stratégique, en cœur de ville et connecté aux réseaux de transports, mais également de ses besoins et potentiels de restructuration (délaissés ferroviaires, dents creuses, bâtiments à requalifier ou démolir, espaces publics ou parkings à optimiser, etc.). Dans son aire d'attractivité, l'intensification et la diversification des fonctions urbaines vont être recherchées (logement, activités, services, espaces publics, etc.). Des équipements ou activités de grand rayonnement doivent pouvoir y trouver place. Le secteur de la gare constitue d'autant plus une vitrine pour les entreprises et un endroit accessible depuis l'extérieur. Au Sud-Est de la rue Chanoine du Temple, un îlot présente un potentiel intéressant à étudier. Il comprend notamment la grande halle de l'ex Unico et des espaces non construits.

- Accompagner les secteurs dits « d'aménagement » constitués 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 : 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 Gouessant, le parking des Tanneurs.

## **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 marquées par les secteurs d'activités au 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, Boulevard Clémenceau, le secteur Lavergne (dont secteur de l'ancienne carrosserie et zone commerciale), la rue du Général De Gaulle ;
  - les zones d'activités économiques ;
  - les zones commerciales, dites Secteurs d'Implantations Périphériques (SIP) « connectés » du commerce : La Corne de Cerf et le Haut Chalet
  - les abords de voies très circulées, dont la RN 12, la voie de contournement et son prolongement futur ;
  - les lisières ville/campagne et les abords des bourgs.

## **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. Seul le pôle d'hyperproximité de Trégenestre ne dispose pas d'école. Planguenoual et Morieux proposent un peu plus d'équipements et de services que les autres bourgs.

Le PLU permettra :

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

L'espace public est un espace physique que l'on partage en commun, aménageable et qui sert de support au lien social et à diverses activités. Il doit constamment pouvoir s'adapter, s'aménager, pour répondre à des besoins et usages en lien avec l'évolution des modes de vie. Dans le cadre du

projet de territoire à 2035, les espaces publics communaux, existant ou à créer, sont donc d'enjeux croisés : les enjeux de la cohésion sociale, les enjeux de mobilité, les enjeux de transition écologique, et les enjeux paysagers et de mise en valeur du patrimoine.

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

- 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 large situé entre Saint-Brieuc, Dinan et Merdrignac. Le potentiel des abords de la gare à Lamballe est à étudier dans la perspective d'accueillir un ou plusieurs équipements culturels (création ou déplacement).
- Adapter la ville et les bourgs pour répondre aux besoins d'activité sportive des habitants en permettant l'évolution des équipements existants et le développement de nouveaux lieux de pratique, pas uniquement au sein de stades et de gymnases : sur l'espace public, de manière formelle ou informelle pour des usages multiples, au sein de structures privées ou associatives, etc.
- Accompagner le développement des services de santé et de l'hôpital. Favoriser les regroupements si ceux-ci améliorent l'accessibilité et la qualité des soins sur le territoire.
- 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.

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

- 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 réappropriier 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 où 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 ;
  - Etc.
- 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, etc.) et confortable (possibilité de s'asseoir, zones de repos et de calme, ombre, toilettes et accès à l'eau potable, etc.).
  - 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 rafraîchir, etc.) et préserver les ressources (réutilisation des matériaux existants matériaux biosourcés, recyclés et recyclables, etc.).
  - Équilibrer 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 Lamballe-Armor et de Lamballe Terre-& Mer. Diminuer la part des déplacements contraints, rééquilibrer les différents modes de déplacements et promouvoir des modes alternatifs à la voiture en solo sont des objectifs à poursuivre en proposant des mobilités sobres, efficaces et adaptées à la diversité du territoire.

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

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

### **Orientation 28 : Organiser et aménager le territoire pour répondre aux besoins de mobilités importants des habitants, des actifs et des usagers mais également limiter les déplacements contraints réalisés en voiture**

- 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, etc.
- 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 pied, en vélo (voies cyclables sécurisées pour vélos, abris et parkings vélos sécurisés) ou encore des stationnements minute 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 cœur 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, panneaux, etc.), 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 stationnement 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 et 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 sont stratégiques 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 doivent être recherchées (logements, activités, services, espace public...). Des équipements ou activités de grand rayonnement 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, de 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 des 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 ;
  - étudier et accompagner les solutions d'aménagement pour améliorer le cadre de vie autour de la RD 786 au sein Planguenoual ;
  - 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 foisonnement 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 :
    - extension ou création des aires de covoiturage située en périphérie de Lamballe, sur les axes de flux ou aux nœuds de circulation,
    - mise en valeur et amélioration de l'accessibilité à pied ou à vélo aux aires de covoiturage existantes ou à créer (dont la Ville Es Lan qui est à étendre).

