

# CONVENTION CADRE PETITES VILLES DE DEMAIN

**pour les communes de Lamballe-Armor et  
Jugon-les-Lacs Commune nouvelle et la  
communauté d'agglomération Lamballe  
Terre & Mer  
au titre de l'Opération de revitalisation du  
territoire (ORT)**

## ENTRE

### **La Commune de Lamballe-Armor**

Représentée par son maire M. Philippe HERCOUËT, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 20/06/2022,

### **La Commune de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle**

Représenté par son maire M. Eric MOISAN, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 11/07/2022,

### **La Communauté d'Agglomération Lamballe Terre & Mer**

Représenté par M. Thierry ANDRIEUX, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 12/07/2022,

Ci-après désigné par « les Collectivités bénéficiaires »,

D'une part,

**ET**

**L'État,**

Représenté par M. David COCHU ,  
Ci-après désigné par « l'État » ;

**ET**

**L'Agence Nationale de l'Habitat,**

Représentée par M. David COCHU,

Ci-après désignés par « les Partenaires »

D'autre part,

**EN PRESENCE DE :**

- La Région Bretagne
- Le Département des Côtes-d'Armor
- L'Etablissement public foncier de Bretagne

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## Table des matières

Préambule.....	5
Article 1 - Objet de la convention cadre.....	5
Article 2 – Les ambitions du territoire .....	6
2.1 Diagnostic et enjeux .....	8
2.1.1 Lamballe-Armor .....	8
2.1.2 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle.....	15
2.2 Les ambitions du territoire .....	20
2.2.1 Lamballe Terre & Mer .....	20
2.2.2 Lamballe-Armor .....	21
2.2.3 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle.....	22
2.3 Quels périmètres d’ORT pour quels projets ? .....	23
2.4 Modalité de mise en œuvre des outils liés à l’ORT.....	30
Article 3 – Les orientations stratégiques .....	31
Orientation 1 : Œuvrer en faveur de l’habitat.....	31
1.1 Lamballe Terre & Mer.....	31
1.2 Lamballe-Armor : Renforcer l’offre d’habitat en centre-ville dans une démarche de sobriété foncière, à travers la réhabilitation et la densification.....	32
1.3 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle : Apporter une offre en habitat adaptée aux besoins en s’appuyant sur l’enveloppe urbaine existante .....	33
Orientation 2 : Pour un commerce dynamique et attractif dans les centralités.....	34
2.1 Lamballe Terre & Mer.....	34
2.2 Lamballe-Armor : Œuvrer pour le maintien du dynamisme et de la qualité du commerce en centre-ville.....	34
2.3 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle : Valoriser et dynamiser le tissu commercial de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle.....	35
Orientation 3 : Contribuer à valoriser des espaces publics qualitatifs et patrimoniaux .....	35
3.1 Lamballe-Armor : Renforcer les qualités de l’espace public dans leur dimension environnementale, patrimoniale et améliorer la désirabilité du centre-ville .....	35
3.2 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle : Mettre en valeur des espaces publics marqués par un patrimoine bâti et naturel remarquable .....	36
Orientation 4 : Œuvrer en faveur des mobilités douces et de l’apaisement des circulations en centralité.....	37
4.1 Lamballe-Armor : Favoriser l’usage des mobilités douces dans une logique d’apaisement des différents modes de circulation, de développement durable et de la santé .....	37

4.2 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle : Favoriser des mobilités durables et apaisées dans une commune marquée par un contexte rural et touristique .....	38
Orientation 5 : Pour le maintien de l’offre en services et équipements dans les polarités du territoire .....	38
5.1 Lamballe-Armor : Créer les conditions pour fournir une offre de services et d’équipements performants qui intensifient le centre-ville et répondent aux besoins de la population .....	38
5.2 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle : Entre pôle local de services et pôle touristique, un développement en faveur du lien social .....	39
Article 4 – Le plan d’action .....	40
4.1 Les actions.....	40
4.2 Les projets en maturation.....	40
Article 5 – Modalités d’accompagnement en ingénierie.....	40
Article 6 - Engagements des partenaires.....	40
6.1. Dispositions générales concernant les financements .....	40
6.2. Le territoire signataire .....	41
6.3 L’État, les établissements et opérateurs publics .....	41
Article 7 – Gouvernance du programme Petites villes de demain .....	43
Article 8 - Suivi et évaluation du programme .....	44
8.1 Lamballe-Armor .....	44
8.2 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle.....	47
Article 9 - Résultats attendus du programme.....	49
Article 10 – Utilisation des logos .....	49
Article 11 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité.....	50
Article 12 – Evolution et mise à jour du programme.....	50
Article 13 - Résiliation du programme.....	50
Article 14 – Traitement des litiges.....	50

**Annexe 1 : Maquette financière pluriannuelle**

**Annexe 2 : Fiches-actions**

## **Préambule**

Le gouvernement a souhaité que le programme « Petites villes de demain » donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique (CRTE).

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques. La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'État et des partenaires financiers du programme.

## **Article 1 - Objet de la convention cadre**

Le programme « Petites villes de demain » doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme « Petites villes de demain » est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

La convention cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : État, opérateurs, collectivités, secteur privé.

Les Communes de Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs Commune nouvelle ont souhaité s'engager dans le programme « Petites villes de demain », selon les termes de la convention d'adhésion en date du 1<sup>er</sup> mars 2021.

Lamballe-Armor a été lauréate de l'AAP « dynamisme des centres-villes et bourgs en Bretagne » en 2019, pour le volet « travaux », sur la base d'un projet global de réaménagement de son centre-ville. Jugon-les-Lacs Commune nouvelle a été elle aussi lauréate du programme pour le volet « études », qui conduisant à l'élaboration d'un plan-guide. Ce document a été assorti de préconisations portant sur le réaménagement de certains grands axes de son centre-ville, ainsi que certains îlots stratégiques. A Lamballe-Armor comme à Jugon-les-Lacs Commune nouvelle, ces réalisations ont permis de poser les jalons du programme de revitalisation de chaque commune, tout en témoignant d'un volontarisme à cet égard. Ainsi, le programme « Petites villes de demain » permet à ses territoires lauréats d'œuvrer dans la continuité de ces premières réalisations.

La Communauté d'Agglomération Lamballe Terre & Mer a signé son CRTE en 2021.

Sur la base du projet de territoire, le programme « Petites villes de demain » décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

Le contenu de la présente convention est conçu sur mesure, par et pour les acteurs locaux. C'est une convention évolutive et pluriannuelle sur la période du programme 2021-2026. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.

La présente convention est reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation.

## **Article 2 – Les ambitions du territoire**

Au sein de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre & Mer, Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs ont été retenues au titre du programme national « Petites villes de demain » porté par l'ANCT. La présente convention a vocation à préciser le projet de territoire de ces collectivités, et quelles actions vont être mises en place dans une démarche de revitalisation et de redynamisation de ces centralités.

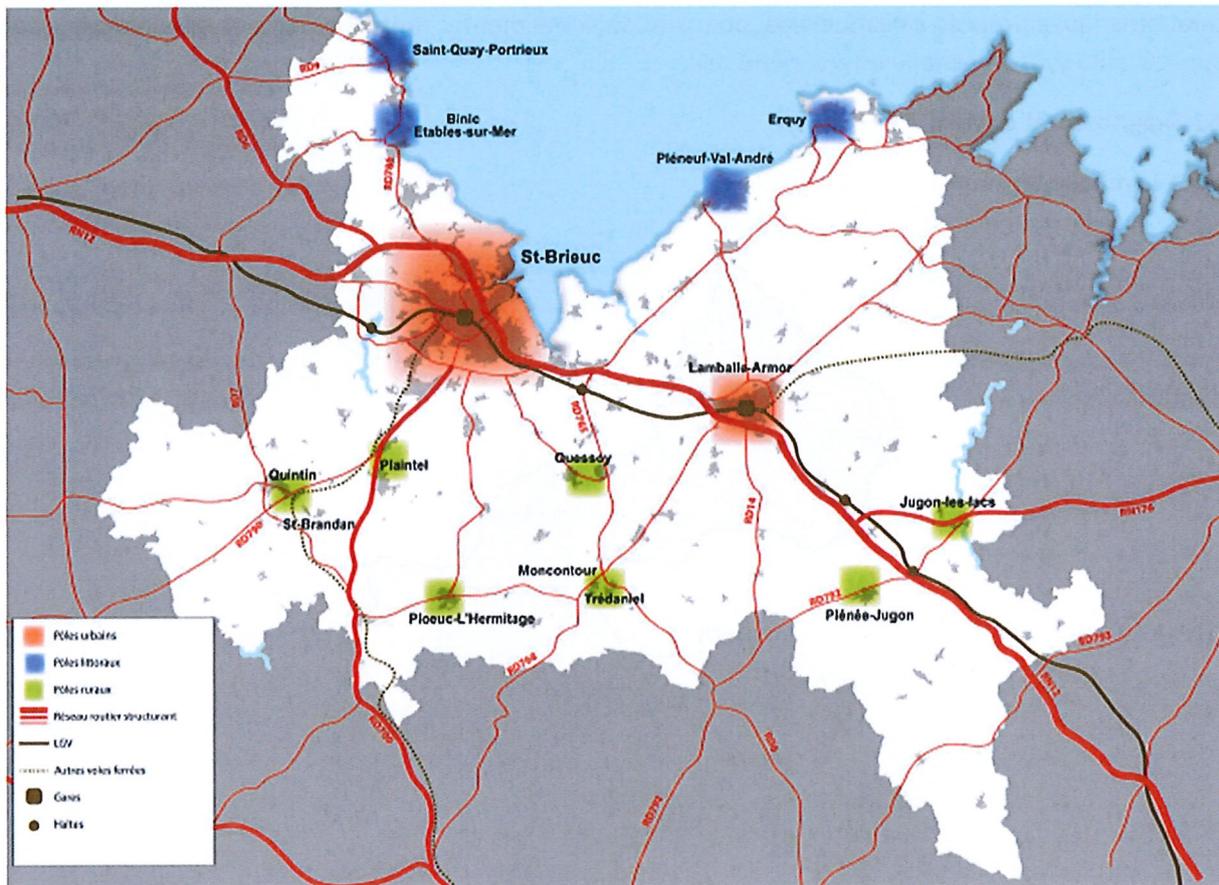
La Communauté d'Agglomération Lamballe Terre & Mer comporte 38 communes. Elle est le fruit de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 de Lamballe Communauté, de la Communauté de communes Arguenon-Hunaudaye, de la Communauté de communes de la Côte de Penthièvre, de la Communauté de Communes de Matignon, de la Communauté de Communes du Pays de Dugesclin, et enfin de la Communauté de Communes de Moncontour. Elle regroupe 67 695 habitants en 2018.

Le territoire est traversé par la Ligne grande vitesse ainsi que par la RN12, des infrastructures de transports d'ampleur importante, qui assurent sa connexion avec d'autres villes de Bretagne et avec Paris.

L'agriculture et l'industrie agro-alimentaire constituent deux secteurs d'activité qui marquent fortement la vie économique du territoire, et qui contribuent à son dynamisme. La périphérie de la ville de Lamballe-Armor ainsi que les abords de la RN12 représentent les secteurs d'implantation privilégiés de cette industrie dynamique.

La Communauté d'Agglomération est dotée d'une identité plurielle, entre espaces littoraux au nord et espaces ruraux au sud. Cette caractéristique se traduit dans le paysage de ses « Petites villes de demain », et dans les enjeux auxquels elles doivent répondre.

## **Communes retenues : des complémentarités et points communs**



Source : Extrait du SCoT du Pays de Saint-Brieuc en cours d'élaboration, 2021

Les deux « Petites villes de demain » retenues à l'échelle de Lamballe Terre & Mer occupent chacune une place différente au sein de l'armature urbaine territoriale, que l'on pourrait même qualifier de complémentaire. Lamballe-Armor d'une part, ville-centre de l'EPCI, comporte 16 742 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elle présente une concentration d'équipements, services et de commerces qui polarisent des flux à l'échelle de l'ensemble du territoire, voire au-delà. Jugon-les-Lacs Commune nouvelle, localisée au sud-est du territoire, comporte 2520 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Il s'agit d'un pôle de proximité à dominante rurale. Ces « Petites villes de demain » partagent néanmoins certaines spécificités : Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs Commune nouvelle sont toutes deux composées de plusieurs bourgs, du fait de fusions de communes. Lamballe, en fusionnant avec Planguenoual, Morieux et Meslin en 2019, est ainsi devenue Lamballe-Armor, une commune littorale. En 2017, Jugon-les-Lacs a fusionné avec la commune de Dolo. Les relations entre la ville-centre historique et les autres bourgs constituent un facteur à prendre en compte dans la démarche de dynamisation opérée par Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs Commune nouvelle. Elles sont également marquées par un environnement qualitatif, renforçant la valeur patrimoniale de leur bâti dans un dialogue entre la présence de l'eau et du patrimoine. Ces caractéristiques font que les deux communes sont couvertes à la fois par un Plan de prévention des risques d'inondation, et par un Site patrimonial remarquable.

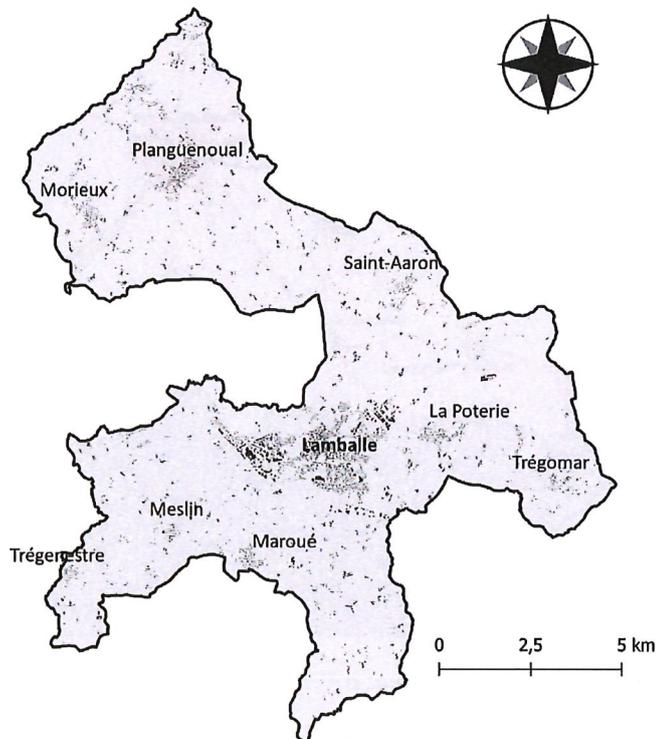
En 2021 et 2022, Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs Commune nouvelle se sont également engagées dans une phase de révision de leur Plan local d'urbanisme. Cette temporalité stratégique représente une opportunité supplémentaire de traduire réglementairement leurs ambitions de redynamisation.

Bien que présentant une place différente dans l'armature territoriale, Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs Commune nouvelle présentent des similitudes. Les projets menés, bien que correspondant aux

caractéristiques propres à chaque ville, pourront ainsi s'alimenter mutuellement, et faire émerger de bonnes pratiques à l'échelle intercommunale.

## 2.1 Diagnostic et enjeux

### 2.1.1 Lamballe-Armor



Lamballe-Armor, ville-centre de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre & Mer, comporte au 1<sup>er</sup> janvier 2018 16 742 habitants, soit environ un quart de la population intercommunale. Dotée de huit bourgs, son étendue en fait une commune à la fois littorale, rurale et urbaine, marquée par une importante diversité de paysages. Ses habitants la définissent souvent comme une « ville à la campagne », au sein de laquelle l'offre de commerces et services est complète et variée, et où l'accès à des espaces naturels et ruraux est aisé. Lamballe-Armor porte l'ambition de valoriser cet atout dans ses projets, qui correspond à l'un des facteurs d'attractivité des villes petites et moyennes. Cette ambition passe notamment par la mise en valeur de sa centralité, Lamballe. Celle-ci concentre une grande partie de l'offre de commerces, services et équipements de la commune, ainsi qu'environ 8253 habitants, c'est-à-dire 50% de la population communale.

De 1975 à 2017, la croissance démographique de la Ville s'est élevée à 1,1% par an. Cette croissance s'est ralentie au cours des dernières années, avec un taux annuel de 0,2% par an entre 2012 et 2017. Ce phénomène s'explique par une forte baisse du solde migratoire sur cette dernière période, passant de 2,1% à 0,1% entre la période allant de 2007 à 2012 et la période 2012 à 2017. Le solde naturel a également diminué entre ces deux périodes, mais dans des proportions moindres passant de 0,2% annuels à 0,1% annuels. En examinant le taux de croissance de chaque bourg, il a été constaté que la centralité de Lamballe a perdu 300 habitants entre 2006 et 2016, soit une décroissance de 0,7% par an, tandis que ses communes déléguées ont connu une croissance plus importante, équilibrant le taux global à l'échelle de Lamballe-Armor.

