

LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR D'ICI À 2035 !

Après une phase de consultation très large auprès des habitants et des partenaires de la commune, le visage de Lamballe-Armor en 2035 se dessine.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), À QUOI ÇA SERT ?

Quatre PLU coexistent sur la commune de Lamballe-Armor. Ces PLU ont été élaborés entre 2006 et 2014. Ces documents d'urbanisme ne correspondent plus aux besoins actuels d'aménagement du territoire.

La révision du PLU constitue pour la commune nouvelle l'opportunité de mener une réflexion sur son développement afin d'assurer un urbanisme maîtrisé et d'intégrer les enjeux du développement durable, conformément aux principes fondamentaux énoncés par le code de l'urbanisme.

UN NOUVEAU PLU AU 1^{ER} SEMESTRE 2023 !

Le PLU de Lamballe-Armor a été prescrit en juin 2019. C'est un outil qui permet de dresser un portrait du territoire à un instant T, phase de diagnostic. À partir de ce diagnostic et des enjeux, la Ville élabore un projet de territoire à plus de 10 ans (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et construit ensuite les outils qui permettront de mettre en œuvre le projet de territoire (un règlement littéral et graphique). L'objectif est que le PLU soit exécutoire au 1er semestre 2023.

Le PLU est à élaborer collectivement, en concertation avec les habitants, les associations, les élus, les collectivités, l'État... afin de :

- répondre aux besoins présents et futurs des habitants : habiter, se déplacer, travailler, consommer, apprendre, se divertir, se soigner...,
- accompagner le développement économique de Lamballe-Armor,
- organiser la Ville de manière équilibrée et harmonieuse, en prenant en compte les atouts de Lamballe-Armor (littoral, rural, centre-bourgs),
- préserver, améliorer et valoriser les milieux naturels, le cadre de vie, les paysages urbains et ruraux,
- économiser les ressources : eau, énergie, matériaux, sols...,
- protéger le patrimoine et le cadre de vie de la ville,
- préparer Lamballe-Armor à la transition énergétique et prévenir les risques éventuels.

C'est quoi un PLU ? 2035



Portrait du territoire



Projet de territoire
PADD

Pourquoi ?

CONSTAT 4 documents d'urbanisme inadaptés



Réflexion

urbanisme + développement durable

Avec qui ?

Etat, associations, collectivités, habitants, élus

Comment ?

cadre réglementaire, occupation, construction, aménagement, hauteur, implantation

Le PLU fixera le cadre réglementaire des futurs projets de construction ou d'aménagement :

- quels types d'occupations et utilisations du sol sont interdites ou autorisées au sein des différentes zones urbaines, agricoles, naturelles et forestières ?
- comment construire : hauteurs, implantations, aspect extérieur... ?
- comment aménager : nos espaces verts et plantations, le stationnement, nos voiries...

L'AUDIAR, l'Agence d'Urbanisme de Rennes, accompagne la ville pour l'élaboration de son PLU.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE

Lamballe-Armor
en Penthièvre

POUR S'INFORMER ET COMPRENDRE L'AVENIR DE MA VILLE...

lamballe-armor.bzh et la plateforme de concertation je.participe.lamballe-armor.bzh

LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR D'ICI À 2035 !

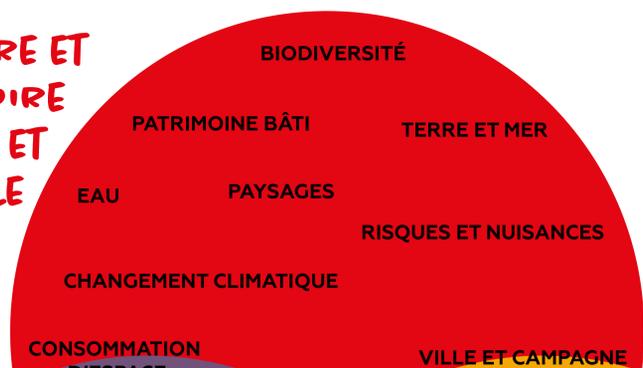
Aujourd'hui, Lamballe-Armor bénéficie d'une organisation urbaine locale particulière faite de la ville centre, Lamballe, de huit bourgs de taille et d'identités différentes (La Poterie, Maroué, Meslin/Trégenestre, Morieux, Planguenoual, Saint-Aaron, et Trégomar) et de hameaux regroupant des habitations ou des activités.