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le

ID : 022-200084176-20240506-2024\_026\_DELIB-DE

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

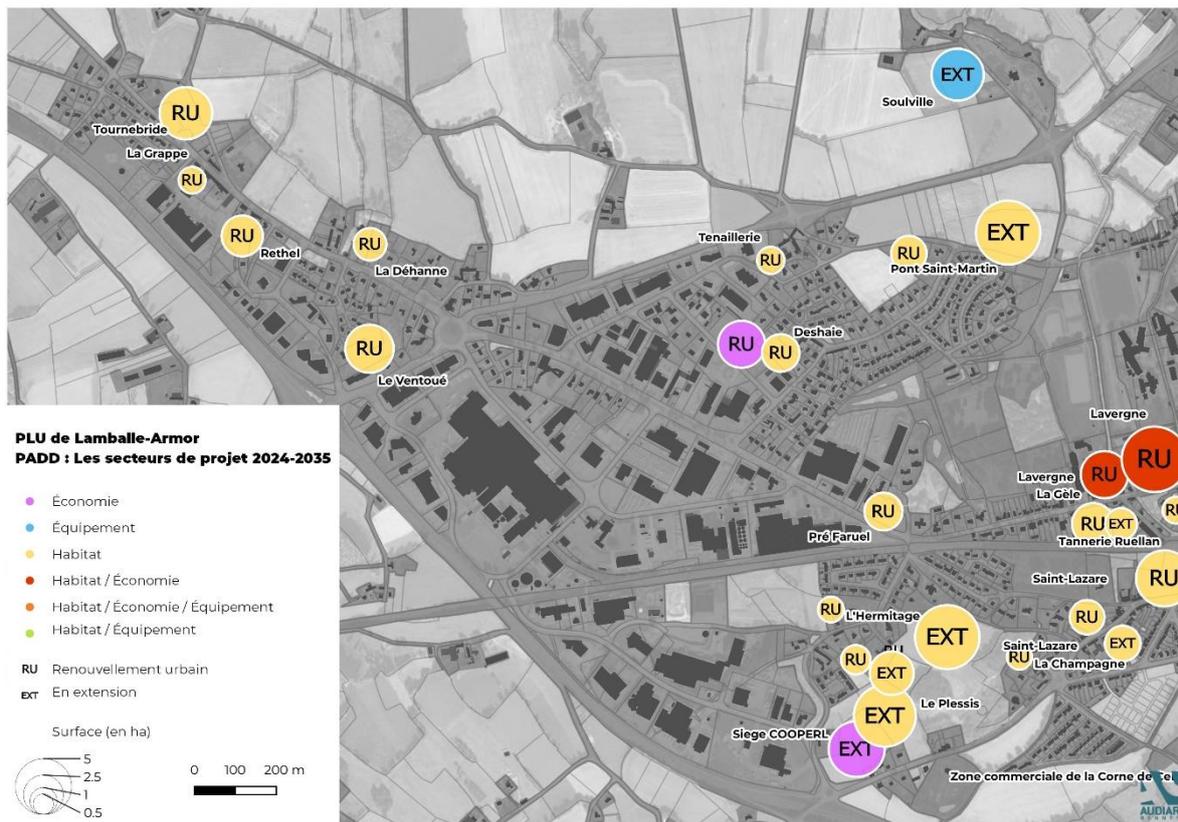
Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le