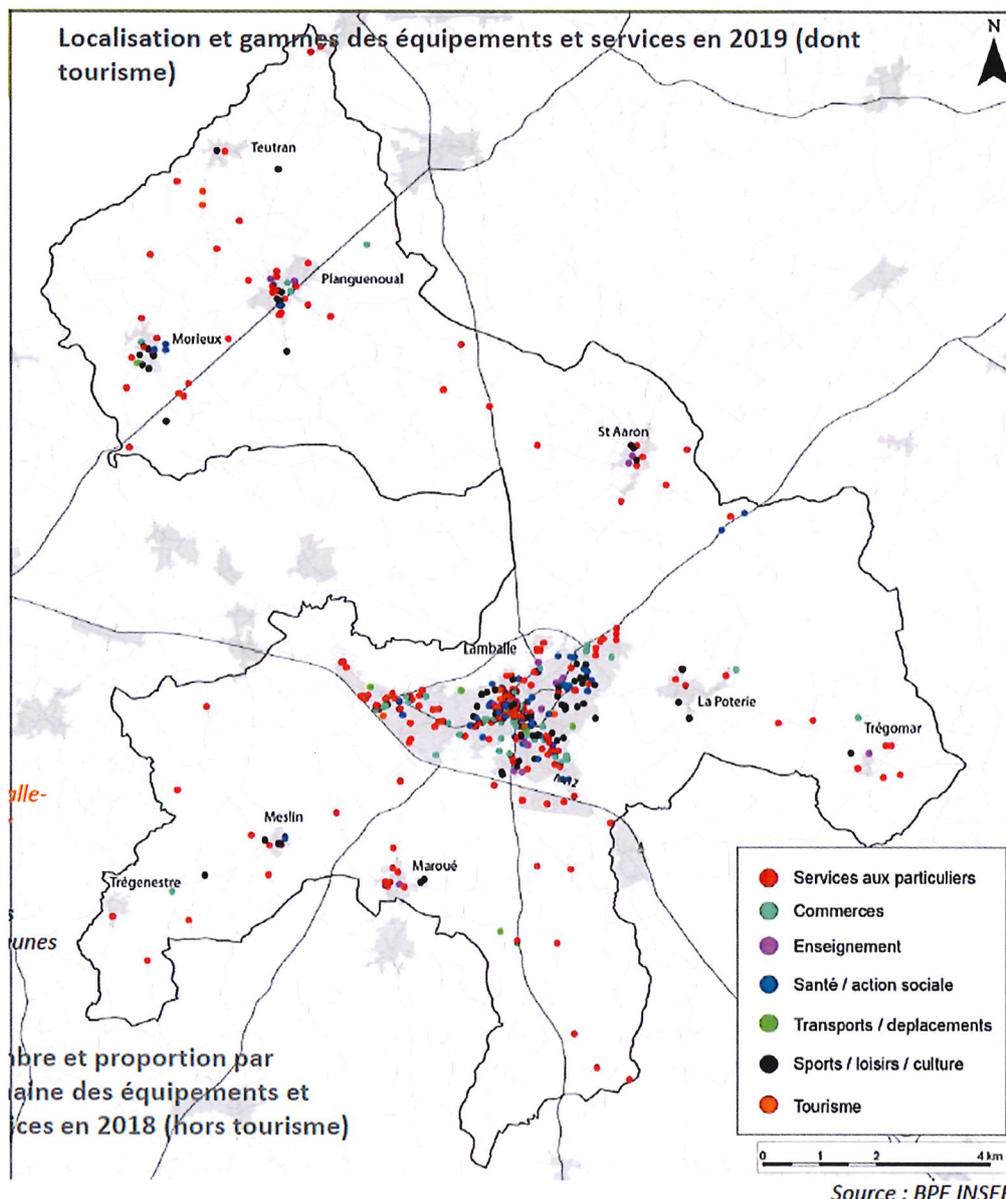
De manière similaire aux tendances nationales, la ville de Lamballe-Armor connaît également un vieillissement de sa population. En 2018, 30% de la population avait 60 ans et plus, contre 26,4% en 2008. Ce taux est similaire à ceux observés à l'échelle intercommunale et départementale, mais reste toutefois plus élevé que dans l'intercommunalité voisine de Dinan Agglomération.

### **L'habitat : diagnostic et enjeux**

En plus de regrouper une partie des services et équipements du territoire, Lamballe-Armor est un pôle d'emploi majeur au sein du territoire intercommunal. Cette caractéristique est en partie liée au poids prépondérant de l'industrie. La commune regroupe ainsi 49% des emplois de Lamballe Terre & Mer. Cette caractéristique est à l'origine d'enjeux en termes d'habitat, la Ville comportant en comparaison 25% de la population de l'EPCI. En effet, certains recruteurs font le constat de problématiques d'embauche, du fait de la difficulté qu'éprouvent certains ménages à se loger à proximité de leur lieu d'emploi. La ville de Lamballe-Armor compte 9146 logements en 2018, dont 7621 résidences principales. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU en recense 2184 en centre-ville de Lamballe, dans le parc privé. Les ménages comptent en moyenne 2,2 personnes à l'échelle de la ville. Les difficultés d'accès au logement sont liées à différents facteurs. D'une part, depuis la crise sanitaire, le constat est fait d'un marché immobilier saturé, doté de peu de biens en vente ou en location. D'autre part, les logements sur le marché ne correspondent pas toujours aux typologies recherchées. Les logements adaptés aux besoins de jeunes actifs et jeunes ménages, comme les T1, T2 ou T3 de préférence en location, sont en nombre insuffisant au sein de la commune. En parallèle, des problématiques de surpopulation des logements ont pu être identifiées en centre-ville, interrogeant la présence de logements en nombre et de taille suffisante pour accueillir des familles. D'autres enjeux peuvent contribuer à ce facteur. Le centre-ville de Lamballe, doté d'un centre historique patrimonial, comporte des immeubles anciens présentant pour certains des dégradations importantes. L'étude d'OPAH-RU met ainsi en avant le fait que 11% des immeubles de logement privé présentent des besoins en travaux. La vacance, parfois couplée à ce phénomène, prive les potentiels habitants d'une offre de logement localisée stratégiquement. Le risque est d'inciter les futurs habitants à accepter d'intégrer des logements ne répondant pas aux normes de décence, notamment pour les populations les plus précaires.

La Ville de Lamballe-Armor est soumise au dispositif SRU depuis le 1er janvier 2019 avec un objectif de 25% de logements sociaux. En 2019, la DDTM recensait 724 logements locatifs sociaux, soit moins de 10% du parc de résidences principales. La Ville a ainsi la nécessité d'assurer un rythme soutenu de construction de logements sociaux afin de pallier ce manquement. L'objectif triennal de rattrapage 2020-2022 fixé par l'État est de 258 logements locatifs sociaux à produire dont 30% minimum en PLAI et 20% maximum en PLS. Déterminée à atteindre ces objectifs, la ville de Lamballe-Armor étudie toutes les possibilités sur son territoire pour mettre du foncier à disposition des bailleurs (renouvellement urbain, dents creuses...). L'élaboration du PLU de la commune nouvelle va permettre de traduire cet objectif dans le règlement comme dans les OAP. Ainsi, certains secteurs devront atteindre une programmation de 100% de logement sociaux ou BRS. Toutefois, il est fait le constat de difficultés pour les bailleurs sociaux à se positionner sur le territoire notamment du fait du système d'aides actuellement proposé dans le cadre du PLH porté par Lamballe Terre & Mer. En outre, le contexte d'augmentation des coûts des matériaux tend à rendre difficile le montage des opérations.

### **Une présence de commerces, services et équipements à maintenir et protéger**

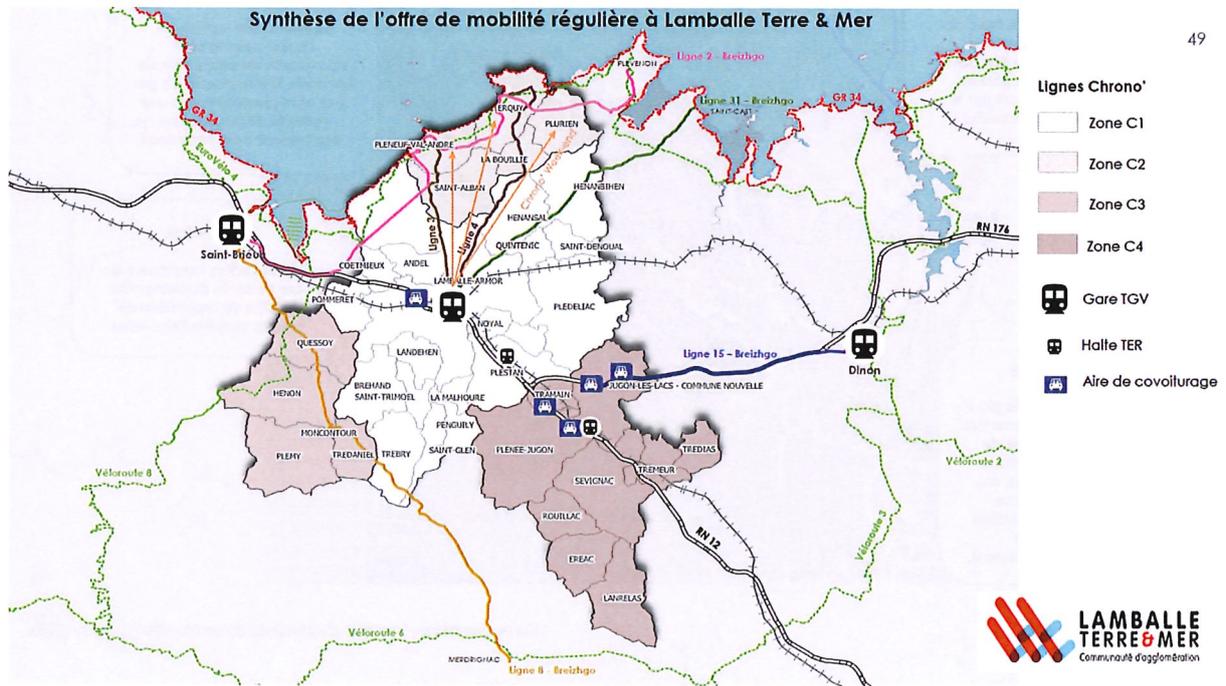


Lamballe-Armor concentre 74% des équipements de gamme supérieure de Lamballe Terre & Mer, pour beaucoup localisés en centre-ville. La commune déléguée de Planguenoual dispose, en comparaison, de deux équipements de gamme supérieure. Lamballe-Armor comporte également 40% des équipements de gamme intermédiaire à Lamballe Terre & Mer. Avec 33,6 équipements pour 1000 habitants, la commune est considérée comme un territoire bien équipé.

Le centre-ville de Lamballe-Armor présente un taux de vacance commerciale peu élevé pour une commune de sa typologie, à savoir 4,1%, avec 6 cellules vacantes sur environ 150 identifiées en juin 2021. L'association « les Vitrines de Lamballe » compte 136 adhérents, dont 98 sont implantés en centre-ville. Ce réseau, actif, est accompagné par un manager de commerce salarié de la structure, et est à l'origine de différentes animations lors de temps forts de l'année (Noël, Pâques, soldes...), qui ont pour effet de dynamiser le centre-ville.



Le contexte rural du territoire de Lamballe Terre et Mer est propice à un usage important de la voiture, notamment pour les mobilités quotidiennes. Bien que présentant une offre de transports en communs à travers le réseau Distribus et la présence d'une gare TGV desservie régulièrement, la place de la voiture reste forte dans le centre-ville.



Source : Plan des mobilités douces et durables, Lamballe Terre & Mer

Les flux automobiles sont importants, notamment sur les heures correspondant aux migrations pendulaires, impactant le centre-ville de plusieurs manières. D'une part, ces flux créent une congestion des circulations. D'autre part, ils amènent des problématiques en matière de sécurité, notamment pour les piétons et cyclistes, pouvant même conférer un caractère dissuasif à l'usage de mobilités douces. Le stationnement représente également un enjeu. En effet, le centre-ville dispose de vastes espaces de stationnement, dont certains peuvent gêner la lisibilité d'un cœur de ville pourtant doté de qualités patrimoniales. La livraison de marchandises constitue une autre partie de ces flux. En effet, le ravitaillement des commerces est souvent assuré par des véhicules de taille imposante, parfois de poids-lourds, qui ne semblent pas avoir d'espaces dédiés dans l'espace urbain, renforçant enjeu en termes de sécurité et de qualité des espaces publics.

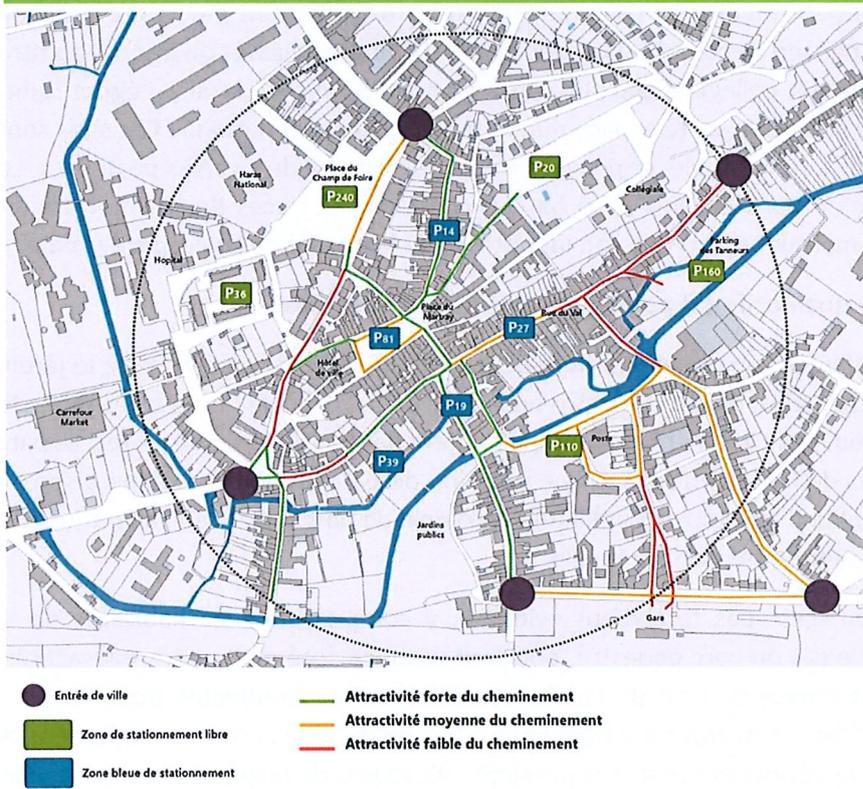


A gauche : Stationnement Place du Marché

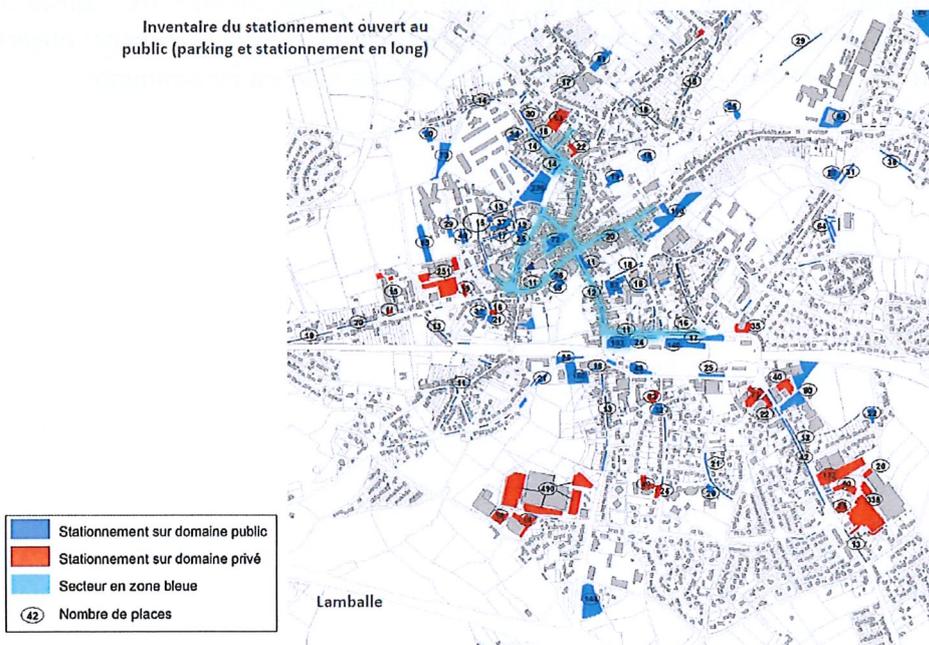
A droite : Présence des camions de livraison dans l'espace public le matin, Place du Marché et Place du Martray

Dans une perspective d'intensification de la ville, à travers l'implantation d'habitat et d'activités, la question des flux, notamment automobiles, va constituer un enjeu important pour le centre-ville de Lamballe-Armor demain.

*L'attractivité des espaces publics depuis les espaces de stationnement*



Source : Lestoux & Associés, 2018



Plan Local d'Urbanisme de Lamballe-Armor\_Diagnostic territorial

Sources : Lamballe -Terre&Mer

L'entièreté du stationnement est gratuite à Lamballe-Armor. Sa durée est réglementée en hyper-centre par la présence de zones bleues. On dénombre 18 parkings dans le secteur du centre-ville. Complémentairement à la question du nombre de places, la localisation et l'identification des possibilités de stationnement par les usagers est à interroger.

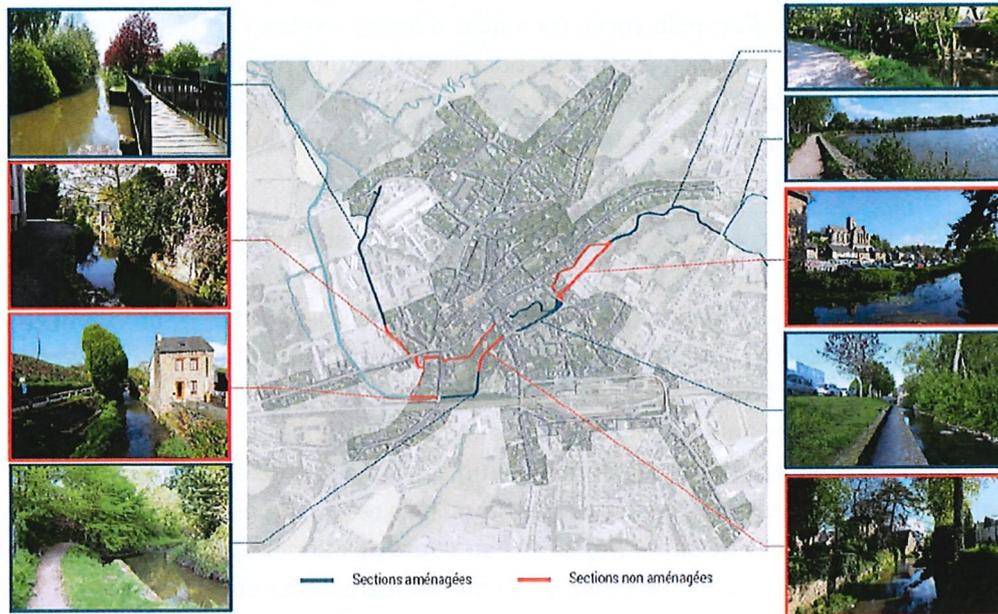
### **Les espaces publics : l'importance du patrimoine**

Lamballe-Armor dispose d'un patrimoine bâti remarquable en centre-ville, tant par la présence de monuments historiques, que par son tissu urbain. On dénombre 27 édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques, dont la collégiale, qui offre un large point de vue sur la ville, l'église Saint-Jean et son jardin en cœur de ville, et le vaste espace que représente le Haras national. Ces sites sont vecteurs d'une image valorisante pour la ville, et peuvent même faire figure de « cartes postales ». La place du Martray, les maisons à pans de bois et le bâti constituent des traces de son histoire, et représentent également des marqueurs forts de son identité, et de la qualité de son espace urbain.