C'est tout un équilibre entre terre, mer, ville et campagne qui doit être trouvé afin de mener un projet de territoire durable. Ce sont aussi des atouts à valoriser car cet environnement et les éléments patrimoniaux qui le composent, participent à la qualité de vie et à l'attractivité de Lamballe-Armor.

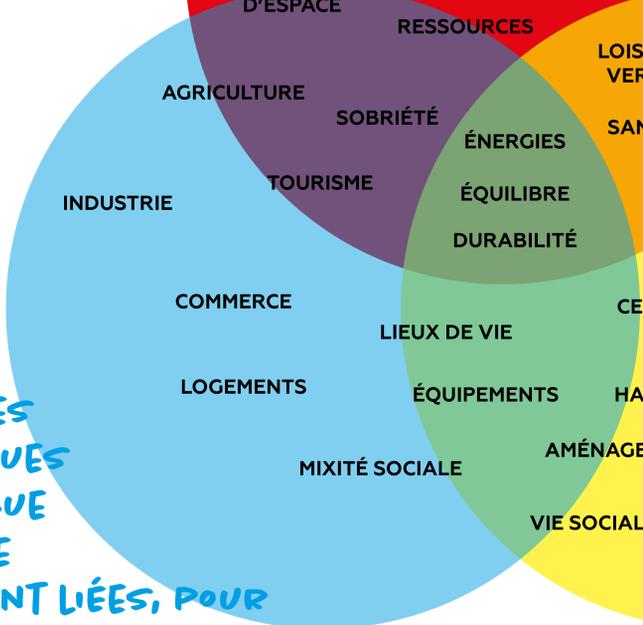
Pour construire l'avenir de Lamballe-Armor jusqu'en 2035, la volonté communale est de s'appuyer sur 3 axes d'aménagement et de développement qui s'équilibrent.



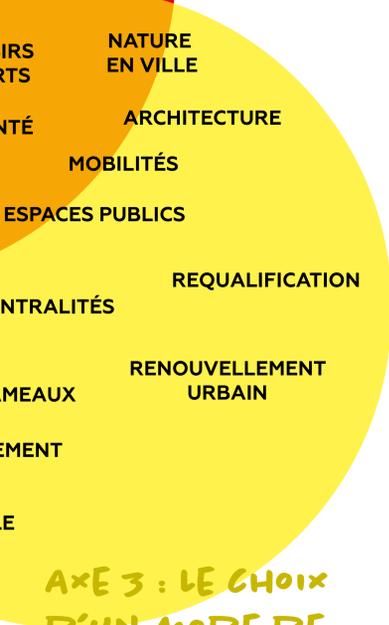
AXE 1 : ENTRE TERRE ET MER, UN TERRITOIRE VERTUEUX ET DURABLE



AXE 2 : DES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUE ET SOCIALE INTIMEMENT LIÉES, POUR RÉPONDRE AU BESOIN DE RAPPROCHER HABITATION ET LIEU DE TRAVAIL



AXE 3 : LE CHOIX D'UN MODE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN SOBRE, DE QUALITÉ ET FAVORISANT LA COHÉSION SOCIALE



LE PADD, KÉZAKO ?

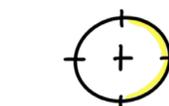
Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est l'un des documents qui compose le PLU (Plan Local d'Urbanisme). Il définit les grandes orientations du développement souhaité par la Ville.

- Ce document informe sur :
- les objectifs d'aménagement du territoire : où localiser les nouveaux logements, équipements, services, commerces... ;
 - les objectifs architecturaux : savoir où construire et comment,
 - les objectifs de mobilités : diminuer les déplacements contraints, développer les mobilités douces,
 - les objectifs économiques : où construire les entreprises, conserver un centre-ville attractif,
 - les objectifs environnementaux : préserver la biodiversité et les milieux naturels,
 - les objectifs d'équipements : où et comment implanter les structures, quelles activités installer sur le territoire

PADD



ORIENTATIONS



OBJECTIFS

Aménagement du territoire
Architecture
Equipements
Mobilités
Economie
Environnement

PLAN LOCAL D'URBANISME DE

Lamballe-Armor
en Penthièvre

LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR D'ICI À 2035 !