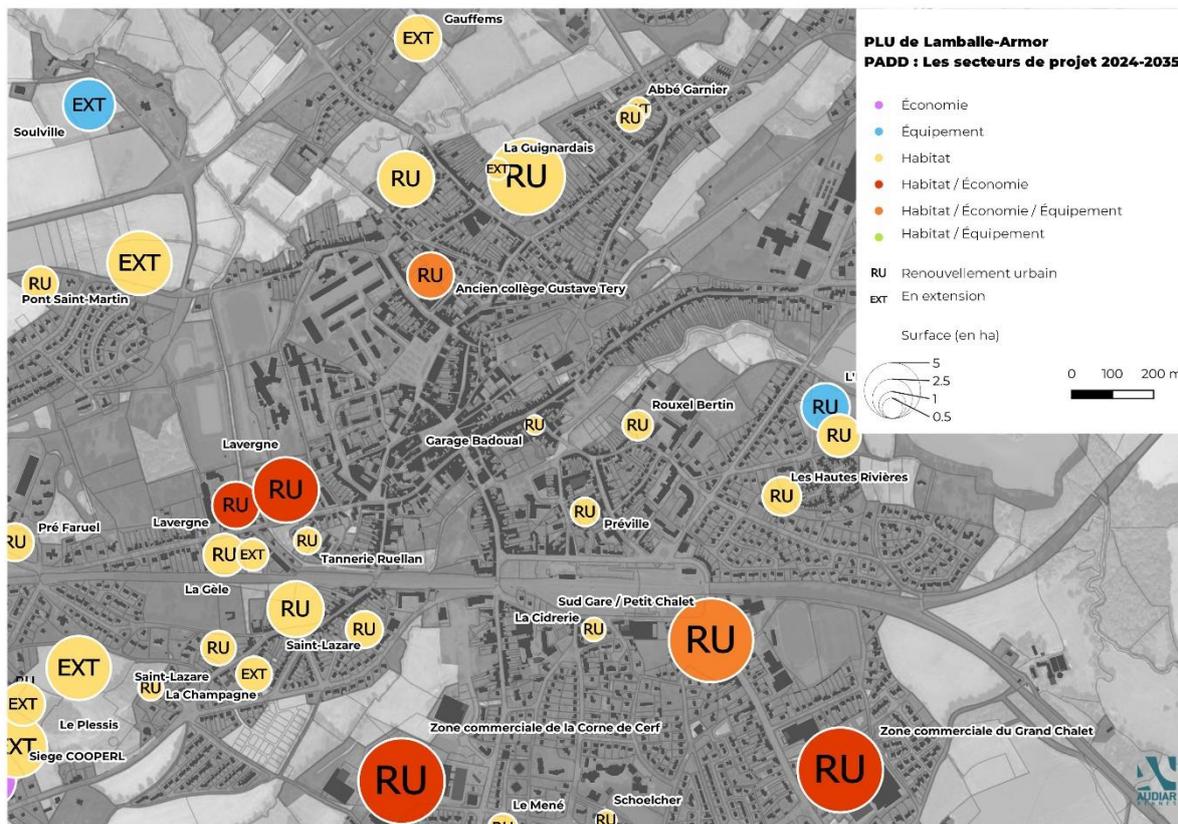
ID : 022-200084176-20240506-2024\_026\_DELIB-DE