### **Des espaces verts et naturels qualitatifs qui pourraient être mieux identifiés**

Lamballe-Armor présente également un certain nombre de parcs et d'espaces verts, comme le jardin Louis Gouret, le parc des promenades, le parc équestre ou le parc de la Corne de Cerf. Ces espaces de respiration, par leur localisation, taille et aménagement, présentent des typologies différentes. Le parc Louis Gouret, situé aux portes de la ville enclose, a une vocation de parc urbain. En comparaison, le parc de la ville Gaudu et son plan d'eau correspond à une typologie de parc « nature », allant jusqu'à donner l'impression pour l'utilisateur d'être hors de la ville.

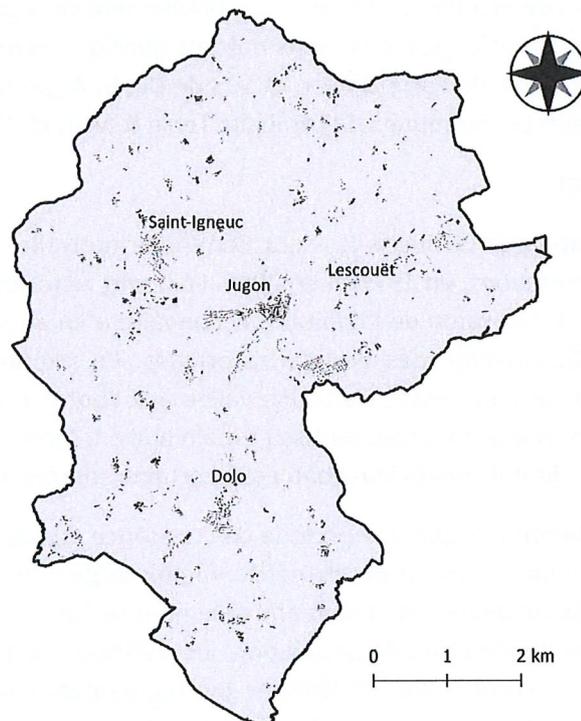
Cependant, leur identification n'est pas forcément évidente, y compris pour les habitants de la commune. C'est notamment le cas du parc équestre, pourtant vaste et doté de qualités paysagères. En effet, le parcours vers cet espace de l'est de la ville est difficilement identifiable pour les non-riverains, ce qui présente un frein à son appropriation. Et ce, alors même que la recherche de densité en termes d'habitat implique le développement et la proximité d'espaces de respirations dans la ville. Ce constat peut être étendu plus largement au secteur dans lequel le parc se trouve, c'est-à-dire le Haras National et ses abords. En effet, ce vaste espace classé au titre des Monuments Historiques accueille des activités variées, comme des services de la Ville et de l'Intercommunalité, l'office de tourisme et prochainement le musée Mathurin Méheut. Toutefois, la lisibilité entre les espaces ouverts au public ou non est difficile, alors même que son emprise sur le centre-ville est conséquente.



Mise en évidence des sections aménagées et non aménagées le long du Gouessant - Source Étude pré-opérationnelle d'OPAH renouvellement urbain - CITEMETRIE

Enfin, le centre-ville est traversé par le Gouessant. Si une partie de ses abords sont mis en valeur, d'autres parties sont peu lisibles, donnant l'impression d'une ville « tournant le dos » à son cours d'eau. Lamballe-Armor bénéficie en outre d'une protection au titre du Plan de prévention des risques d'inondations.

### 2.1.2 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle



Dotée de 2520 habitants, Jugon-les-Lacs Commune nouvelle est située au sud-est de l'intercommunalité. Il s'agit d'un pôle rural, ou « pôle d'appui » selon l'armature territoriale définie dans SCoT du Pays de Saint-Brieuc en cours d'élaboration. A la suite de regroupements de communes successifs, dont le dernier a eu lieu en 2016 lors de la fusion avec Dolo, il s'agit d'une commune nouvelle regroupant désormais quatre bourgs : Jugon, Saint-Igneuc, Lescouët et Dolo. Jugon fait figure de centralité, en regroupant l'essentiel des commerces et services.

Ses autres bourgs présentent, eux aussi des spécificités qui leur sont propres, mises en avant au cours d'une étude menée sur l'identité de la commune. L'ancienne commune de Dolo est tournée vers les activités sportives, avec le wake-park, une salle des fêtes et une salle « Art et mouvements » en projet. L'un des deux sites de l'école primaire publique y est également implanté, l'autre étant situé dans la centralité de Jugon. En période estivale, le bourg accueille la fête de la musique, événement à la notoriété importante, et est animé par l'ouverture du wake-park. Enfin, un marché de producteurs s'est développé dans le bourg, et a lieu le samedi matin. Egalement doté d'une école primaire, le bourg de Saint-Igneuc présente des caractéristiques patrimoniales, et quelques équipements sportifs. Il est également proche de services de santé implantés au cours des années 2010 à proximité de la zone d'activité Les Quatres Routes. Enfin, Lescouët présente des caractéristiques liées à la culture : intégré au Site patrimonial remarquable, il accueille dans son église les « Soirées Sevoy », des concerts ayant lieu en période estivale.

L'eau, la pierre et la végétation marquent fortement le paysage de la commune, et représentent des composantes fondamentales de son identité. Il s'agit d'un facteur de notoriété et d'attractivité touristique. Labellisée « Petite cité de caractère » depuis 1976, la commune attire également les visiteurs par son bâti patrimonial. Elle dispose de plusieurs équipements dédiés au tourisme, et notamment un bureau l'office de tourisme intercommunal. La commune est également proche de deux pôles, Lamballe-Armor et Dinan, situés respectivement à une vingtaine de kilomètres de sa centralité. Bien que rattachée à Lamballe Terre & Mer, la commune se tourne, dans ses activités et flux, vers ces deux pôles de manière simultanée. Ce tiraillement se ressent par exemple au regard des migrations pendulaires. En effet, sur 494 actifs entrant quotidiennement en 2018, 271 proviennent d'autres communes de Lamballe Terre & Mer, et 138 de Dinan Agglomération. Sur 831 actifs sortant, 242 se dirigent vers d'autres communes de Lamballe Terre & Mer, et 287 vers Dinan Agglomération.

### **Démographie et habitat**

La croissance démographique de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle s'est en partie appuyée sur sa fusion avec d'autres communes, en 1976 et en 2016. Le bourg historique de Jugon était en effet doté de très peu de foncier. L'extension de l'habitat pavillonnaire a lui aussi contribué à cette croissance, parfois de manière déconnectée des bourgs historiques. Ce phénomène s'observe moins sur la centralité de Jugon-les-Lacs, encaissée dans une vallée aux abords protégés par un Site patrimonial remarquable. Le centre-ville a conservé un tissu urbain ancien. Bien que relativement bien préservé du fait de la protection dont il bénéficie, le bâti est à certains endroits dégradé ou vacant.

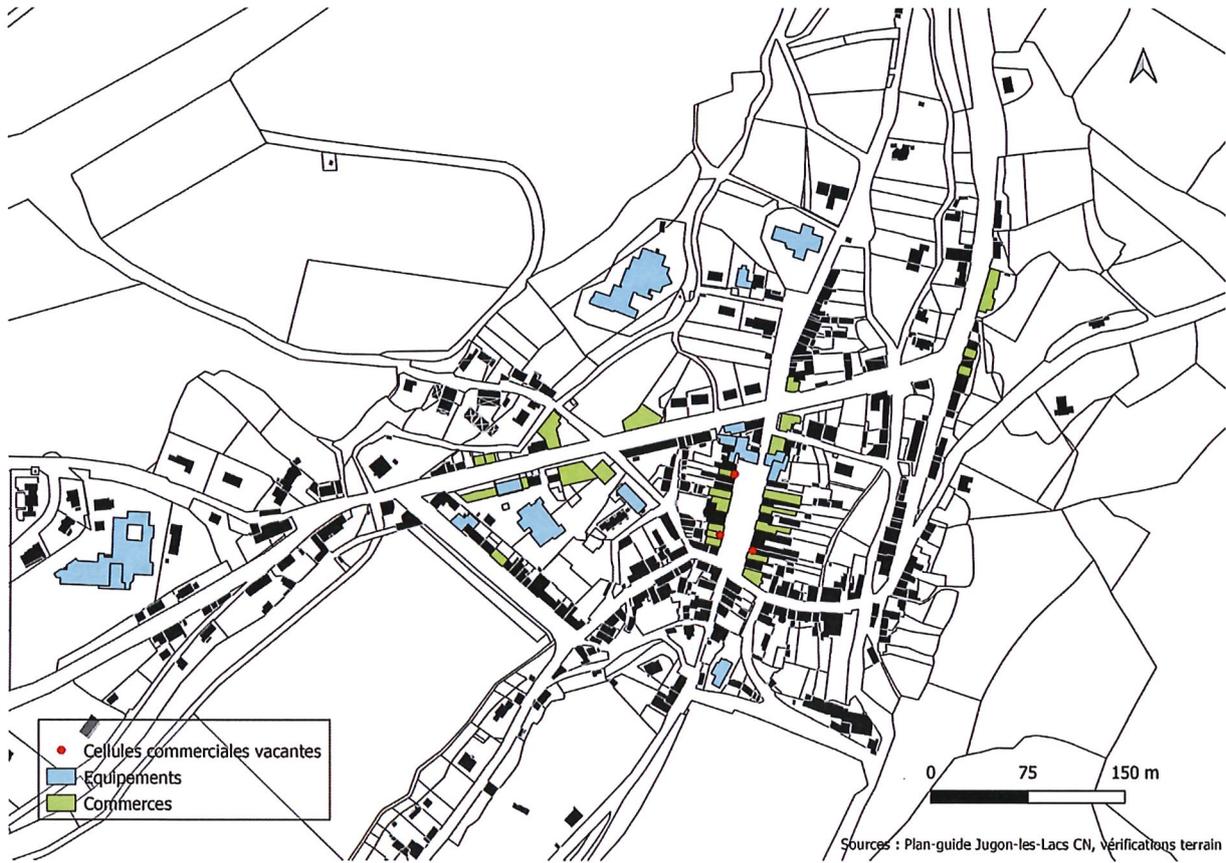
Les années 2004 à 2009 ont marqué une période de croissance démographique importante et rapide pour la commune, phénomène ayant pu être observé plus largement à l'échelle des Côtes-d'Armor. Cette croissance s'est lissée depuis, et atteint annuellement un taux de 0,28 % sur la période allant de 2014 à 2019. En termes de structure de population, les chiffres indiquent une diminution de la part des personnes de 0 à 44 ans entre 2008 et 2018, et une augmentation de la part des personnes de plus de 60 ans. Jugon-les-Lacs Commune nouvelle présente toutefois une population jeune, les 0-14 ans constituant le groupe d'âge le plus représenté dans la commune. Au contraire, les personnes de 15 à 29 ans sont sous-représentées, et leur part est en diminution. Cette tranche d'âge correspond au profil

des jeunes ménages en recherche d'un premier logement ou d'une première acquisition. Depuis 2008, la part des personnes seules, des couples sans enfants et des familles monoparentales a augmenté, renforçant le phénomène de desserrement des ménages, et le besoin en petits logements. En effet, en 2017, 32% des ménages sont constitués d'une personne, et 32% de deux. Toutefois, leur composition moyenne, de 2,38 personnes, reste supérieure à celles de Lamballe Terre et Mer et du département (respectivement 2,23 et 2,12), ce qui suggère que la présence de familles reste importante dans la commune. En 2018, 50% des habitants de la commune y sont installés depuis 10 ans ou plus, contre 10% depuis moins de deux ans.

La Commune est dotée de 1452 logements. D'après l'INSEE, le taux de vacance du parc de logements s'élève à 7,8% en 2018. Des données plus récentes, fournies par SoliHa lors d'une étude à l'échelle intercommunale, indiquent que le phénomène est moindre, avec un total de 18 logements vacants dans les seules zones urbanisées. Enfin, les fichiers LOVAC, qui croisent différentes bases de données de la DGFIP, font état de 20 logements vacants depuis plus de deux ans au sein des zones urbanisées.

En 2017, le Programme local de l'habitat identifie 47 logements sociaux sur la commune. 9 de plus devraient être construits en 2022 au sein d'un lotissement dans le secteur de Dolo. Le parc locatif social est réparti sur les différents bourgs de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle. Une partie prend la forme de pavillons, notamment dans des lotissements en périphérie de Jugon et de Dolo. Une opération menée dans le centre de Jugon-les-Lacs a également permis la création de 7 logements par Côtes-d'Armor Habitat en 2015. La commune dispose également de logements communaux conventionnés. Ceux-ci sont situés pour la plupart dans le centre de Jugon et le centre de Dolo. Des réflexions sont actuellement en cours concernant l'avenir de ce parc. En effet, certaines de ces propriétés sont vacantes dans le bourg de Dolo, et nécessitent une réhabilitation lourde. En septembre 2021, 23 demandes de logements sociaux ont été formulées sur la commune.

### **Commerces et équipements**



Les commerces de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle sont majoritairement concentrés sur la place du Martray et la rue de Penthièvre. Son tissu commercial alimentaire peut être considéré comme « complet », avec la présence d'une boulangerie, d'une boucherie et d'une supérette. A cela s'ajoutent la présence d'autres commerces essentiels, avec une pharmacie et un bureau de tabac-presse. S'y trouvent également deux salons de coiffure, un informaticien, un magasin de vêtements, un magasin d'électroménager, un fleuriste. Une boutique d'artisanat d'art, un dépôt-vente et une galerie d'art complètent cette offre. La place du Martray constitue un espace charnière pour le dynamisme commercial de la ville, étant également un lieu de rencontre et de convivialité. On y trouve en effet un certain nombre de cafés et restaurant dotés de terrasses, du fait de l'attractivité touristique de la ville. C'est également là que se déroule le marché hebdomadaire. Bien qu'une charte des terrasses existe, celle-ci n'est pas toujours respectée, pouvant nuire à l'harmonie urbaine de la place. En outre, le passage et le stationnement de véhicules le long des trottoirs tend à rendre moins lisible cet espace urbain. L'attractivité des cellules commerciales de la place du Martray présente en outre un enjeu. Etroites du fait de leur localisation dans le tissu historique ancien, leur rénovation est soumise à diverses réglementations au titre du SPR et du PPRI. Ces caractéristiques peuvent être dissuasives pour certains porteurs de projets, du fait des surcoûts pouvant être engendrés.

Une déconnexion progressive de certains équipements et services par rapport au bourg de Jugon-les-Lacs peut également être constatée. Ainsi, le lotissement de Jugon-les-Lacs, construit en extension du centre-ville historique, a vu l'implantation de l'école primaire et de la gendarmerie. Un cabinet paramédical s'y est installé. Si cette offre est accessible à pied depuis le bourg, le cheminement comporte néanmoins un dénivelé important.

La Commune dispose également d'une zone d'activités implantée de long de la RN176. Celle-ci comporte plusieurs entreprises, qui regroupent une partie des salariés venant travailler sur la commune. On y trouve la maison de santé, avec la présence d'une sage-femme, d'un cabinet ophtalmologique, de cinq médecins généralistes, d'un taxi-ambulance et l'installation prochaine du cabinet vétérinaire, historiquement implanté en centre-bourg. Ces équipements contribuent à rapprocher l'offre médicale du bourg de Saint-Igneuc. Malgré cette proximité, l'accès pour les pètons et cyclistes reste peu sécurisé du fait du débouché d'un axe structurant sur le chemin.

D'autres équipements sont également déconnectés des bourgs historiques du fait de leurs fonctions. C'est notamment le cas pour le camping, et la station Sport Nature, qui proposent des activités tournées vers le loisir de plein air.

### **Des éléments identitaires forts à l'attrait touristique**

Jugon-les-Lacs Commune nouvelle est traversée par deux cours d'eau : l'Arguenon et la Rosette. L'eau représente une composante fondamentale de l'identité de la commune, qui transparait jusque dans son nom, et avec laquelle l'homme a composé tout au long de l'histoire de la ville. Sa vocation a été défensive, conduisant à la création des lacs qui ont protégé la forteresse de Jugon. La révolution industrielle et le développement d'activités liées à l'eau lui ont par la suite conféré une vocation économique, aujourd'hui encore visible grâce à la présence de la minoterie, encore en activité dans le bourg de Jugon. Aujourd'hui, les activités touristiques se sont développées autour de l'eau. Un camping de 170 places est implanté au bord du lac, tandis que le bourg de Dolo est doté d'un wake park, en activité du printemps à l'automne. Le centre-bourg de Jugon comporte également une Maison Pêche et Nature. Animée par une association, elle est à l'origine d'activités promouvant la pêche de loisir. Le lien avec l'eau est également perceptible dans la manière dont le bourg de Jugon a été construit. On retrouve d'anciens lavoirs le long des cours d'eau. Le plan-guide réalisé sur le centre-ville

en 2018 met néanmoins en avant le fait que les constructions du cœur historique tournent parfois le dos à l'Argunenon et la Rosette.

L'omniprésence de l'eau est également source d'enjeux en matière de sécurité. Des crues ont pu survenir dans le bourg de Jugon-les-Lacs à plusieurs reprises, provoquant des inondations. Celui-ci est couvert en grande partie par un Plan de prévention des risques d'inondation, qui fixe des règles en termes de construction. Deux digues apportent également une protection au centre-ville. Sur le secteur du « petit étang », un projet de réaménagement et de restauration de la zone humide visera à renforcer la sécurité du bourg, en améliorant le rôle de zone-tampon de cet espace, en amont de la digue.

L'intégration de la ville dans une vallée, en plus de l'attrait paysager qu'elle crée, est propice à d'autres loisirs de plein air comme la randonnée ou le VTT. La Station Sport Nature, base de loisir, propose ce type d'activités, ainsi que des loisirs nautiques. L'attrait touristique de la commune est à l'origine de flux importants l'été. Aussi, du fait de la présence de nombreux lits touristiques, la population de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle peut être amenée à doubler en période estivale.