ENTRE TERRE ET MER, UN TERRITOIRE VERTUEUX ET DURABLE

L'environnement et les paysages de Lamballe-Armor, dans leur grande diversité, participent à la qualité de vie de Lamballe-Armor et à son attractivité.

• Préserver les équilibres et la diversité naturelle et agricole :

Cela se traduit par la protection et le renforcement de la **biodiversité**, même en ville, la préservation du patrimoine ou la qualité des vues sur les **paysages** ou les bâtiments identitaires. Aussi, Lamballe-Armor souhaite assurer la qualité des transitions et des limites entre ville et campagne, avec une meilleure accessibilité aux habitants pour les « loisirs verts » comme par exemple des randonnées et autres chemins pédestres.

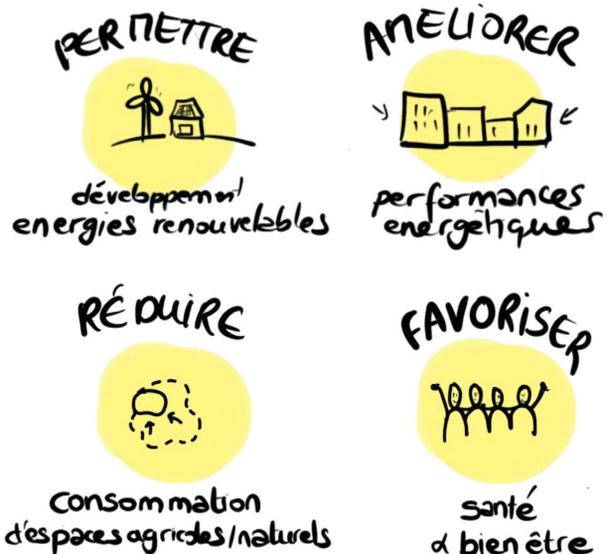
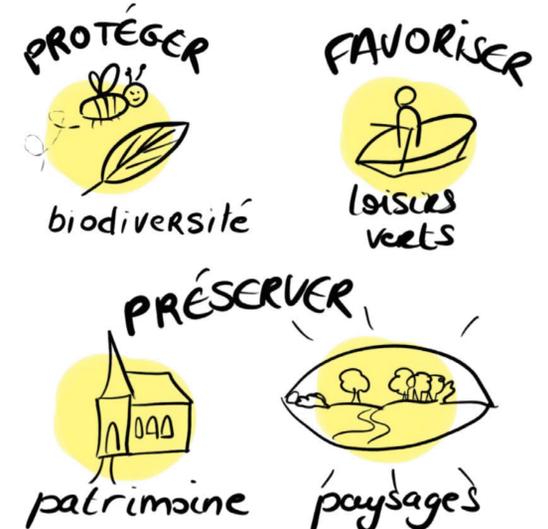
• Engager la commune nouvelle dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et climatiques, préserver les ressources et favoriser la santé des habitants :

Le mode de développement communal à 2035 doit être plus **sobre** en ressources que par le passé afin de répondre aux enjeux planétaires :

- les énergies non-renouvelables
- l'eau
- les sols
- les matériaux...

Lamballe-Armor entend, par son PLU, permettre le développement des énergies renouvelables, améliorer les performances énergétiques du parc immobilier existant ou **réduire fortement la consommation d'espaces agricoles ou naturels par l'extension des espaces urbanisés.**

Favoriser **la santé et le bien-être** de ses habitants s'entend par une évolution du cadre de vie lamballais garantissant une bonne qualité de l'air, une adaptation de la ville aux périodes de chaleurs, un accès aux services de santé, ou une qualité des logements et des espaces publics.