## Annexe : localisation des secteurs de projet a 2035

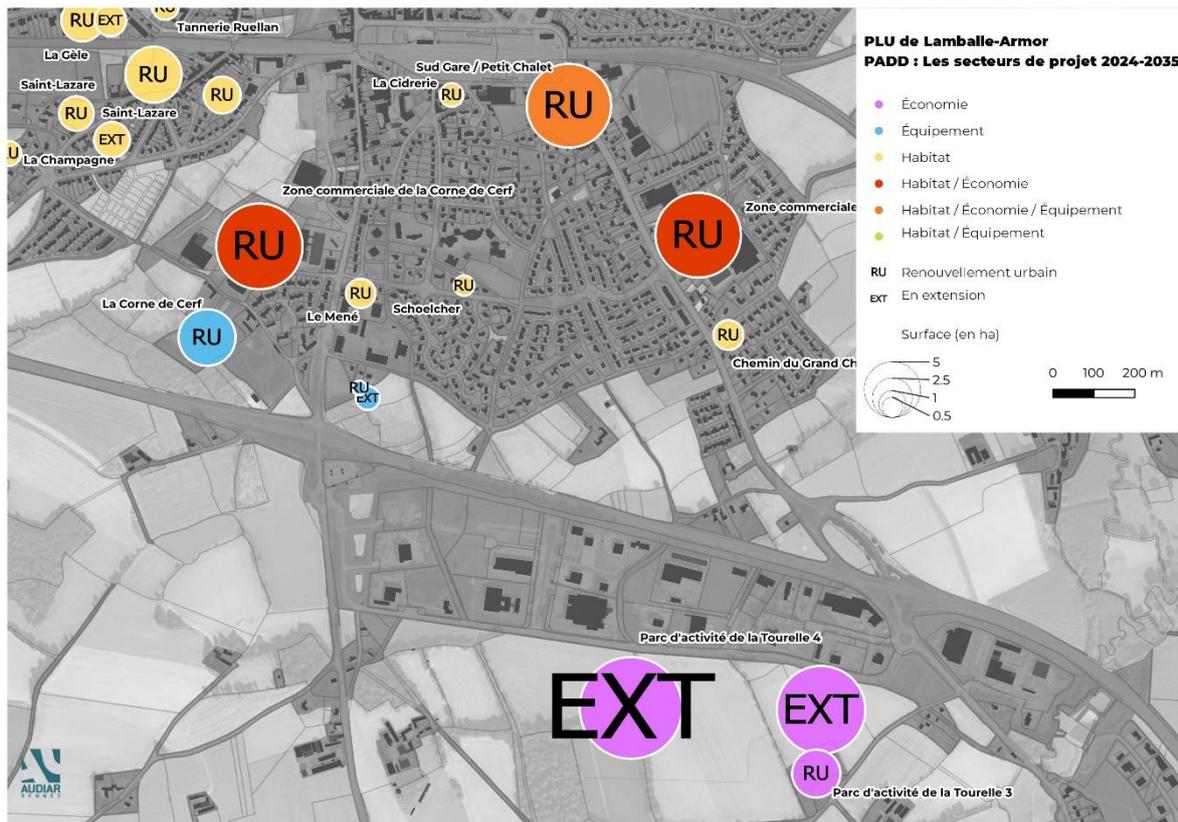
## LAMBALLE OUEST



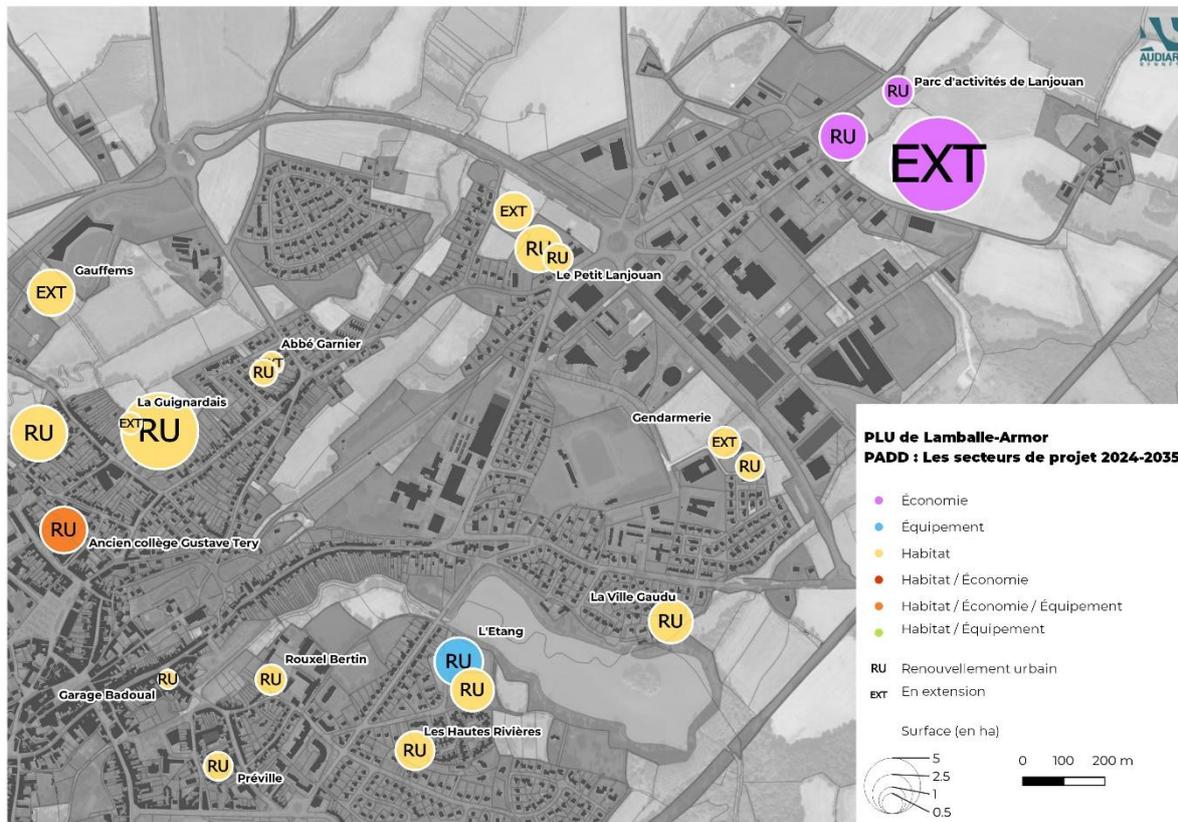
## LAMBALLE CENTRE NORD



### LAMBALLE SUD



### LAMBALLE EST



### LA POTERIE



### MAROUÉ



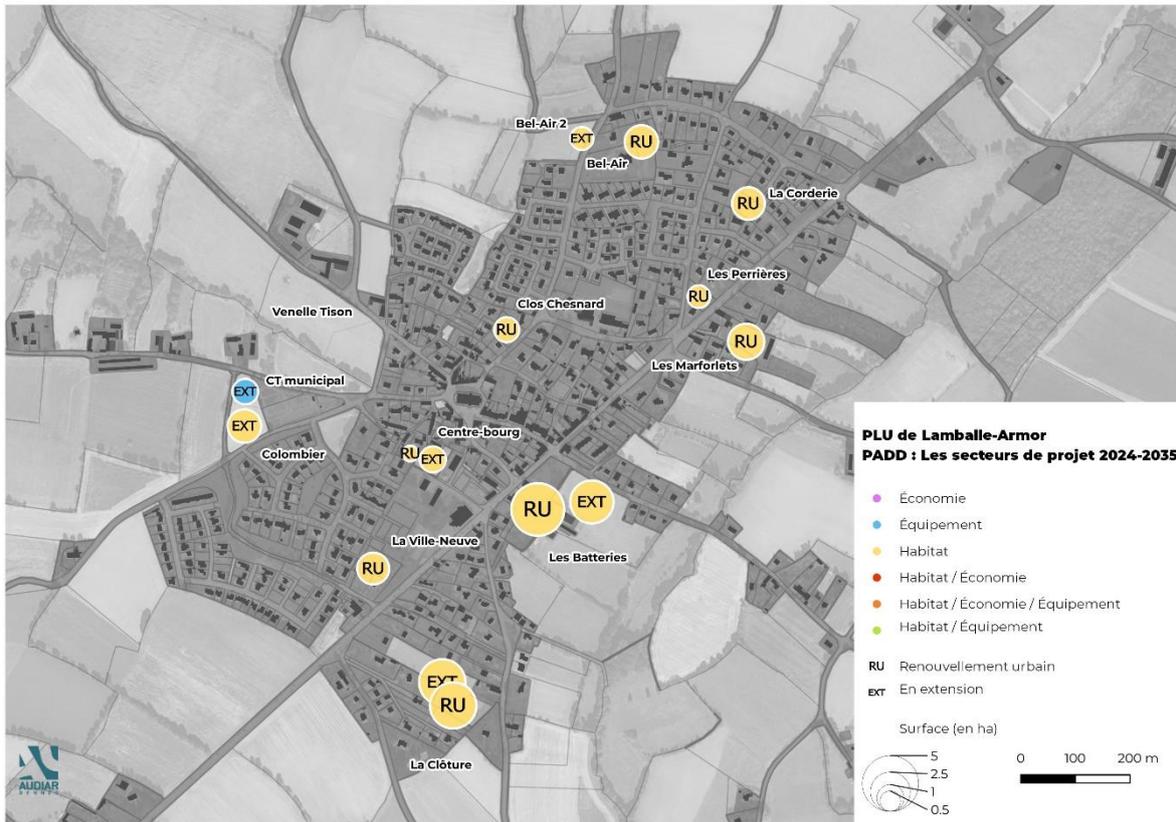
MESLIN



MORIEUX



### PLANGUENOUAL



### SAINT-AARON



**TREGENESTRE**



**TREGOMAR**



Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le

ID : 022-200084176-20240506-2024\_026\_DELIB-DE



**Lamballe-Armor**  
en Penthièvre

**COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR**

5 rue Simone Veil  
BP 90242 - 22402 Lamballe-Armor Cedex  
T 02 96 50 13 50 - [Contact@lamballe-armor.bzh](mailto:Contact@lamballe-armor.bzh)  
[www.lamballe-armor.bzh](http://www.lamballe-armor.bzh)