## **Les mobilités**

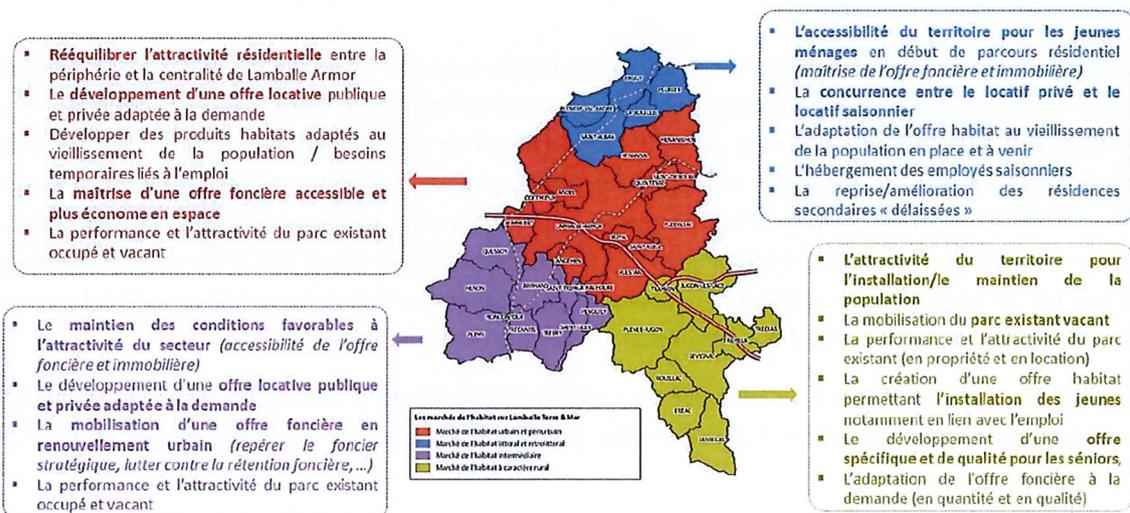
La commune est desservie par le service de transport intercommunal, Distribus. La ligne Chrono', permet la prise en charge des usagers à domicile, qui sont ensuite déposés à un arrêt dédié. En saison estivale, l'offre s'étoffe avec le service Chrono' express. Davantage dédié à un usage touristique, il s'agit d'un système de navettes, elles aussi à la demande. Elles relient la gare SNCF de Lamballe-Armor au bourg de Jugon, ainsi qu'à la base nautique de Dolo. La ligne de car de la Région, Breizhgo, relie également la commune à Dinan, avec deux départs et deux retours par jour. Enfin, une halte ferroviaire se trouve à Plénée-Jugon, à 5 kilomètres de la centralité de Jugon-les-Lacs, et 2 kilomètres de Dolo. D'un bourg à l'autre, la commune présente un dénivelé important, ce qui offre des potentialités intéressantes pour l'usage du vélo dans un cadre sportif. En termes de mobilités quotidiennes, cette caractéristique peut toutefois constituer un frein à son usage. Le développement des vélos à assistance électrique et des trottinettes électriques peut constituer une piste de réflexion dans ce cadre.

## **2.2 Les ambitions du territoire**

### **2.2.1 Lamballe Terre & Mer**

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, qui intègre Lamballe Terre & Mer et Saint-Brieuc Armor Agglomération est actuellement en cours de révision, et devrait être validé en 2024. Lamballe-Armor y est définie comme un « pôle urbain », et Jugon-les-Lacs Commune nouvelle comme un « pôle d'appui ». La sobriété foncière et la résilience des territoires constituent un fil conducteur de son plan d'aménagement et de développement durable. Un autre axe de ce PADD consiste en « La reconquête et le confortement des centres-villes et centre-bourgs ». Cet axe se décline par le fait de favoriser la proximité, redynamiser les centralités et maîtriser la périphérisation des activités et la multiplication des lieux de commerce et de service sur les flux, renforcer la fonction d'habitat dans les centralités et faciliter le renouvellement des tissus bâtis anciens et la résorption de la vacance et enfin favoriser les déplacements à pied et à vélo et accompagner les évolutions des pratiques de mobilité.

L'EPCI est également doté d'un Programme Local de l'Habitat en vigueur jusqu'en 2025. Au sein de ce document, Lamballe-Armor est identifiée comme faisant partie d'un marché de l'habitat à caractère « urbain et périurbain », tandis que Jugon-les-Lacs Commune nouvelle fait partie d'une zone d'habitat « à caractère rural ».



Source : Programme Local de l'Habitat

Parmi les orientations de ce PLH, figure le fait de « mener une politique foncière durable et un habitat plus vertueux » et « remobiliser le parc existant occupé ou vacant ». Ces orientations se déclinent dans le projet des communes lauréates, à travers leur programme d'action au titre de Petites villes de demain.

### 2.2.2 Lamballe-Armor

Le projet de mandature de Lamballe-Armor se décline en quatre axes principaux, qui consistent en l'épanouissement de ses habitants, l'encouragement de la démocratie locale, la préservation de la qualité de vie et de l'environnement, et le développement des solidarités au sein de la commune. Portant sur l'ensemble du territoire communal, ces orientations se traduisent tout particulièrement sur le centre-ville de Lamballe, qui comporte une concentration d'usages, de services et de flux à l'échelle communale comme intercommunale.

En outre, la commune est en cours de révision de son plan local d'urbanisme. Débattu en 2021, son PADD intègre la revitalisation du centre-ville dans ses grands axes et orientations. L'axe 1, « Entre terre et mer, un territoire vertueux et durable », met en avant une la volonté de répondre aux besoins en logement d'une population diversifiée. A travers l'axe 3, « Le choix d'un mode de développement urbain sobre, de qualité et favorisant la cohésion sociale », la Ville met en avant la volonté d'adopter une démarche de sobriété foncière passant notamment par le renouvellement urbain. « Reconquérir les centralités », « renforcer les équipements et les espaces publics », ainsi que « répondre aux besoins en mobilités du territoire » constituent également les grandes orientations de cet axe.

L'habitat fait ainsi partie des priorités de la Ville de Lamballe-Armor, conjointement avec les ambitions déclinées dans le PLH de Lamballe Terre & Mer. L'une des idées fortes de son projet de PLU est de permettre aux différents ménages qui y vivent ou s'y implantent d'habiter à proximité de leur lieu de travail, permettant ainsi de diminuer les temps de déplacement. Cette ambition s'inscrit en outre dans une logique vertueuse, visant à développer le parc de logements en limitant le plus possible l'étalement urbain. La commune souhaite ainsi s'appuyer sur l'existant à travers la lutte contre la vacance, ainsi que sur les potentiels fonciers localisés au sein de son enveloppe urbaine, qu'il s'agisse de dents creuses ou de friches. Ces ambitions revêtent également une dimension sociale, avec une

volonté de proposer d'une offre accessible aux différents types de ménages du territoire et à travers la lutte contre l'habitat indigne.

Dans sa stratégie de dynamisation, la commune souhaite en outre intensifier les usages au sein de sa centralité. Le développement de l'habitat est ainsi complémentaire avec celui du commerce, des services et des équipements en cœur de ville. L'objectif est de permettre cette multiplicité des usages dans un contexte urbain apaisé, en anticipant les enjeux liés au stationnement et aux mobilités, très prégnants dans un contexte rural. Pour y répondre, la Ville a pour ambition de sécuriser les mobilités douces, en cœur de ville et entre les bourgs, de mener des réflexions sur son offre de stationnement, ainsi que sur les pratiques de logistique urbaine de demain, notamment en ce qui concerne la livraison de marchandises à destination des commerces et des particuliers.

La qualité du cadre de vie et du cadre urbain constituent également une composante importante de cette recherche d'intensification du centre-ville, pour les habitants de Lamballe-Armor comme pour ses visiteurs.

Cette dimension est prise en compte à travers son site patrimonial remarquable, en cours de révision, ainsi que dans ses projets d'aménagement, à l'image du programme « Lamballe 2025 ». Lamballe-Armor souhaite également valoriser cet atout dans une logique de développement touristique. La qualité des espaces végétalisés et naturels qui jalonnent le centre-ville sont également des éléments-clé pour améliorer le cadre de vie du centre-ville. Ils sont indispensables dans un contexte de recherche de densité de l'habitat, et dans la perspective d'un urbanisme favorable à la santé. A travers cela, la commune souhaite en outre rester fidèle à l'identité de « ville à la campagne » qui lui est prêtée.

La Ville souhaite développer ses différents projets dans une logique de démocratie locale. Des commissions consultatives citoyennes à Lamballe ont été créées au sein de tous les bourgs, afin de favoriser une dynamique de co-construction des projets. Cette démarche devrait s'étendre aux plus jeunes, avec la perspective de constituer un conseil municipal des jeunes. A cela s'ajoute un soutien au tissu associatif, porteur de dynamisme et d'initiatives sur des thèmes variés, qu'il s'agisse de solidarité, de sport ou de culture.

### **2.2.3 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle**

Jugon-les-Lacs Commune nouvelle entend s'appuyer sur les spécificités fortes de son territoire dans son projet de redynamisation. La nature et le nombre de ses services, équipements et commerces lui confèrent un rôle de « pôle d'appui » à l'échelle de son bassin de vie, identifié dans le SCoT du Pays de Saint-Brieuc en cours d'élaboration. La Ville entend ainsi créer les conditions pour offrir un service public de qualité, démarche qui s'est notamment traduite par la labellisation d'un espace « France Services » au sein de sa mairie en 2021. Dotée de commerces de proximité essentiels, elle entend également œuvrer pour le maintien d'un tissu commercial complet en centralité, et la présence d'équipements médicaux.

L'ambition est également de proposer une offre en logements répondant aux besoins différents types de ménages, notamment de jeunes ménages, des familles, ainsi que des personnes âgées. Le vieillissement de la population est un enjeu que la Commune souhaite intégrer dans sa démarche de projet, notamment à travers un travail plus spécifique sur l'implantation ou l'adaptation de logements en centre-bourg, à proximité immédiate de services. La requalification des logements existants et l'appui sur l'enveloppe urbaine de Jugon-les-Lacs et de ses bourgs constituent un objectif en termes de programmation de logement.

Dotée d'une centralité et trois bourgs, la commune souhaite également mettre la notion de lien au cœur de son projet de revitalisation. Cet objectif se traduit d'une part par la volonté de favoriser des

circulations décarbonées entre les bourgs, en développant des itinéraires dédiés aux mobilités douces. La notion de lien se traduit également par la convivialité et le partage. La démarche de participation citoyenne « ConJugons-nos-Lacs », en cours, a permis d'identifier des traits forts de l'identité de la Commune nouvelle, et d'en tirer une grille de lecture pour ses futurs projets, qui auront à intégrer la notion de lien social, de partage dans leur élaboration. Jugon-les-Lacs Commune nouvelle souhaite ainsi que le travail en faveur de l'attractivité de sa centralité puisse bénéficier aux habitants de l'ensemble de ses bourgs, et que ceux-ci puissent rester des lieux de vie.

La Ville est également dotée d'un patrimoine bâti et naturel qui contribuent à son rayonnement, ainsi qu'à la qualité de vie de ses habitants. L'ambition est ainsi de maintenir un haut niveau d'exigence dans la qualité de ses projets, notamment en termes de protection de ses paysages naturels et urbains. Le Site patrimonial remarquable, qui couvre la ville, constitue un outil en ce sens. La commune est dotée de nombreux labels qu'elle entend conserver. Ceux-ci constituent à la fois un fil conducteur pour la qualité des projets, et un facteur d'attractivité pour les visiteurs et potentiels habitants. Les labels « Petite cité de caractère », Ecoquartier, Village fleuri, Village étape, Station verte, Station pêche, Terre saine, Terre de jeux intègrent des exigences en termes de préservation du bâti, d'environnement, et d'animations dans la ville.

Représentant un atout, l'eau constitue également un risque pour la ville. Celui-ci s'est traduit par l'occurrence de plusieurs crues au fil des années. Dans un contexte de changement climatique et de recrudescence des événements intenses, la Ville a l'ambition d'œuvrer pour la protection des biens et des personnes dans ses projets, en maintenant une vigilance et des actions sur les digues qui protègent la ville, et en agissant à l'amont sur le rôle tampon de certains espaces.

### **2.3 Quels périmètres d'ORT pour quels projets ?**

## Lamballe-Armor : périmètre d'ORT et projets

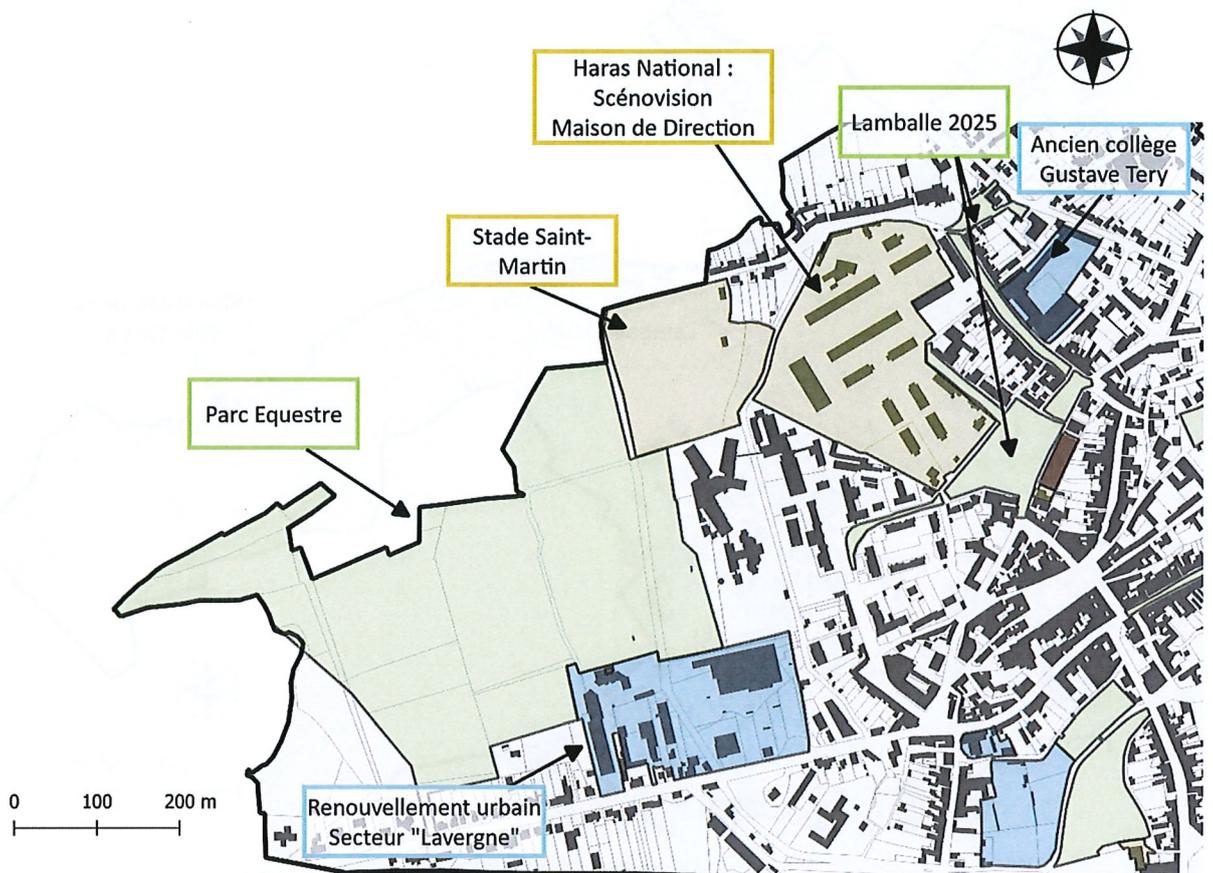


### Type de projet

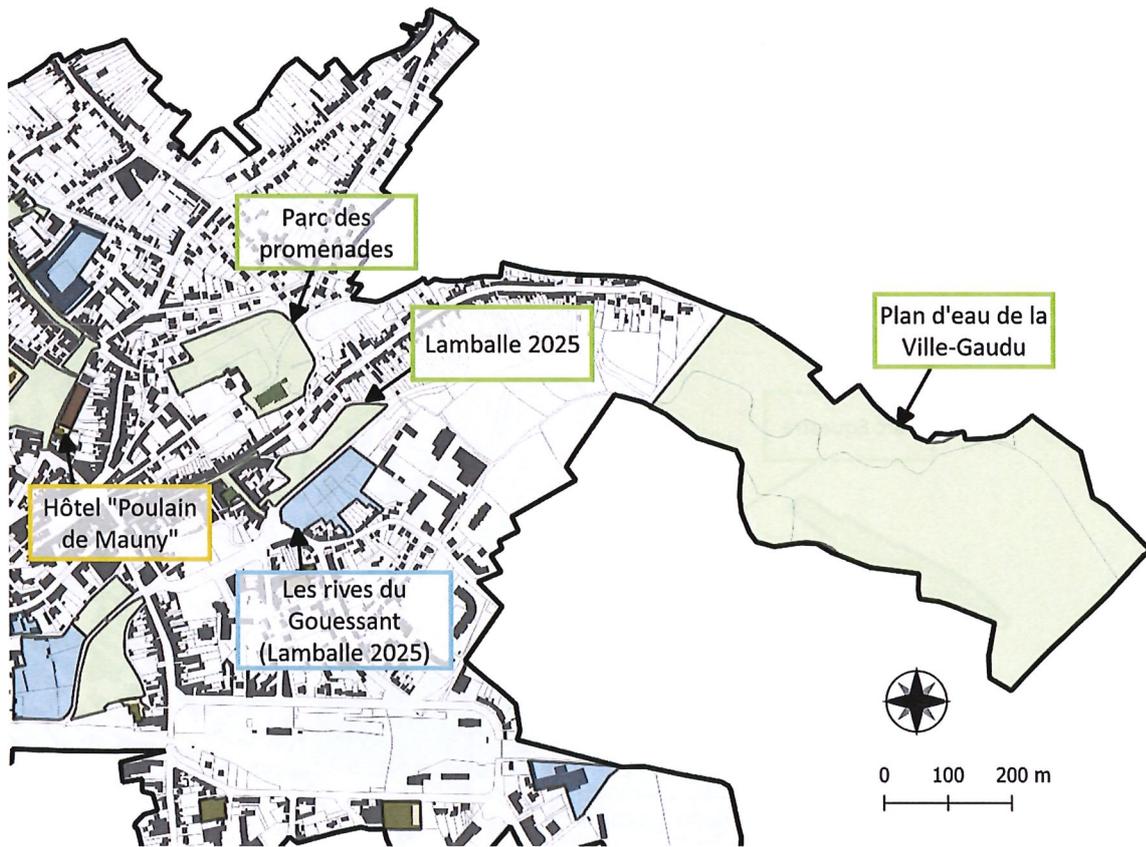
- |  |   |   |
|--|---|---|
|  Habitat  |  Equipement      |  Contours de l'ORT |
|  Commerce |  Espaces publics |   |