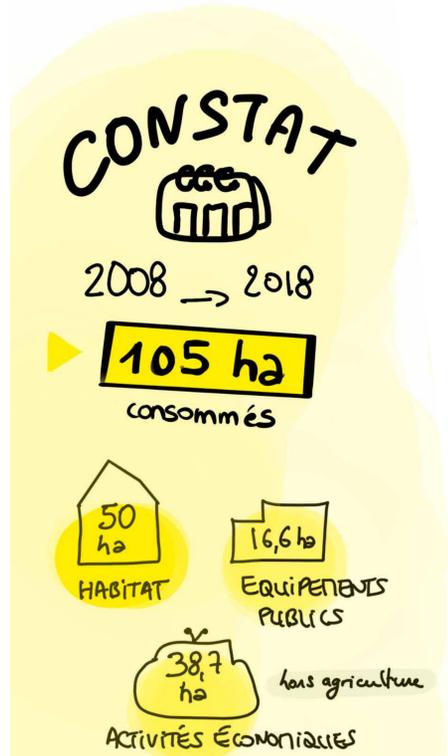
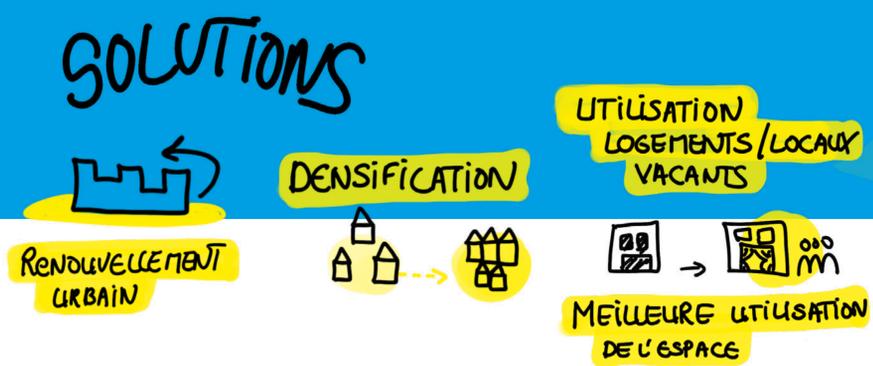


OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSITÉ DES FORMES URBAINES

Le PLU, imaginé pour un horizon à 2035, permettra de **réduire** fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels comparativement à la décennie précédente :

- **-50 % d'ici 2030 puis -60 % d'ici 2035** par habitant accueilli pour l'habitat, les équipements et espaces verts en lien avec les besoins communaux (-60 % en moyenne)
- **-25 % d'ici 2035** par emploi accueilli pour les activités économiques

Pour atteindre ces objectifs, la commune a la volonté de faire du **renouvellement urbain et de la densification** des espaces urbanisés existants le mode de développement prioritaire du territoire.



LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR D'ICI À 2035 !

RECONQUÉRIR

les centralités
SITES STRATÉGIQUES



DES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUE ET SOCIALE LIÉES, POUR RÉPONDRE AU BESOIN DE RAPPROCHER HABITATION ET LIEU DE TRAVAIL

L'arrivée de nouveaux habitants participe à la création d'emplois, fait vivre les commerces, les équipements scolaires et associatifs. Inversement, les habitants sont attirés par les nombreux emplois présents, la concentration de services utiles au quotidien et par un cadre de vie attractif. Toutefois, il est aujourd'hui devenu difficile de se loger sur le territoire notamment pour les ménages qui cherchent à se rapprocher de leur lieu de travail, de la gare ou des principaux équipements. **Lamballe-Armor rassemble en effet près de la moitié des emplois de Lamballe Terre & Mer mais un quart des habitants.** Pour répondre au besoin de rapprocher habitation et lieu de travail, la ville souhaite agir :

- **En accompagnant le dynamisme et le renouvellement économique, en soutenant les activités existantes et l'installation de nouvelles, au service de l'emploi**

ACCOMPAGNER

Le dynamisme
et le renouvellement
économique



SOUTENIR

les activités
existantes &
nouvelles



RÉPONDRE

au besoin
de logements



mixité sociale

- **En répondant aux besoins de logements d'une population diversifiée :**

Le PLU garantira une offre variée de logements, en construction ou en réhabilitation, afin de répondre aux besoins de ménages aux profils diversifiés (jeunes en formation ou apprentissage, jeunes ménages, seniors dépendants ou autonomes, famille avec enfants,). La mixité sociale sera de mise et le PLU imposera une part significative de logements aidés.