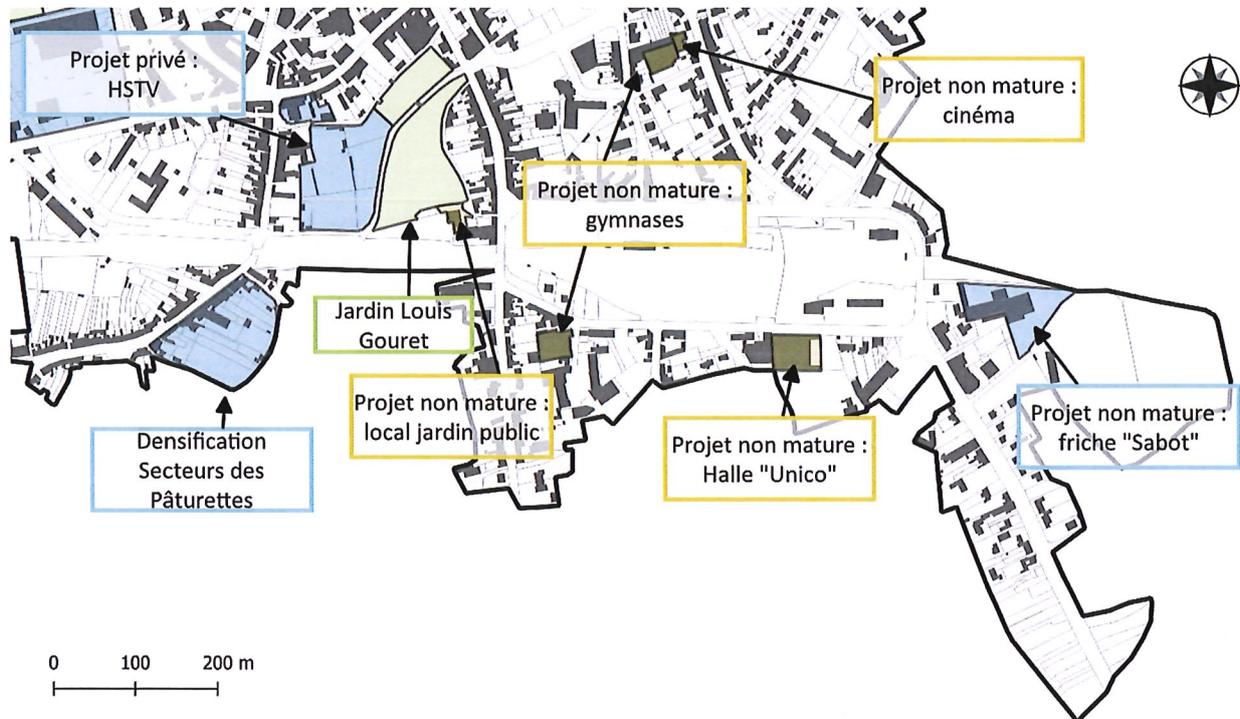
0 250 500 m



*Périmètre d'ORT de Lamballe-Armor : secteur nord-ouest*

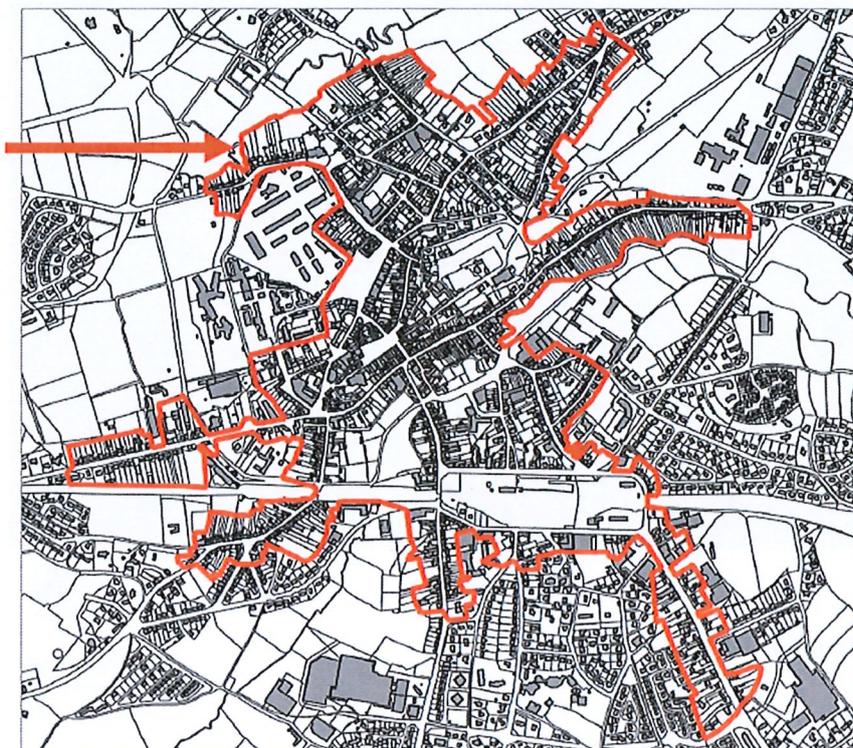


*Périmètre d'ORT de Lamballe-Armor : secteur nord-est*



*Périmètre d'ORT de Lamballe-Armor : secteur sud*

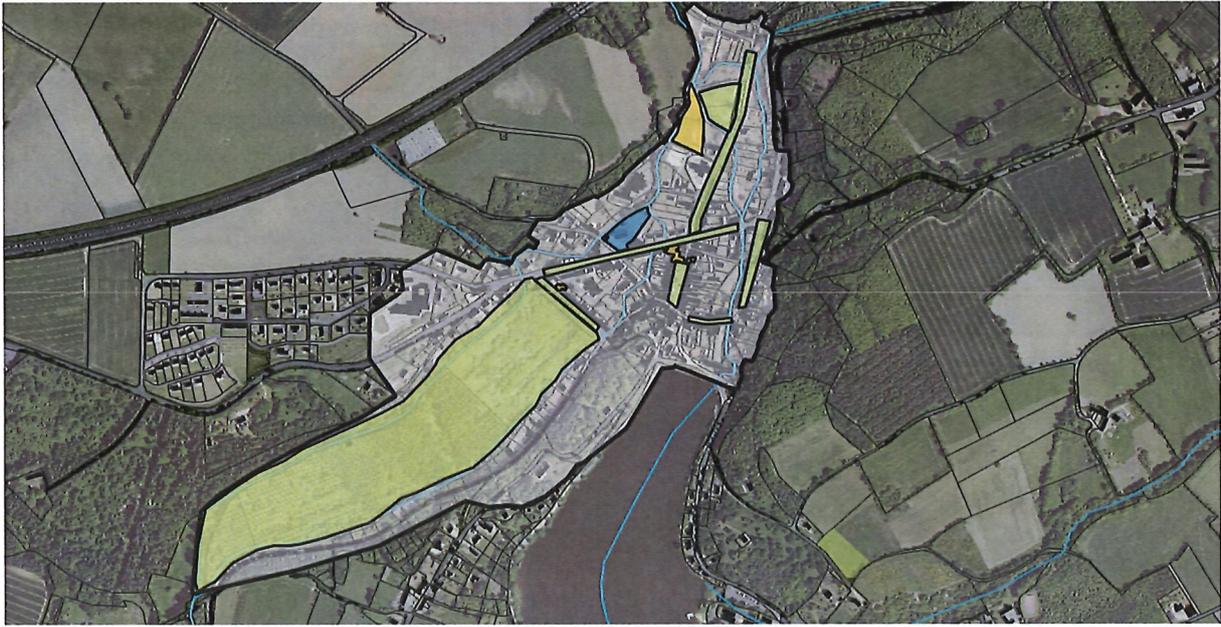
Le secteur d'intervention d'opération de revitalisation du territoire à Lamballe-Armor regroupe différents espaces de projets opérationnels à l'échelle du centre-ville. D'une part, il intègre le périmètre d'OPAH-RU, en place depuis 2019, et défini à partir du Site patrimonial remarquable.



*Périmètre de l'OPAH-RU de Lamballe-Armor*

Ces secteurs sont identifiés comme étant d'intérêt pour la centralité de Lamballe-Armor, notamment d'un point de vue patrimonial et historique. Le nord du périmètre d'ORT reprend ces contours. Il est néanmoins élargi par rapport à l'OPAH-RU et au SPR, car intégrant d'autres secteurs de projets concourant au renforcement de la centralité. C'est le cas à l'est, où se trouve le plan d'eau de la ville Gaudu. Un cheminement piéton qualitatif le long du Gouëssant relie cet espace vert au cœur de ville. Il est lui aussi intégré au périmètre d'ORT, du fait de son rôle patrimonial, de l'accès qu'il permet vers des espaces verts, le tout dans une logique de renforcement des mobilités actives. Dans cette perspective, le collège Sacré Coeur est également intégré, étant relié à la ville par ces cheminements. Le sud du périmètre intègre le quartier de la gare. Ce secteur présente des enjeux importants en termes de développement, que ce soit pour l'implantation d'activités ou le développement de l'habitat. Le sud du périmètre comporte également deux entrées de ville importantes, à savoir le boulevard Clémenceau, la rue Mouexigné et la rue Saint-Lazare, qui présentent ainsi des enjeux en termes de paysage urbain, et d'apaisement des mobilités. A l'ouest, la rue du Docteur Lavergne, qui n'est pas entièrement couverte par l'OPAH-RU et le SPR, comporte des enjeux similaires. A cela s'ajoute sa proximité avec un secteur faisant l'objet de nombreuses réflexions, au nord-est du périmètre ORT. Le parc équestre, vaste espace de respiration à proximité du centre-ville, reste relativement méconnu par les habitants et peu visible depuis l'espace public. Ainsi, sa mise en valeur et ses connexions avec le cœur de ville, et notamment le site du Haras National, font l'objet de réflexions qui s'intègrent dans la réflexion globale menée pour le centre-ville de Lamballe. Et ce, d'autant plus du fait de sa proximité avec des friches urbaines, amenées à accueillir de l'habitat, dans une logique de densification permettant néanmoins l'accès aux espaces verts.

Périmètre d'ORT : Jugon-les-Lacs Commune nouvelle

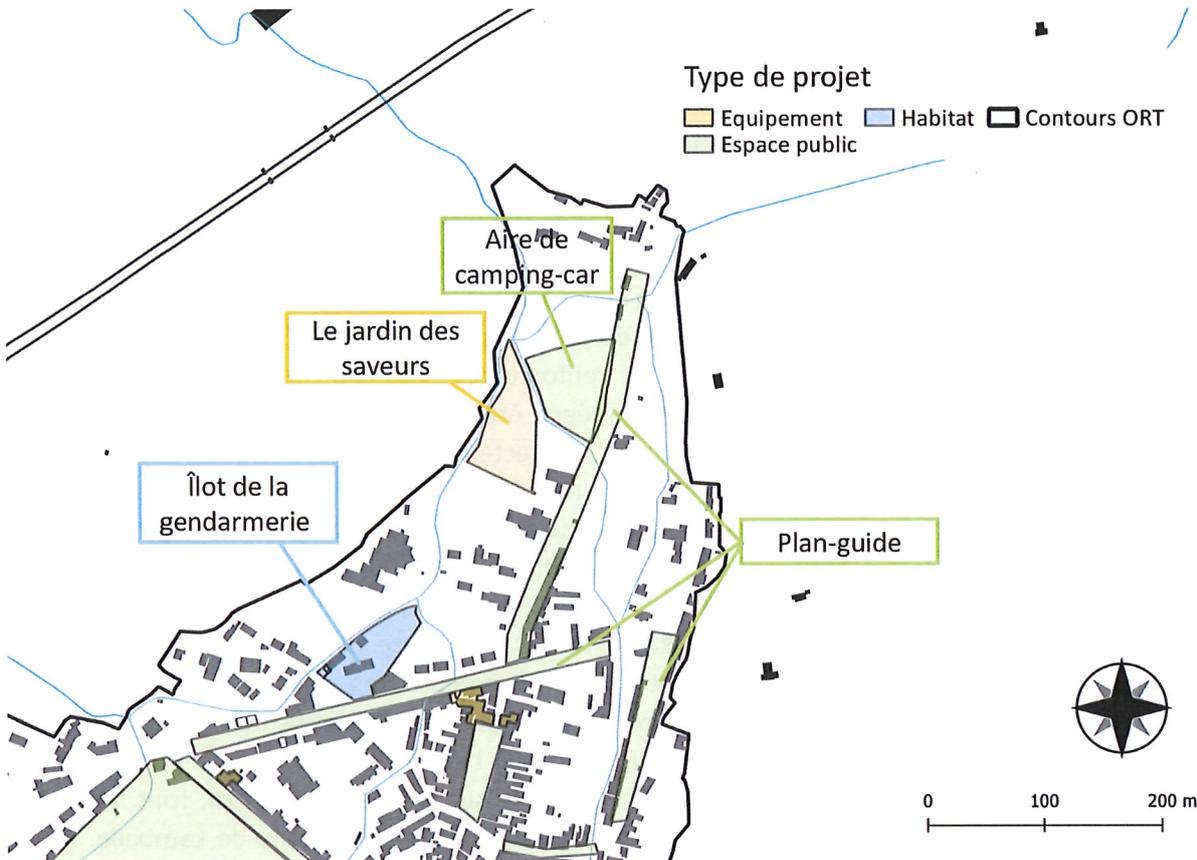


Type de projet

- Equipment
- Habitat
- Contours ORT
- Espace public



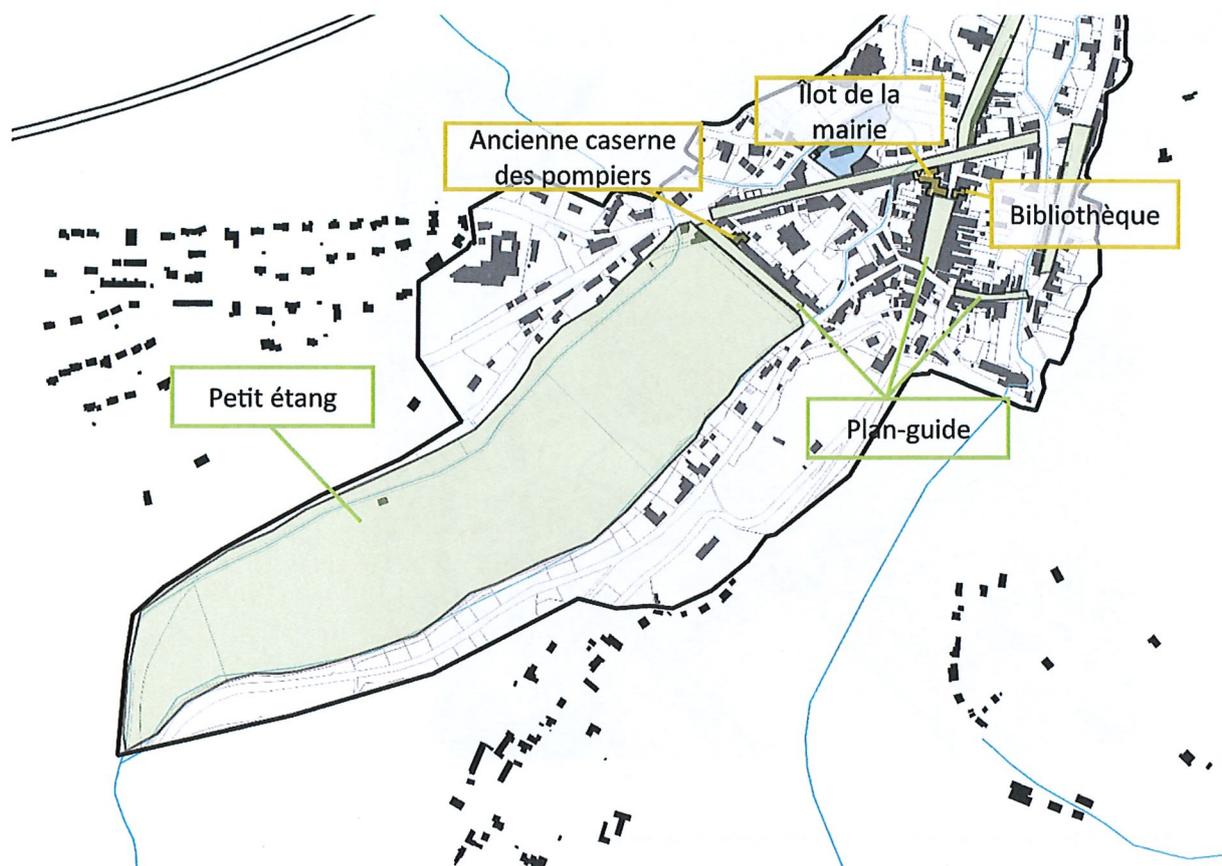
0 100 200 m



Type de projet

- Equipment
- Habitat
- Contours ORT
- Espace public

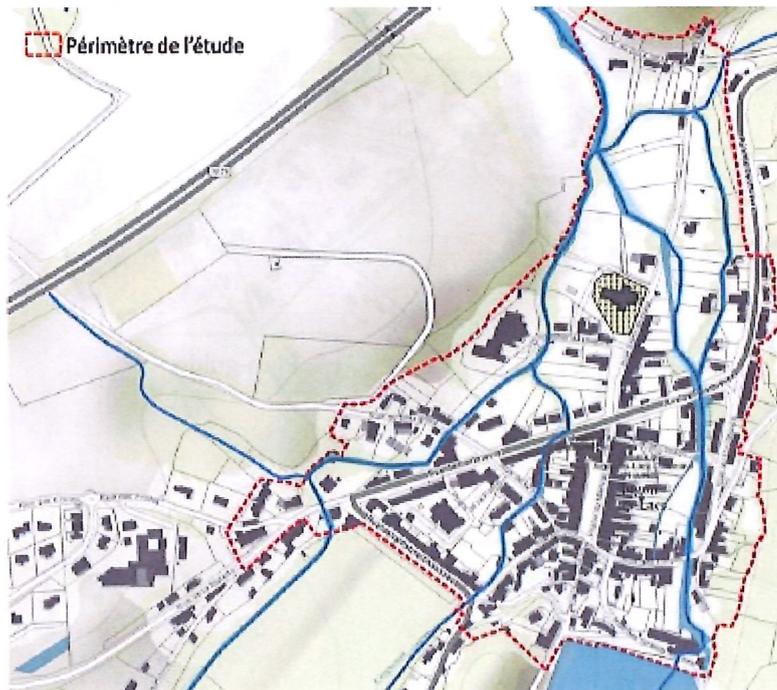
Périmètre d'ORT de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle : secteur nord



*Périmètre d'ORT de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle : secteur sud*

Le secteur d'intervention ORT du centre-ville de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle se fonde sur plusieurs facteurs. D'une part, le bourg de Jugon-les-Lacs a fait l'objet d'une étude de revitalisation en 2019, et a permis l'élaborer une première proposition de périmètre de pour sa centralité.