- **En maintenant une organisation équilibrée du territoire, entre ville et campagne, et en renforçant les**

centralités* pour soutenir le développement :

La ville de Lamballe et les huit bourgs, chacun à leur échelle, contribueront au développement du territoire (logements, services, équipements...), afin de conserver une variété de lieux de vie sur le territoire. Aussi, les centralités du territoire (le centre-ville de Lamballe, les centres-bourgs) seront les secteurs prioritaires de mise en œuvre du projet.

MAINTENIR

une organisation
territoriale équilibrée

RENFORCER

les centralités



Soutenir
le développement

OBJECTIFS D'ACCUEIL DE POPULATION ET CRÉATION DE LOGEMENTS

Afin de programmer les politiques de développement et d'aménagement, notamment celles relevant du logement, le PADD s'appuie sur une projection de croissance de population de **+1,0 % /an à 2035** amenant à accueillir près de 3 000 habitants supplémentaires par rapport à la population en 2018 (16 742 habitants).

Pour suivre cette projection, reflet de l'attractivité du territoire mesurable par la tension actuelle sur le marché du logement, Lamballe-Armor souhaite accompagner la réalisation de 125 à 145 logements neufs par an d'ici 2035 (soit 2 125 à 2 465 logements de 2018 à 2035).

*les centralités correspondent aux centres-bourgs et au centre-ville de Lamballe-Armor.

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE

 **Lamballe-Armor**
en Penthievre

LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR D'ICI À 2035 !

LE CHOIX D'UN MODE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN SOBRE, DE QUALITÉ ET FAVORISANT LA COHÉSION SOCIALE



TERRASSES DU HARAS, CENTRE-VILLE DE LAMBALLE



HALLE DES SPORTS D'ADRESSE, LA POTERIE

CONCEVOIR

un mode de développement urbain

→ sobriété foncière
renouvellement urbain



ACCOMPAGNER

le développement

→ renforcement des équipements et des espaces publics



RECONQUÉRIR

les centralités
SITES STRATÉGIQUES

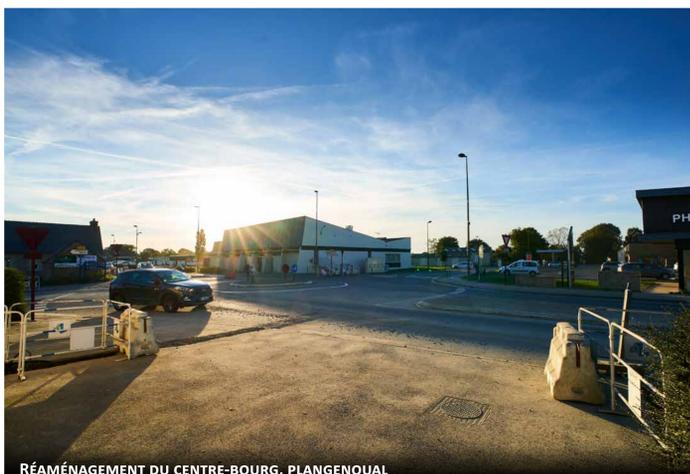
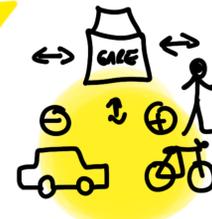
→ développement



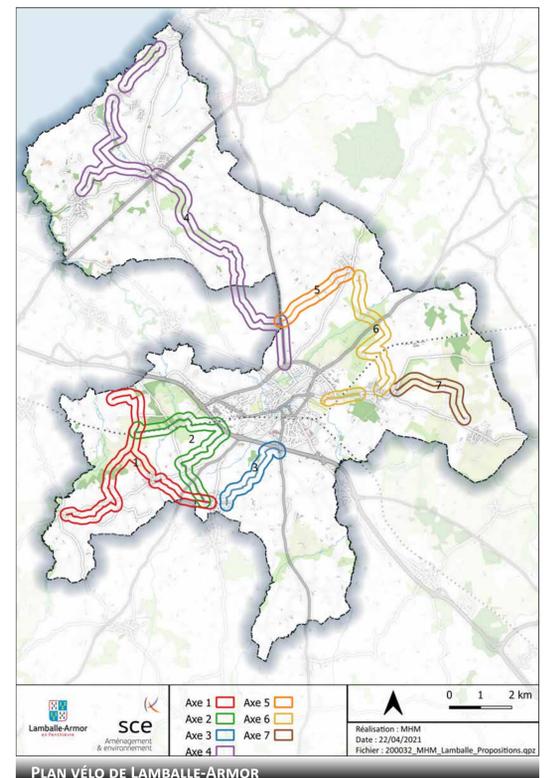
ORGANISER & AMENAGER

le territoire

→ mobilité
limiter les déplacements contraints en voiture



RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG, PLANGENOUL



LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR D'ICI À 2035 !

RECONQUÉRIR LES CENTRALITÉS



Intensifier
les centres-bourgs
et le centre-ville

limiter
la consommation
d'espace agricole



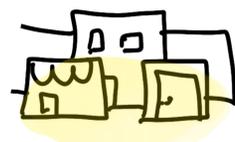
Préserver
les paysages, la biodiversité
les activités agricoles

LA COMMUNE NOUVELLE D'ICI À 2035 !

Ce qu'il faut retenir d'ici à 2035 :

Parmi les grandes orientations :

- Donner le choix aux personnes qui travaillent à Lamballe-Armor d'habiter sur la commune,
- Rapprocher lieu de vie et lieu de travail pour limiter les déplacements et sécuriser les modes de déplacements actifs (marche, vélo...),
- Poursuivre l'accompagnement du développement économique, c'est-à-dire la sécurisation des emplois existants, la création de nouveaux emplois, le développement de valeur ajoutée sur le territoire....



Concentrer
les activités
et l'habitat

Améliorer
la santé

limiter
les émissions
à effet de serre

favoriser
les modes de déplacement
doux



Rapprocher
les lieux de consommation
et les lieux d'habitation



plan vélo

POPULATION
+1%
Augmentation

- La population va augmenter de 1 % par an, soit 3 000 habitants supplémentaires en 2035 par rapport à 2018

- 125 à 145 nouveaux logements seront nécessaires chaque année pour les jeunes actifs, les seniors, les personnes à faibles revenus, les familles...

LOGEMENT
125-145
besoin
/an

EMPLOI
+140
emplois
/an

- 140 emplois par an, soit 1680 emplois nouveaux d'ici 2035, seront créés poursuivant ainsi la dynamique actuelle

- Les zones d'activité seront réservées aux activités pas ou peu compatibles avec l'habitat, en raison du bruit, de la pollution éventuelle

- Les activités tertiaires seront accueillies au plus près des lieux d'intensité du territoire : centre-ville, centre-bourg, gare...
- Le centre-ville et les centres bourgs des communes déléguées seront à renforcer : l'habitant fait vivre les commerces et réciproquement, les commerces attirent l'habitant ou le futur habitant, qui souhaite s'y installer.
- La proximité du lieu d'habitation, du lieu de vie ou du lieu de consommation permettra le recours à des modes de déplacements « doux » : la marche ou le vélo, ce qui aura des conséquences positives sur la santé et pour le climat.

La concentration des habitats, activités et équipements dans le centre-ville et les bourgs permet aussi de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui est bénéfique pour la production agricole et pour le maintien de la biodiversité. Cela a aussi l'avantage de préserver les beaux paysages de la ville, que ce soit de bocage, de plaine ou de bord de mer.

JE PARTICIPE EN DONNANT MON AVIS !

1. Je m'informe sur le PLU en me rendant sur le site Internet de la commune : lamballe-armor.bzh
2. Je me rends sur la plateforme de concertation je.participe.lamballe-armor.bzh et je donne mon avis sur des questions portant sur le logement, le futur nom des habitants de la commune nouvelle ou encore les lieux préférés des habitantes et habitants.

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE

Lamballe-Armor
en Penthievre