Sources : Bing satellite – traitement URBA



URBA / C. Poder / G. Deniau / ABEIL / Deniau Architecture – 27 janvier 2020

Toutefois, certains secteurs de projet contribuant au renforcement de la centralité sont situés au-delà des limites de ce premier périmètre. Au sud-ouest, le secteur du petit étang constitue un espace de projet porteur de forts enjeux en termes de protection de la ville, avec un rôle de gestion des eaux. Il a également un rôle paysager, du fait de sa localisation en entrée de ville. Au nord-ouest, une poche pavillonnaire connectée au bourg, développée dans les années 2000, englobe divers équipements, comme l'école primaire, ainsi que de la gendarmerie, et des services de santé. Au nord, le secteur du « bout de la ville » présente un cadre agréable en bord de rivière, où se développent des usages de pique-nique. Il porte un rôle d'interface avec le cœur historique et aggloméré de la ville. Il s'agit également d'un départ de promenade. A l'horizon 2022, des places de stationnement dédiées aux camping-cars y seront installées, afin de libérer des espaces de stationnement à proximité du bourg en période estivale. Le périmètre d'ORT de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle englobe ainsi l'espace urbain aggloméré du bourg, ainsi que des espaces plus naturels, qui constituent une interface avec la campagne environnante. Ceux-ci constituent également des départs de parcours de randonnée ou de VTT, activités particulièrement importantes pour le rayonnement et le dynamisme de la ville. Cette coexistence entre patrimoine bâti et paysager contribue à l'identité de la Ville, notamment dans sa dimension touristique.

#### 2.4 Modalité de mise en œuvre des outils liés à l'ORT

La présente convention d'opération de revitalisation territoriale s'inscrit dans le cadre du programme national « Petites villes de demain », porté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires. Sont ciblées des communes de moins de 20 000 habitants ayant un rôle de centralité à l'échelle de leur territoire, mais présentant néanmoins des fragilités. Les communes lauréates bénéficient à compter de la signature de la convention des outils juridiques et administratifs que permet l'ORT.

**Le dispositif de défiscalisation « Denormandie dans l'ancien »** : la collectivité communiquera sur la

mise en place de ce dispositif dans les communes concernées par l'ORT.

**La Vente d'Immeuble à Réover (VIR) et le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) :** la collectivité examinera, en lien avec le dispositif d'OPAH-RU, l'opportunité de mobiliser ces outils sur certains immeubles à enjeux, plus particulièrement sur la centralité de Lamballe-Armor.

**Droit de préemption commercial et DPU renforcé :** Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs Commune nouvelle, sur leurs territoires respectifs, se réservent le droit d'effectuer les démarches nécessaires à la mise en place du droit de préemption urbain renforcé, ainsi que le droit de préemption sur les locaux et baux commerciaux et artisanaux. Une fois cette démarche effectuée, Lamballe-Armor et/ou Jugon-les-Lacs Commune nouvelle se réservent le droit de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, dans le cas où un local présente un intérêt particulier et une localisation stratégique. Cet outil permettra également aux collectivités d'exercer une veille sur les commerces et fonds de commerce de leur centralité.

**Suspension des demandes d'AEC en périphérie des périmètres ORT :** la collectivité se réserve le droit de mobiliser cet outil dans le cas où un projet d'implantation commerciale viendrait à menacer l'équilibre commercial entre la périphérie et le centre-ville des communes en ORT.

### **Article 3 – Les orientations stratégiques**

Différentes thématiques ont été identifiées comme concourant au processus revitalisation de Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs Commune nouvelle. Ces thèmes seront déclinés sur chaque commune, en intégrant les caractéristiques propres à chacune d'entre elle et en intégrant l'intérêt intercommunal.

#### **Orientation 1 : Œuvrer en faveur de l'habitat**

##### **1.1 Lamballe Terre & Mer**

Lamballe Terre & Mer est compétente en matière d'habitat et a en charge l'élaboration, le pilotage et le suivi du Programme Local de l'Habitat. Sa stratégie en faveur du renforcement des centralités, intégrée au PLH, se décline à travers l'existence de différents outils. L'accompagnement financier et en ingénierie apporté au parc privé, avec l'appui de l'Anah, en fait partie. L'ensemble du territoire intercommunal est couvert par un Programme d'Intérêt Général, opérationnel sur la période allant de 2021 à 2023. Ce dispositif a pour vocation d'accompagner les propriétaires dans leurs travaux, dans une perspective de lutte contre la précarité énergétique, et pour l'adaptation au handicap. Lamballe Terre & Mer est également maître d'ouvrage de l'OPAH-RU qui couvre le centre-ville de Lamballe-Armor, opérationnelle depuis 2019 et jusqu'en 2023. Le dispositif comporte divers volets, que sont la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, l'accompagnement des copropriétés en difficulté, la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements en faveur de l'autonomie dans l'habitat, ainsi que des volets sociaux, patrimoniaux, urbains, fonciers et immobiliers. Dans le cadre du programme Petites villes de demain, le dispositif est amené à être renouvelé, tandis que Jugon-les-Lacs Commune nouvelle fera l'objet d'une étude pré-opérationnelle visant à déterminer les besoins de son parc de logement en termes d'opération programmée.

Fiches-action concernées : **1.1.1 ; 1.1.2**

## **1.2 Lamballe-Armor : Renforcer l'offre d'habitat en centre-ville dans une démarche de sobriété foncière, à travers la réhabilitation et la densification**

La Ville de Lamballe-Armor concentre 25% de la population de Lamballe Terre & Mer et 50% de ses emplois. Une idée forte du projet municipal est de permettre à chacun d'habiter à proximité de son lieu de travail. Des stratégies sont déployées sur l'enveloppe urbaine préexistante, tant à travers l'amélioration du parc de logements, qu'à travers des projets de construction en densification.

Une Opération programmée de renouvellement de l'habitat – volet renouvellement urbain (OPAH-RU) est opérationnelle depuis 2019 et jusqu'en 2023 en centre-ville, et permet d'accompagner les propriétaires privés dans leurs projets de rénovation énergétique, d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, tout en œuvrant contre la vacance et l'habitat indigne. Le suivi opérationnel du dispositif a permis de mettre en avant quelques situations de blocage, au niveau d'immeubles identifiés comme porteurs d'enjeux. En lien avec Lamballe Terre & Mer, il est souhaité d'intégrer un volet coercitif à la prochaine OPAH-RU, afin de mobiliser des outils tels que l'Opération de restauration immobilière. La prochaine étude pré-opérationnelle devra permettre d'identifier précisément les immeubles pouvant en faire l'objet. En outre, des difficultés ont été identifiées pour le volet « copropriétés » du dispositif. En effet, les immeubles concernés doivent être composés à 75% de logements pour permettre à une copropriété d'être éligible aux aides de l'Anah. Or, la plupart des copropriétés en difficulté en centre-ville de Lamballe-Armor concernent des immeubles dotés d'un rez-de-chaussée commercial, et d'un ou deux logements à l'étage. N'atteignant pas ce seuil des 75%, elles n'ont donc pas pu faire l'objet d'un accompagnement au titre de l'OPAH-RU.

Le centre ancien de Lamballe-Armor comporte également des îlots très denses, fruit de constructions successives sur les fonds de parcelles au fil des années. En complément de ses réflexions sur la densification, la Ville souhaite permettre aux habitants de bénéficier d'espaces de respiration, voire d'imaginer des espaces de « dédensification ».

La Ville est également engagée dans une logique de renouvellement urbain et de densification se traduisant par divers projets. Rue de la Guignardais, une vingtaine de logements sociaux ont vu le jour en dent creuse et grâce à du renouvellement urbain. Le programme « Les Terrasses du Haras », livré en décembre 2021, a également permis la construction de 27 logements et de cellules commerciales Place du Champ de Foire, à la place de bâtiments laissés à l'abandon. Enfin, le projet « les rives du Gouëssant », lauréat du « Fonds friche » en 2021, va permettre le recyclage d'une friche, un ancien garage, et la réalisation d'un programme de logements neufs. Ayant déjà mené des opérations de ce type par le passé, la commune de Lamballe-Armor souhaite poursuivre cette dynamique en maintenant une veille sur ses opportunités foncières. Elle bénéficie en outre de l'appui de l'EPF Bretagne, régulièrement mobilisé. Un autre secteur, « les Pâtourettes », localisé sur des fonds de jardins, fait l'objet d'une OAP. Son programme d'aménagement est amené à être détaillé. Le secteur « Lavergne », lui, constitue un autre espace en friche. Il porte en outre de forts enjeux paysagers, du fait de sa proximité avec le parc équestre et de sa localisation en entrée de ville. Plus largement, il s'intègre dans un secteur sujet à de nombreuses réflexions en termes de mise en valeur et d'évolution, en continuité avec le site du haras, le parking des canards, le parc équestre et le site du Carrefour Market. Enfin, le projet mixte de réhabilitation de l'ancien collège Gustave Tery, définitivement fermé depuis 2018, est amené à accueillir des logements et des activités tertiaires.

La programmation des opérations en cours répondra à différents enjeux. Celles-ci devront contribuer au développement du parc de logements sociaux à Lamballe-Armor, afin d'atteindre l'objectif de 258 logements par période triennale, et atteindre un taux de logements sociaux de 25%. L'objectif est également de renforcer la mixité sociale en centre-ville. La taille des logements constitue un autre

enjeu pour ces opérations. En effet, la Ville souhaite pallier au manque de petits logements à destination de jeunes ménages, et renforcer l'offre adaptée aux personnes âgées.

La Ville a également engagé un travail transversal entre ses différents services, dans une perspective de lutte contre l'habitat indigne. Des problématiques d'habitat insalubre, couplées à des problématiques sociales et de surpopulation des logements ont été repérées. Le renforcement de la mixité sociale en centre-ville constitue une piste d'action, de même que l'instauration d'un Quartier prioritaire de la ville, dont l'opportunité est en cours d'étude. Cette démarche de lutte contre le mal-logement est complétée par des réflexions, en cours, sur la possibilité d'instaurer un permis de louer, plus particulièrement en centre ancien où certains logements présentent des signes de dégradation important.

Fiches-action concernées : **1.2.1 ; 1.2.2 ; 1.2.3 ; 1.2.4 ; 1.2.5 ; 1.2.6 ; 1.2.7 ; 1.2.8**

### **1.3 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle : Apporter une offre en habitat adaptée aux besoins en s'appuyant sur l'enveloppe urbaine existante**

Jugon-les-Lacs Commune nouvelle a l'ambition d'agir en faveur de l'habitat en s'appuyant sur son enveloppe urbaine existante et ses potentiels fonciers dans une logique de réhabilitation de l'existant, tout en investissant ses dents creuses.

La Commune est actuellement couverte par le Programme d'intérêt Général de Lamballe Terre & Mer, dispositif ayant cours jusqu'en 2023. Celui-ci permet aux propriétaires de réaliser des travaux d'adaptation des logements à l'autonomie, et de rénovation énergétique. Des permanences sont assurées régulièrement en mairie par l'opérateur qui suit le dispositif.

En centre-bourg de Jugon-les-Lacs, l'entrée de ville est marquée par la présence d'une ancienne gendarmerie aujourd'hui inoccupée. Localisé à proximité immédiate de l'EHPAD et des commerces et services de proximité, ce site a vocation à accueillir, dans une logique de renouvellement urbain, des logements intergénérationnels ainsi qu'un commerce ou équipement structurant. Plus largement, certaines parcelles attenantes présentent un potentiel de densification et d'implantation de logements. Ainsi, la Commune a engagé une convention opérationnelle avec l'EPF Bretagne dans la perspective l'élargir, à long-terme, ce secteur de projet.

Du fait de sa densité et de son dénivelé, la centralité de Jugon-les-Lacs dispose de peu de réserves foncières exploitables au sein de son enveloppe urbaine. La Commune a ainsi fait appel au CAUE afin d'étudier les potentiels de densification et de réhabilitation au sein de ses autres bourgs, plus particulièrement Dolo et Saint-Igneuc. Il en est ressorti la potentialité de construire de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine de ces bourgs. A Dolo, la réhabilitation de certains logements communaux a également été proposée. Pour certains inoccupés, ces bâtiments nécessitent des travaux importants, et l'équilibre des opérations potentiels présente des difficultés.

Enfin, une étude pré-opérationnelle va être menée sur la commune afin de déterminer l'opportunité d'y engager une opération programmée d'amélioration de l'habitat. Le diagnostic effectué permettra de disposer d'un état des lieux exhaustif sur l'habitat, et notamment les problématiques de dégradation ou de vacance. A partir de ces données, la Commune pourra examiner la stratégie et les outils s'adaptant le mieux à ses enjeux.

Fiches-action concernées : **1.3.1 ; 1.3.2**

## **Orientation 2 : Pour un commerce dynamique et attractif dans les centralités**

### **2.1 Lamballe Terre & Mer**

La Communauté d'Agglomération Lamballe Terre & Mer dispose de la compétence Développement économique, qui se décline notamment à travers sa politique locale du commerce et un soutien aux activités commerciales. En lien avec la Région, la Communauté d'Agglomération a ainsi en charge l'instruction du Pass commerce et artisanat, qui permet d'accompagner financièrement des porteurs de projets commerciaux ou artisanaux. Cette subvention bénéficie, au même titre que les autres communes du territoire, aux centralités de Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs Commune nouvelle. Lamballe Terre & Mer a également engagé en 2021 le déploiement d'une place de marché numérique pour le commerce et l'artisanat local, Ma Ville Mon Shopping. Dans un contexte de crise sanitaire et de renforcement du recours aux achats en ligne, cette démarche constitue une mesure de soutien de la Communauté d'Agglomération envers les commerçants.

Fiche-action concernée : **2.1.1**

### **2.2 Lamballe-Armor : Œuvrer pour le maintien du dynamisme et de la qualité du commerce en centre-ville**

La Ville mobilise d'une part le levier de l'espace public afin de contribuer à l'attractivité de ses commerces. Le programme Lamballe 2025, en phase opérationnelle depuis 2021, a vocation à requalifier certaines portions du centre-ville marquées par une intensité commerciale. Les différents aménagements apporteront davantage de confort aux piétons, tout en améliorant le cadre urbain des espaces concernés. La rue du Val, axe principal du parcours marchand de Lamballe-Armor, sera ainsi réaménagée de manière à faciliter les circulations douces et la déambulation. L'un des effets sera d'offrir une meilleure visibilité aux commerces, tout en améliorant l'expérience d'achat des consommateurs. Cette stratégie s'appliquera plus globalement au centre-ville, avec le réaménagement de la Place du Champ de Foire et de ses abords, ainsi que celui du Parking des Tanneurs, permettant de sécuriser plus largement le parcours des usagers de mobilités douces.

L'action en faveur du commerce passe également par un renforcement de la présence de locaux commerciaux qualitatifs dans des espaces stratégiques du centre-ville. A ce titre, le projet « les Terrasses du Haras » a permis l'implantation de commerces de bouche qualitatifs, d'une pharmacie et de médecins sur la place du Champ de Foire.

La Ville entend maintenir le linéaire commercial identifié dans sa centralité, ainsi que la diversité des types de commerces s'y trouvant. Cette volonté est d'autant plus prégnante que les activités de service (intérim, agences immobilières...) constituent une part de plus en plus importante des locaux occupés en centre-ville. Afin d'agir en ce sens, le renforcement d'une veille sur les locaux commerciaux et leur occupation constitue une action à privilégier. Cette démarche doit s'appuyer à la fois sur un travail d'observatoire, et sur le Droit de Préemption urbain renforcé que permettra l'ORT. Le PLU, en cours de révision à Lamballe-Armor, présente des potentialités pour la mise place d'outils supplémentaires de protection du linéaire commercial.

La Ville souhaite également agir afin de rendre l'accueil et l'accompagnement des porteurs de projets plus lisible sur son territoire. Afin d'organiser au mieux ces missions d'accompagnement, de veille et d'intervention sur les locaux commerciaux, la Ville étudiera les différentes stratégies pouvant être adoptées, et les différents outils dont elle peut se doter. La création d'un office de commerce fait partie des perspectives envisagées. La Ville pourra faire appel à une prestation afin de définir au mieux la stratégie qu'elle adoptera.

Dans sa démarche de projet, la Ville s'attachera à anticiper les évolutions liées au développement de nouvelles formes de commerce, et notamment le commerce en ligne. Cette volonté se traduira ainsi à travers l'étude sur la livraison de marchandises, et plus particulièrement la logistique du dernier kilomètre, dans un contexte de développement exponentiel de livraisons à destination des particuliers.

Fiches-action concernées : **2.2.1 ; 2.2.2**

### **2.3 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle : Valoriser et dynamiser le tissu commercial de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle**

Jugon-les-Lacs Commune nouvelle a engagé une étude avec la CCI sur le commerce à l'échelle de sa commune, visant à mieux identifier les forces et les faiblesses de son tissu commercial, ainsi que ses besoins et ses potentialités d'évolution. Une deuxième phase de la démarche consiste en un accompagnement des commerçants. L'objectif est de recenser les besoins et d'apporter des pistes visant à favoriser une montée en compétences en termes d'attractivité, d'animation et d'usages numériques. Une aide à la structuration de l'union commerçante sera également apportée dans le cadre de cette étude, afin de développer la logique de partenariat entre les commerçants.

La commune a, à travers cette phase d'étude, l'ambition d'engager des réflexions sur ses locaux commerciaux afin de répondre aux problématiques de vacance et de vétusté identifiées sur son centre-ville, et en intégrant l'enjeu du cadre patrimonial. La potentialité de mener des démarches innovantes sera examinée, à l'image de boutiques éphémères qui pourraient accueillir des artisans et producteurs locaux. En outre, un nouveau local commercial pourrait voir le jour sur l'îlot de la gendarmerie, selon la programmation retenue. Cette implantation pourrait entrer en cohérence avec l'îlot de la poste, qui lui fait face, où une pharmacie et une supérette ont vu le jour en 2015, en cœur de ville.

La visibilité et l'impact du commerce dans l'espace public constitue également un axe de travail, la commune étant dotée d'une charte des terrasses dont la connaissance et mise en application doivent être développées.

Fiche-action concernée : **2.3.1**

### **Orientation 3 : Contribuer à valoriser des espaces publics qualitatifs et patrimoniaux**

#### **3.1 Lamballe-Armor : Renforcer les qualités de l'espace public dans leur dimension environnementale, patrimoniale et améliorer la désirabilité du centre-ville**

La mise en valeur des espaces publics passe d'une part par la valorisation de ses aménagements, dans une logique de respect des qualités patrimoniales de Lamballe-Armor. Le centre-ville est couvert par un Site Patrimonial Remarquable. Cet outil contribue à la protection et à la mise en valeur de son cadre urbain. Sa révision, qui concernera aussi bien son périmètre que son règlement, a été engagée en 2019. Il s'agit d'une opportunité d'adopter une démarche de concertation et de pédagogie autour de cet outil, avec une attention particulière portée aux publics plus jeunes. Dans le cadre des journées du patrimoine, la Ville souhaite ainsi engager un travail avec les scolaires, dans la perspective de sensibiliser le regard des enfants au patrimoine. En prenant appui sur la commission locale du Site patrimonial remarquable, l'ambition est ainsi de permettre de mieux connaître le patrimoine Lamballais, et favoriser l'acceptation et le respect du règlement du SPR. Le programme Lamballe 2016, et plus récemment le programme Lamballe 2025, en phase opérationnelle, constituent des démarches globales de mise en valeur des espaces publics. En outre, le confort de circulation des usagers, ainsi qu'une présence renforcée de la nature en ville sont des composantes majeures de ce programme. Des espaces stratégiques du centre-ville de Lamballe doivent ainsi être réaménagés. D'une part, la place du Champ de Foire, et autour d'elle le boulevard du Haras, la rue du Jeu de Paume et le carrefour

rue Saint-Martin sont concernés. D'autre part, sont identifiés le secteur de la rue du Val, avec le parking des tanneurs et la place du Gouëssant.

La présence d'espaces verts accessibles à la population constitue un autre levier d'amélioration des espaces publics. Leur importance est renforcée dans un contexte de recherche d'implantation d'habitat en densification. Lamballe-Armor dispose de plusieurs parcs et jardins, répartis de manière harmonieuse à l'échelle du centre-ville. Ceux-ci doivent faire l'objet de requalifications et réaménagements, en prenant en compte les usages et enjeux qui leur sont propres. Localisés en cœur de ville, le jardin Louis Gouret et le parc des promenades ont vocation à être des parcs urbains, très aménagés et intégrés au tissu urbain dense de la ville. Une première tranche du jardin Louis Gouret a été réalisée en 2018. La deuxième tranche, en cours d'étude, doit être réalisée à l'horizon 2023. Traversé par le Gouëssant, il constitue une étape sur le chemin des lavoirs, qui mène jusqu'à l'étang de la ville Gaudu. Cette connexion par le biais de l'eau, interrompue sur quelques portions, est à mettre en valeur, dans une perspective de lien et de continuité entre les espaces verts à dominante urbaine, et des espaces verts plus conséquents et « sauvages ».

Autre parc urbain et très aménagé, le Parc des Promenades va faire l'objet d'une étude d'aménagement. Localisé à proximité immédiate de la Collégiale Notre-Dame de Lamballe, monument emblématique de Lamballe-Armor, ce site surplombe la ville et offre des points de vue sur les toits en contrebas, vers le nord et vers le sud. Doté d'aménagements vieillissants, il présente un potentiel de fréquentation et d'usages méritant d'être développé, dans une logique de mise en valeur des espaces patrimoniaux avec lesquels il coexiste.

A l'ouest de la ville, le parc équestre fait également l'objet de réflexions. Ses derniers aménagements datent des années 2000, et tendent eux aussi à être vieillissants. Il est situé à proximité immédiate du haras, et de friches accessibles depuis la rue du Docteur Lavergne, axe d'entrée de ville à partir duquel la présence du parc est difficilement perceptible. Espace vert assez vaste, il semble pourtant n'être que principalement fréquenté par les proches habitants, alors qu'il constitue un poumon vert dans la ville. Doit également être prise en compte sa vocation à accueillir des activités équestres. Des connexions avec le centre-ville, depuis le haras et le secteur de l'hôpital sont ainsi à l'étude.

Dans sa démarche de projet, la Ville souhaite renforcer la vocation des espaces publics à être des lieux de rencontre, de convivialité.

Fiches-action concernées : **3.1.1 ; 3.1.2 ; 3.1.3 ; 3.1.4 ; 3.1.5 ; 3.1.6 ; 3.1.7**

### **3.2 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle : Mettre en valeur des espaces publics marqués par un patrimoine bâti et naturel remarquable**

Tout en prenant en compte son Site patrimonial remarquable, ainsi que les exigences liées à la labellisation « Petite cité de caractère », la ville compte, à travers ses différents projets, protéger et mettre en valeur ses atouts patrimoniaux.

Un travail de signalétique harmonisé à l'échelle de la Ville est en cours de réalisation, en lien avec la démarche participative « Conjugons nos Lacs », qui devra prendre en compte l'identité de la commune, afin de permettre aux usagers de mieux identifier les différents espaces remarquables de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle.

La Ville est également dotée d'un plan-guide au sein duquel des propositions d'aménagement ont été réalisées, pour l'îlot de la gendarmerie, la place du Matray, ainsi que pour les axes structurants que sont la rue de Penthièvre, la rue de la Petite Chaussée, la rue des Forges, la rue du Poudouvre, et la rue Saint-Etienne. Ce choix repose sur des problématiques identifiées en termes de circulation,

notamment pour les usagers de mobilités douces. Ce document constitue ainsi une base de réflexion pour l'aménagement de ces différents espaces stratégiques pour le centre-ville.

La présence de nature en ville est également une caractéristique que la ville souhaite contribuer à mettre en avant. Les liens entre patrimoine bâti et patrimoine naturel sont ainsi très liés dans la commune. Le « Petit étang », localisé en entrée de ville, illustre bien cet aspect. Ainsi, la commune envisage de requalifier cette parcelle de plusieurs hectares qui, en plus de présenter des potentiels paysagers, détient un rôle fondamental en termes de gestion des eaux, et donc de sécurité pour la ville, et la biodiversité. La commune a ainsi pour projet de restaurer la zone humide de cet espace, acquis par l'EPF en 2019. Les travaux de sécurité porteront également sur la digue bordant la parcelle. La démarche s'accompagnera de pédagogie, afin de sensibiliser les habitants et visiteurs aux enjeux que représente le projet. Dans ce cadre, un partenariat est envisagé avec la Maison de la pêche, à l'origine de nombreuses activités à Jugon-les-Lacs Commune nouvelle. Enfin, si les conditions le permettent, la Commune souhaite pouvoir créer des cheminements dans le secteur du « Petit étang ». En effet, un usage de promenade s'y est d'ores et déjà développé de manière spontanée.

Fiches-action concernées : **3.2.1 ; 3.2.2 ; 3.2.3 ; 3.2.4 ; 3.2.5 ; 3.2.6**

#### **Orientation 4 : Œuvrer en faveur des mobilités douces et de l'apaisement des circulations en centralité**

##### **4.1 Lamballe-Armor : Favoriser l'usage des mobilités douces dans une logique d'apaisement des différents modes de circulation, de développement durable et de la santé**

Considérée comme « ville à la campagne », Lamballe-Armor est la ville-centre d'un territoire à dominante rurale. Les déplacements y sont ainsi majoritairement réalisés en voiture, notamment pour les personnes venant de l'extérieur du centre-ville ou devant s'en éloigner. La congestion automobile due aux migrations pendulaires, la sécurité des usagers de mobilités douces ainsi que le stationnement constituent des problématiques auxquelles la Ville souhaite répondre. Un schéma vélo a été engagé sur l'ensemble de la commune afin de développer l'usage des mobilités douces, et favoriser le partage des voies. Suite à une phase d'étude menée de 2020 à 2021, ont été identifiés des axes devant faire l'objet d'aménagements ou d'une signalétique renforcée. A l'échelle de Lamballe, certaines entrées de ville ont également été ciblées, et devront faire l'objet d'aménagements de sécurisation pour les piétons et cyclistes. En outre, la limitation de la vitesse à 30 km/h doit être étendue sur le centre-ville.

La Ville souhaite également engager des réflexions sur le stationnement dans son centre-ville, notamment sur des espaces stratégiques comme la Place du Marché. La future rénovation du collège Gustave Tery, amenant dans les prochaines années des activités tertiaires et des logements, créeront par ailleurs des besoins supplémentaires en stationnement dans le centre-ville de Lamballe-Armor, qu'il convient de prendre en compte.

Enfin, les flux de marchandises sont eux aussi identifiés comme des facteurs de congestion du centre-ville, et sont impactants en termes de sécurité des usagers dans le cœur de ville et d'émissions de GES. Sous maîtrise d'ouvrage de Lamballe Terre & Mer, le programme InTerLUD va permettre d'établir un état des lieux complet de ces flux à Lamballe-Armor, et de réaliser une charte de logistique urbaine durable co-signée entre la collectivité et les acteurs économiques, grâce à une démarche de concertation.

Fiches-action concernées : **4.1.1 ; 4.1.2**

## **4.2 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle : Favoriser des mobilités durables et apaisées dans une commune marquée par un contexte rural et touristique**

Jugon-les-Lacs Commune nouvelle est également un territoire marqué par la ruralité. De ce fait, le recours à l'automobile est important dans les mobilités quotidiennes. Cet aspect est renforcé par le fait que la commune est composée de plusieurs bourgs, parmi lesquels la centralité de Jugon-les-Lacs concentre les commerces et services de proximité. Dans ce contexte, est apparu le projet de développer des voies douces, dédiées aux piétons et cyclistes, permettant de relier entre eux les bourgs, et ce de manière sécurisée. L'un des objectifs est de permettre aux habitants de se déplacer dans la commune par d'autres moyens que l'automobile. Un autre objectif est d'inciter la population à découvrir les différents bourgs de la commune, dans une logique de promenade et de déambulation.

Les mobilités touristiques constituent une autre cible pour la Commune. En période estivale, des conflits d'usages peuvent survenir entre visiteurs et habitants, et qui sont notamment liés à la saturation de l'offre de stationnement. La commune souhaite ainsi remédier à cette problématique à travers différentes actions. D'une part, le secteur du « bout de la ville » est amené à accueillir un espace dédié au stationnement de camping-cars. Le secteur des « roches blanches », plus éloigné du bourg, accueillera des parkings de dissuasion pour les automobilistes. Ces espaces, voués à être moins fréquentés en dehors des saisons touristiques, ne sont pas voués à être imperméabilisés. Une offre de mobilité alternative est également amenée à être expérimentée à partir de l'été 2022. Deux tuk-tuks électriques vont ainsi assurer un rôle de navette entre les différents pôles d'équipements touristiques, à savoir le bourg de Jugon-les-Lacs, la station sport-nature et le bourg de Dolo. L'un des deux véhicules sera dédié aux visites de la commune. Les résultats de cette expérimentation, à travers les chiffres de fréquentation et l'analyse des profils ayant recours à ce service permettra d'affiner la stratégie de la commune en termes d'offre de mobilité. Le caractère expérimental de la démarche est également amené à constituer un levier d'attractivité pour la commune, et un objet de curiosité.

Fiches-action concernées : **4.2.1 ; 4.2.2 ; 4.2.3**

### **Orientation 5 : Pour le maintien de l'offre en services et équipements dans les polarités du territoire**

#### **5.1 Lamballe-Armor : Créer les conditions pour fournir une offre de services et d'équipements performants qui intensifient le centre-ville et répondent aux besoins de la population**

Les potentiels immobiliers et fonciers du centre-ville de Lamballe-Armor sont également mis en valeur en faveur du développement d'équipements et de services. L'opération « les terrasses du Haras », livrée en 2022, a par exemple permis l'implantation en cœur de ville d'une nouvelle maison de santé et d'une pharmacie. L'ancien collège Gustave Tery est, quant à lui, destiné à accueillir, en plus de logements, des bureaux. Toujours dans une perspective d'optimisation, la Ville souhaite également anticiper les mutations futures de ses équipements. Ainsi, alors que la Halle du Liffré, infrastructure sportive d'ampleur, est en cours de construction, le devenir des gymnases actuellement actifs, et amenés à n'être que peu utilisés, est un sujet de réflexion. Ces espaces constituent ainsi des secteurs de projet potentiel, dont la nature reste à définir.

Dans l'optique d'une valorisation de l'attrait touristique de Lamballe-Armor, d'autres équipements du centre-ville sont en cours de mutation. Le Haras national est un site clé de cette évolution. Classé au titre des monuments historiques, il constitue un pôle touristique amené à être développé par différents projets. Accueillant déjà l'office de tourisme, il sera doté à partir de l'été 2022 du nouveau musée Mathurin Méheut, historiquement localisé sur la place du Martray. A cela s'ajoute le projet de scénovision porté dans le cadre du programme Lamballe 2025. Ce parcours scénographique

contribuera à développer la variété d'offres culturelles et touristiques, tout en renforçant le rôle du Haras en centre-ville.

La rénovation de locaux constitue une autre entrée pour l'implantation de services et équipements en centre-ville. Ainsi, sur le site du Haras également, et sous maîtrise d'ouvrage de Lamballe Terre & Mer, la « Maison du directeur » doit faire l'objet d'un réaménagement afin d'accueillir les activités d'une association, Dix7, qui regroupe des acteurs économiques dans une logique d'innovation et de travail en synergie. A proximité, l'Hôtel Poulain de Mauny appartient à la Ville et doit lui aussi faire l'objet de rénovations. Vacant depuis l'après-guerre, son usage futur (activité, habitat...) reste encore à définir, en fonction des besoins et opportunités qui pourront être identifiés.

Enfin, la ville souhaite soutenir la présence d'équipements en centre-ville, même lorsque ceux-ci font l'objet d'une gestion privée. C'est notamment le cas pour le cinéma associatif Le Penthièvre, dont l'agrandissement est une perspective à étudier. Une autre propriété privée, la Halle Unico, représente elle aussi un potentiel secteur de projet, identifié par un sursis à statuer. Ce vaste bâtiment dispose d'une localisation stratégique, à savoir le quartier de la gare. Utilisé comme gymnase, son usage futur doit faire l'objet de réflexions.

Fiches-action concernées : **5.1.1 ; 5.1.2 ; 5.1.3 ; 5.1.4 ; 5.1.5 ; 5.1.6 ; 5.1.7 ; 5.1.8**

## **5.2 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle : Entre pôle local de services et pôle touristique, un développement en faveur du lien social**

Jugon-les-Lacs Commune nouvelle a la volonté de favoriser le développement d'un niveau de service performant pour ses habitants, et ceux de son bassin de vie. La Commune porte pour sa mairie un double-projet ambitieux : d'une part, la montée en qualité de ses services s'est traduite en 2021 par la labellisation « France Services ». D'autre part, ses locaux historiques, situés Place du Martray, vont faire l'objet d'un réaménagement qui va contribuer à apporter des flux en centralité, tout en créant une connexion avec la rue de Penthièvre. Ce projet se déploie à l'échelle de l'îlot dont le bâtiment fait partie, dans une logique de renouvellement urbain. Cette ambition de montée en qualité des équipements et services se traduit également par le projet de médiathèque, qui devrait remplacer l'actuelle bibliothèque, et améliorer l'offre culturelle de la commune. Ces projets seront tous deux localisés en cœur de ville, contribuant à ainsi à son dynamisme.

La Commune mène également des réflexions sur la nature de ses équipements, dans un contexte de vieillissement de la population. Le programme de logements intergénérationnel prévu sur l'îlot de la gendarmerie est intrinsèquement lié à la présence de l'EHPAD, situé à proximité immédiate. L'évolution d'un tel équipement fait l'objet de discussions, afin d'anticiper les besoins en logements et services dédiés à une population vieillissante.

Ce travail sur les équipements se décline également dans une logique de lien social et de soutien aux associations. Un local communal, situé à proximité de l'EHPAD, a été réhabilité en 2022 : la « Maison des associations ». Rue de la Petite Chaussée, les locaux de l'ancienne caserne de pompiers doivent eux aussi être réhabilités, et devraient être utilisés par des associations. Ces actions s'inscrivent ainsi dans une logique d'optimisation des locaux de la Commune. Toujours dans une démarche de lien sociale, et de développement durable, des jardins partagés, « le Jardin des saveurs », ont été inaugurés au printemps 2021. Mis à disposition de volontaires, leur animation pourra être plus largement structurée et développée.

Enfin, en tant que pôle touristique, la Commune dispose d'un certain nombre d'équipements dédiés à des activités de loisir et d'hébergement en plein air. Une étude a par ailleurs été menée sur les principales structures d'accueil touristiques, à savoir le bureau d'information touristique, la maison de

la pêche ainsi que la station sport nature, afin de formuler différents scénarios de mise en réseau, voire de mutualisation.

Fiches-action concernées : **5.2.1 ; 5.2.2 ; 5.2.3 ; 5.2.4**

## **Article 4 – Le plan d’action**

### **4.1 Les actions**

Voir fiches-action en annexe

### **4.2 Les projets en maturation**

Voir fiches-action en annexe

## **Article 5 – Modalités d’accompagnement en ingénierie**

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie : les partenaires financiers (l’ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l’Ademe...), services déconcentrés de l’État, collectivités territoriales, agences techniques départementales, CAUE, CPIE, Agences d’urbanisme... pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat) qu’il conviendra de préciser et de rappeler dans le bilan du contrat. L’activation de cet accompagnement s’effectue selon les modalités de saisines et de contractualisation propres à chaque organisme.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui pourraient notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

## **Article 6 - Engagements des partenaires**

Les partenaires s’engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

### **6.1. Dispositions générales concernant les financements**

Les financeurs s’efforcent d’instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et à apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur champ d’intervention.

Les financements inscrits dans les fiches sont des montants prévisionnels. Ils sont à mobiliser suivant les dispositifs et dispositions propres aux différents partenaires. Les éléments financiers qui y sont inscrits sont fondés sur une première analyse de l’éligibilité des actions proposées aux différentes sources de financement des partenaires, selon les modalités décrites dans les fiches actions, mais ne valent pas accord final.

Les montants de prêt, d’avance ou de subvention, sont indicatifs, sous réserve de : disponibilité des crédits et du déroulement des procédures internes à chaque partenaire, de l’instruction des dossiers, des dispositifs en vigueur à la date du dépôt, de la validation par les instances décisionnaires du partenaire considéré. Les décisions font l’objet de conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

## **6.2. Le territoire signataire**

En signant cette convention, les communes de Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs Commune nouvelle, avec le soutien de Lamballe Terre & Mer, assument leur rôle de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentours, et leur volonté de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

Les communes signataires ainsi que Lamballe Terre & Mer s'engagent à désigner dans leurs services un chef de projet « Petites villes de demain » responsable de l'animation du programme et de son évaluation.

Les communes signataires ainsi que Lamballe Terre & Mer s'engagent à animer le travail en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, État, établissements publics, habitants, associations...) afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de territoire. Le partage des orientations et des actions qui découlent du projet de territoire est organisé localement au moment jugé opportun par la collectivité signataire, en accord avec l'État. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Le territoire signataire s'engage à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation.

Le territoire signataire s'engage à la mise en œuvre des actions inscrites au programme, dont il est maître d'ouvrage.

## **6.3 L'État, les établissements et opérateurs publics**

L'État s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement via le FNADT de postes de chefs de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce

soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites villes de demain, et en particulier du Club ;
- La Caisse des dépôts peut mobiliser la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial - conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;
- L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;
- Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir : l'Office français pour la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), l'Agence française de développement (AFD), etc.

#### **6.4 Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques**

Il s'agit de renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation ; une attention particulière sera portée à la facilitation de la mobilisation citoyenne en faveur du projet collectif. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

Les entreprises, de par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire ; leur collaboration peut permettre

d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans une logique d'économie circulaire.

## **6.5 Maquette financière**

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre.

Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de projet. La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme PVD de l'ANCT en même temps que la convention cadre.

La maquette financière récapitule les engagements des signataires du contrat sur la période contractuelle, et valorise les engagements financiers des partenaires, en précisant les montants :

- Des crédits du plan France relance ;
- Des crédits contractualisés (nouveaux engagements) ;
- Des crédits valorisés (rappels des engagements antérieurs et des dispositifs articulés non intégrés) ;
- Des actions financées par des conventions ad hoc avant la signature du programme ;
- L'engagement d'un comité des financeurs donnant sa validation des actions.

Les différents financeurs instruiront dans les meilleurs délais les demandes de participation, selon leurs modalités internes de validation pour les actions entrant dans leur champ de compétence.

### **Article 7 – Gouvernance du programme Petites villes de demain**

Les collectivités porteuses mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du programme, en association étroite avec l'État, confirmant (et ajustant si nécessaire) le fonctionnement installé à l'occasion de la convention d'adhésion pour l'élaboration de la stratégie. Cette gouvernance est intégrée à la gouvernance mise en place pour le Contrat de relance et de transition écologique.

Sont systématiquement invités au comité de projet les représentants de l'exécutif, des services de l'État, de la Caisse des dépôts – Banque des territoires, de l'Anah, du Cerema, de l'ADEME, ainsi que d'autres établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme « Petites villes de demain », et de représentants des collectivités départementales et régionales si elles sont cosignataires.

Il siègera au moins une fois par an pour :

- Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement)
- Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...) ;
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Le chef de projet PVD désigné alimente le comité de pilotage et en particulier :

- Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets ;
- Établit le tableau de suivi de l'exécution ;
- Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- Propose les évolutions et les propositions d'ajouts de fiches actions.

#### Article 8 - Suivi et évaluation du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs...). Il est tenu à jour par le chef de projet PVD. Il est examiné par les services de l'État et présenté en synthèse au comité de pilotage. D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif d'évaluation, articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions) avec la définition des indicateurs et la désignation des acteurs en charge de son fonctionnement, fera l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD.

#### 8.1 Lamballe-Armor

**Orientation 1 : Renforcer l'offre d'habitat en centre-ville dans une démarche de sobriété foncière, à travers la réhabilitation et la densification**

Indicateur	Référence	Objectif	Moyen de collecte
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements construits en centralité</li> <li>- Nombre de logements construits dans le cadre des projets faisant l'objet de fiches-action (orientation 1)</li> <li>- État d'avancement et indicateurs figurants dans les fiches-action de l'orientation 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiches-action de l'orientation 1 : avancement des études relatives à la création de logements</li> <li>- Nombre de logements en centre-ville au lancement de la convention-cadre (INSEE, données PLU)</li> <li>- État d'avancement des fiches-action de l'orientation 1 à la signature de la convention-cadre</li> </ul>	Construction de logements dans l'enveloppe urbaine et en densification	Service habitat (LT&M, service urbanisme (mutualisé), statistiques)

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie des logements programmés</li> <li>- Typologie de logements construits</li> <li>- État d'avancement et indicateurs figurants dans les fiches-action de l'orientation 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Données PLH</li> <li>- Chiffres du PLU en cours d'élaboration</li> </ul>	Proposer une offre de logements en quantité suffisante et adaptée à différents types de ménage	Service habitat (LT&M, service urbanisme (mutualisé), statistiques
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmation de logements sociaux à l'horizon 2026</li> <li>- Nombre de logements sociaux produits</li> <li>- Taux de logements sociaux à Lamballe-Armor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PLH</li> <li>- Chiffres du PLU en cours d'élaboration</li> <li>- Nombre et taux de logements sociaux en 2021</li> </ul>	Développer le parc de logements sociaux et parvenir au taux de 25% fixé par la loi SRU	Service habitat (LT&M, service urbanisme (mutualisé), statistiques
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiffres de l'OPAH RU</li> <li>- Chiffres de la vacance</li> <li>- Avancement de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU</li> <li>- Indicateurs des fiches-actions de l'orientation 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiffres OPAH RU opérationnelle (2020, 2021)</li> <li>- Données de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU</li> </ul>	Améliorer le parc de logements existants et lutter contre la vacance	Service habitat (LT&M, service urbanisme (mutualisé), statistiques, bureau d'étude en charge de l'OPAH RU

## Orientation 2 : Œuvrer pour le maintien du dynamisme et de la qualité du commerce en centre-ville

Indicateur	Référence	Objectif	Moyen de collecte
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de porteurs de projets accueillis (Vitrines, LTM, LA)</li> <li>- Avancement et indicateur du projet relatif à un office du commerce (fiche-action 2.2.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiffres accueil des porteurs de projet (2021, 2022)</li> </ul>	Améliorer l'accueil et le parcours des porteurs de projet commerciaux, et plus particulièrement en centralité	Service urbanisme (mutualisé), Direction Economie (Lamballe Terre & Mer), Vitrines de Lamballe
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiffres : typologies de commerces en centre-ville</li> <li>- Evolution de ces typologies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Données de l'étude d'attractivité du centre-ville (2018)</li> <li>- Chiffres de l'observatoire de cellules commerciales (2021-2022)</li> </ul>	Œuvrer en faveur de la diversité et de l'attractivité du tissu commercial du centre-ville	Service urbanisme (mutualisé), Direction Economie (Lamballe Terre & Mer), Vitrines de Lamballe
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de vacance commerciale</li> <li>- Nombre d'installations commerciales en centre-ville</li> <li>- Chiffres du pass commerce &amp; artisanat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Données de l'étude d'attractivité du centre-ville (2018)</li> <li>- Données de l'observatoire des cellules commerciales</li> </ul>	Œuvrer pour le maintien du dynamisme de l'activité commerciale	Service urbanisme (mutualisé), Direction Economie (Lamballe Terre & Mer), Vitrines de Lamballe

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avancement de l'étude de logistique urbaine (indicateurs de la fiche-action 2.2.2)</li> <li>- Chiffres d'utilisation de la plateforme Ma Ville Mon Shopping à Lamballe-Armor (commerçants, clients)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiffres d'utilisation de la plateforme « Ma ville Mon shopping » (année 1)</li> <li>- Avancement des projets faisant l'objet de fiches-action au titre de l'orientation 2 à la signature de l'ORT</li> </ul>	Anticiper les mutations des pratiques en termes de commerce (e-commerce...)	Service urbanisme (mutualisé), Direction Economie (Lamballe Terre & Mer), Vitrites de Lamballe, Ma Ville Mon Shopping
---	--	---	---

**Orientation 3 : Renforcer les qualités de l'espace public dans leur dimension environnementale, patrimoniale et améliorer la désirabilité du centre-ville**

Indicateur	Référence	Objectif	Moyen de collecte
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indicateurs contenus dans les fiches-action de l'orientation 3</li> <li>- Avancement de la révision du SPR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- État d'avancement des projets faisant l'objet de fiches-action dans l'orientation 3 à la signature de la convention d'ORT</li> <li>- État d'avancement de la révision du SPR à la signature de la convention-cadre</li> </ul>	Mettre en valeur les espaces publics du centre-ville dans une démarche de mise en valeur du patrimoine bâti et naturel	Service urbanisme (mutualisé), service aménagement (mutualisé)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indicateurs contenus dans les fiches-action de l'orientation 3</li> <li>- Usages constatés dans les espaces publics avant / après la réalisation des aménagements</li> <li>- Tenue d'événements dans l'espace public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Données de l'étude d'attractivité du centre-ville (2018)</li> <li>- Diagnostic du SPR en cours d'élaboration</li> <li>- État d'avancement des projets faisant l'objet de fiches-action dans l'orientation 3</li> </ul>	Aménager des espaces publics propices à la convivialité, à la rencontre et à des usages divers	Service urbanisme (mutualisé), service aménagement (mutualisé),

**Orientation 4 : Favoriser l'usage des mobilités douces dans une logique d'apaisement des différents modes de circulation, de développement durable et de la santé**

Indicateur	Référence	Objectif	Moyen de collecte
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indicateurs contenus dans les fiches-action de l'orientation 4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- État d'avancement des projets faisant l'objet de fiches-action dans l'orientation 4 à la signature de l'ORT</li> </ul>	Inciter les habitants et visiteurs à recourir à des mobilités alternatives à la voiture	Service urbanisme (mutualisé), service aménagement (mutualisé)

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indicateurs contenus dans les fiches-action de l'orientation 4</li> <li>- Statistiques relatives à la mobilité</li> <li>- Nombre d'usagers du Distribus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flux identifiés dans l'étude de logistique urbaine (réalisation 2022)</li> </ul>	Apaiser les circulations et renforcer la sécurité et le confort des différents usagers, notamment pour les mobilités douces	Service mobilités (LT&M), Aménagement, Distribus, données INSEE, données BdT
---	---	---	--

**Orientation 5 : Créer les conditions pour fournir une offre de services et d'équipements performants qui intensifient le centre-ville et répondent aux besoins de la population**

Indicateur	Référence	Objectif	Moyen de collecte
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indicateurs contenus dans les fiches-action de l'orientation 5</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- État d'avancement des projets faisant de fiches-action dans l'orientation 5 à la signature de l'ORT</li> </ul>	Renforcer la présence d'équipements et services en centralité, dans une démarche de sobriété foncière	Service urbanisme (mutualisé), service aménagement (mutualisé), service patrimoine
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indicateurs figurant dans la fiche-action 5.1.3 (Scénovision)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- État d'avancement du projet de scénovision (fiche-action 5.1.3) à la signature de la convention d'ORT</li> </ul>	Renforcement de l'attractivité touristique de Lamballe-Armor et du territoire de Lamballe Terre & Mer	Services de Lamballe Terre & Mer, Syndicat Mixte du Haras National de Lamballe, Office de tourisme

## 8.2 Jugon-les-Lacs Commune nouvelle

**Orientation 1 : Apporter une offre en habitat adaptée aux besoins en s'appuyant sur l'enveloppe urbaine existante**

Indicateur	Référence	Objectif	Moyen de collecte
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avancée de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU</li> <li>- Nombre de dossiers PIG à Jugon-les-Lacs Commune nouvelle</li> <li>- Taux de vacance des logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de dossiers PIG annuels depuis 2019</li> <li>- Résultats de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (2022-2023)</li> <li>- Chiffres de la vacance identifiés dans le diagnostic de l'ORT (LOVAC 2020, 2021, référentiel foncier)</li> </ul>	Améliorer le parc de logements existant par la réhabilitation et la lutte contre la vacance	SoliHa, service urbanisme (mutualisé), service habitat (Lamballe Terre & Mer)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indicateurs issus de la fiche-action 1.3.1 (renouvellement urbain sur l'« îlot de la gendarmerie » et de son périmètre élargi)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- État d'avancement du projet d'îlot de la gendarmerie (fiche-action 1.3.1) à la signature de la convention d'ORT</li> </ul>	Renforcer l'offre de logements en centralité dans une démarche de sobriété foncière et de renouvellement urbain	Services de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle, documents réalisés, suivi de la gouvernance des projets

**Orientation 2 : Valoriser et dynamiser le tissu commercial de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle**

Indicateur	Référence	Objectif	Moyen de collecte
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation de l'étude CCI</li> <li>- Nombre de commerçants interrogés dans le cadre de l'étude</li> <li>- Nombre de répondants au questionnaire dans le cadre de l'étude CCI</li> <li>- Avancement de l'élaboration d'une stratégie commerciale à JLLCN</li> <li>- Nombre de cellules commerciales vacantes</li> <li>- Nombre d'installations commerciales dans le bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de cellules commerciales vacantes identifiées dans le diagnostic de l'ORT</li> <li>- Présence des commerces de proximité évoqués dans le diagnostic de la convention d'ORT</li> </ul>	Œuvrer pour le maintien et le dynamisme du commerce en centralité	Mairie de Jugon-les-Lacs, CCI

**Orientation 3 : Mettre en valeur des espaces publics marqués par un patrimoine bâti et naturel remarquable**

Indicateur	Référence	Objectif	Moyen de collecte
- Indicateurs contenus dans les fiches-action de l'orientation 3	- État d'avancement des projets faisant de fiches-action dans l'orientation 3 à la signature de l'ORT	Aménager les espaces publics de façon à les mettre en valeur dans leur dimension patrimoniale et environnementale	Services de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle, documents réalisés, suivi de la gouvernance des projets
- Avancement du projet figurant dans la fiche-action 3.2.5	- État d'avancement du projet inscrit dans la fiche-action 3.2.5 à la signature de la convention d'ORT	Améliorer la lisibilité de l'espace public, et l'identification des espaces remarquables	Services de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle, documents réalisés, suivi de la gouvernance des projets

**Orientation 4 : Favoriser des mobilités durables et apaisées dans une commune marquée par un contexte rural et touristique**

Indicateur	Référence	Objectif	Moyen de collecte
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indicateurs des fiches-action des projets figurant dans l'orientation 4</li> <li>- Nombre d'utilisateurs des navettes tuk tuk</li> <li>- Nombre d'utilisateurs du Distribus</li> </ul>	- État d'avancement des projets faisant l'objet de fiches-action au titre de l'orientation 4 à la signature de la convention d'ORT	Inciter les habitants et visiteurs au recours à des mobilités alternatives à la voiture et apaiser les circulations en centralité	Services de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle, documents réalisés, suivi de la gouvernance des projets, Distribus

Orientation 5 : Entre pôle local de services et pôle touristique, un développement en faveur du lien social

Indicateur	Référence	Objectif	Moyen de collecte
- Avancement des projets faisant l'objet de fiches-action dans l'orientation 5	- État d'avancement des projets faisant l'objet de fiches-action dans l'orientation 5 en 2022	Renforcer l'offre de services et équipements en centralité	Services de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle, documents réalisés, suivi de la gouvernance des projets
- Indicateurs figurant dans la fiche-action 5.2.2 (projet de médiathèque) - Indicateurs figurant dans la fiche-action 5.2.1 (Mairie France-Services) - Fréquentation de France Services		Fournir une offre de service qualitatif à la population	Services de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle, suivi de la gouvernance des projets

#### Article 9 - Résultats attendus du programme

Les résultats seront suivis et évalués. Le ou les indicateurs à l'aune desquels ces résultats sont évalués seront choisis en cohérence avec l'objectif recherché lors de la mise en œuvre de l'action. Les objectifs détaillés et les indicateurs propres à chaque action sont précisés dans chaque fiche action en annexe 2.

#### Article 10 – Utilisation des logos

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif l'autre Partie à utiliser son nom et son logo en respectant la charte graphique afférente telle que figurant en Annexe XX, pour toute la durée du Contrat afin de mettre en avant le partenariat entre les Parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Il est précisé qu'aucun matériel, visuel, création, annonce, message de quelque nature que ce soit faisant référence à l'une des Parties ne pourra être créé, réalisé et/ou diffusé par l'autre Partie sans son consentement écrit préalable.

Chacune des Parties reconnaît (i) qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre Partie autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et (ii) qu'elle n'est pas autorisée à utiliser et / ou exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre Partie, de quelque façon que ce soit (notamment pour leur reproduction, communication et / ou adaptation) et pour quelque raison que ce soit (y compris à titre de référence commerciale ou pour sa propre publicité).

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des Parties est accordé uniquement

pour la durée du Contrat et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, qu'elle qu'en soit la raison.

Les communes sont invitées à faire figurer le panneau signalétique « Petites villes de demain » en entrée de ville.

Chaque opération réalisée doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- identifiant clairement le lien avec le programme « Petites villes de demain » : logo ANCT/PVD et mention « L'État s'engage pour l'avenir des territoires » ;
- ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

#### **Article 11 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité**

L'entrée en vigueur du programme est effective à la date de signature du présent contrat, jusqu'à mars 2026.

Au terme de la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts.

La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de l'EPCI signataire. Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

#### **Article 12 – Evolution et mise à jour du programme**

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de projet. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs.

#### **Article 13 - Résiliation du programme**

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention.

#### **Article 14 – Traitement des litiges**

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Rennes à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention

pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Nantes.

Signé à *Jugon-les-Lacs* le **31 AOUT 2022**  
*Commune nouvelle*

Pour l'État,	Pour Lamballe Terre & Mer	Pour Lamballe-Armor	Pour Jugon-les-Lacs Commune nouvelle,
Le Secrétaire général de la Préfecture des Côtes-d'Armor, David COCHU	Le Président, Thierry ANDRIEUX	Le Maire, Philippe HERCOUËT	Le Maire, Éric MOISAN
<del>pour le Préfet, le Secrétaire général</del> David COCHU	