



Lamballe-Armor

**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Elaboration du PADD

Conseil municipal  
18 octobre 2021

# Sommaire

/ Présentation des axes et orientations du PADD

// Débat

/// Et après ? Les étapes suivantes du PLU et la suite de la concertation

# **/ Présentation des axes et orientations du PADD**

# Qu'est-ce que le PADD?

- Le PADD est une pièce centrale du PLU
- Il exprime le projet de territoire en fixant donne les grandes orientations pour organiser son développement sur les 10 à 15 prochaines années.
- Ces objectifs sont ensuite traduits concrètement dans les pièces réglementaires du document dans un souci de cohérence.
- Son élaboration doit donc être particulièrement attentive au lien entre les différents documents du PLU



## DIAGNOSTIC

## PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
*Scénarios, choix d'orientations, objectifs pour les 10-15 ans à venir*

## REGLEMENT

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

Enjeux  
Evaluation des  
besoins

Traduction du projet  
Lien de **cohérence**

## RAPPORT DE PRESENTATION

Explique et justifie

Justification des choix

**+ ANNEXES** complètent les informations

# Organisation du PADD

**3 axes**



**9 orientations générales**



**28 orientations/objectifs**

*+ description des actions à mettre en œuvre dans le PLU*

# Les 3 axes et 9 orientations générales

Pour construire l'avenir de Lamballe-Armor jusqu'en 2035, une volonté politique de s'appuyer sur 3 axes d'aménagement et de développement en équilibre :

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

- Préserver les équilibres et la diversité du socle naturel et agricole
- Engager le territoire communal dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et climatiques, préserver les ressources et protéger la santé des habitants

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

- Entre ville et campagne, une organisation équilibrée du territoire pour soutenir le développement
- Un dynamisme économique à accompagner et renouveler, en soutenant les activités existantes et l'installation de nouvelles, au service de l'emploi
- Répondre aux besoins de logements d'une population diversifiée

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

- Concevoir un mode de développement urbain favorisant la sobriété foncière, le renouvellement urbain et des formes urbaines variées, économes et désirables
- Reconquérir les centralités, sites stratégiques pour le développement communal
- Accompagner le développement par le renforcement des équipements et des espaces publics
- Répondre aux besoins de mobilités du territoire

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

## → Préserver les équilibres et la diversité du socle naturel et agricole

*« L'alternance ville / campagne, la préservation des bourgs et de la ville dans un écrin paysager qui les relie à leurs voisins est une constante du paysage communal. La protection de cet équilibre entre le paysage construit et le paysage non construit constitue une composante de la qualité de vie des habitants »*

*« La diversité et la bonne connexion des milieux naturels et de leur patrimoine vivant sont nécessaires à l'équilibre écologique du territoire. Le cycle de vie d'un nombre important d'espèces animales et végétales dépend des continuités écologiques comprenant des réservoirs de biodiversité (plus riches et fonctionnels) et des corridors écologiques (qui connectent les réservoirs entre eux). »*

*« C'est tout un équilibre entre terre et mer, ville et campagne que le PLU doit être en mesure de préserver pour asseoir un projet de territoire durable. »*

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

## → Préserver les équilibres et la diversité du socle naturel et agricole

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

- Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- La trame bleue : les cours d'eau et milieux humides
- La trame verte : le bocage, les bois/bosquets, les landes, les prairies permanentes
- Les espaces littoraux
- L'amélioration de la fonctionnalité écologique du territoire
- La biodiversité en ville

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

- La qualité des vues sur les paysages identitaires
- L'intégration paysagère des bâtiments et des équipements
- La qualité des transitions et des limites ville/campagne
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain et complémentarité avec les autres outils de protection tel que le Site Patrimonial Remarquable de la ville de Lamballe
- Inscrire des projets dans l'environnement bâti existant
- Les usages de "loisirs verts" dans les espaces agricoles ou naturels



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

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

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

- Réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers par habitant accueilli ou par emploi nouveau en comparaison avec la période de 10 ans mesurée \* (2008-2018 /
- Le PLU, imaginé pour un horizon à 2035, permettra de contribuer à l'effort régional avec des objectifs de réduction qui s'appuieront sur des ratios ramenés à l'habitant ou à l'emploi afin de bien relier le rythme d'artificialisation à celui du développement du territoire dans la perspective de l'accueil de ~3000 habitants et ~2400 emplois entre 2018 et 2035. Plus précisément :



- Atteindre une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels de -50 % d'ici 2030 puis -75 % d'ici 2035 par habitant accueilli **pour l'habitat** (-60 % en moyenne)
- Atteindre une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels de -50 % d'ici 2030 puis -75 % d'ici 2035 par habitant accueilli **pour les équipements et espaces verts en lien avec les besoins communaux** (-60 % en moyenne)
- Atteindre une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels de -25 % d'ici 2035 par emploi accueilli **pour les activités économiques** (-60 % en moyenne)

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

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

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

- Cours d'eau et zones humides, coup de frein l'artificialisation, bocage, urbanisation et gestion de l'eau (assainissement des eaux usées + gestion des eaux pluviales + alimentation en eau potable)

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

- Energies renouvelables, efficacité énergétique du parc immobilier existant et futur, lutte contre la précarité énergétique, part des modes de déplacements décarbonés, matériaux, filière bois locale

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

- Exposition aux risques, aux pollutions ou aux nuisances (sonores notamment), qualité de l'air, champs électromagnétiques, adaptation aux fortes chaleurs, accès aux services de santé, qualité des logements, qualité et usages de l'espace public en faveur de la santé

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

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

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

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

- Deux pôles urbains dans le Pays de Saint-Brieuc : Saint-Brieuc et Lamballe-Armor

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

- Ville et bourgs auront leur propre trajectoire tout en participant au projet commun
- Favoriser le développement des différents lieux de vie organisés selon une armature urbaine afin d'organiser l'accès aux services, équipements et commerces et de conserver une variété de choix de modes de vie et de lieux de résidence

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

- Les centralités comme secteurs prioritaires du projet communal et lieux privilégiés pour répondre aux enjeux d'animation urbaine et de cohésion sociale, de mobilité quotidienne et de temps d'accès aux services urbains, aux commerces et aux équipements

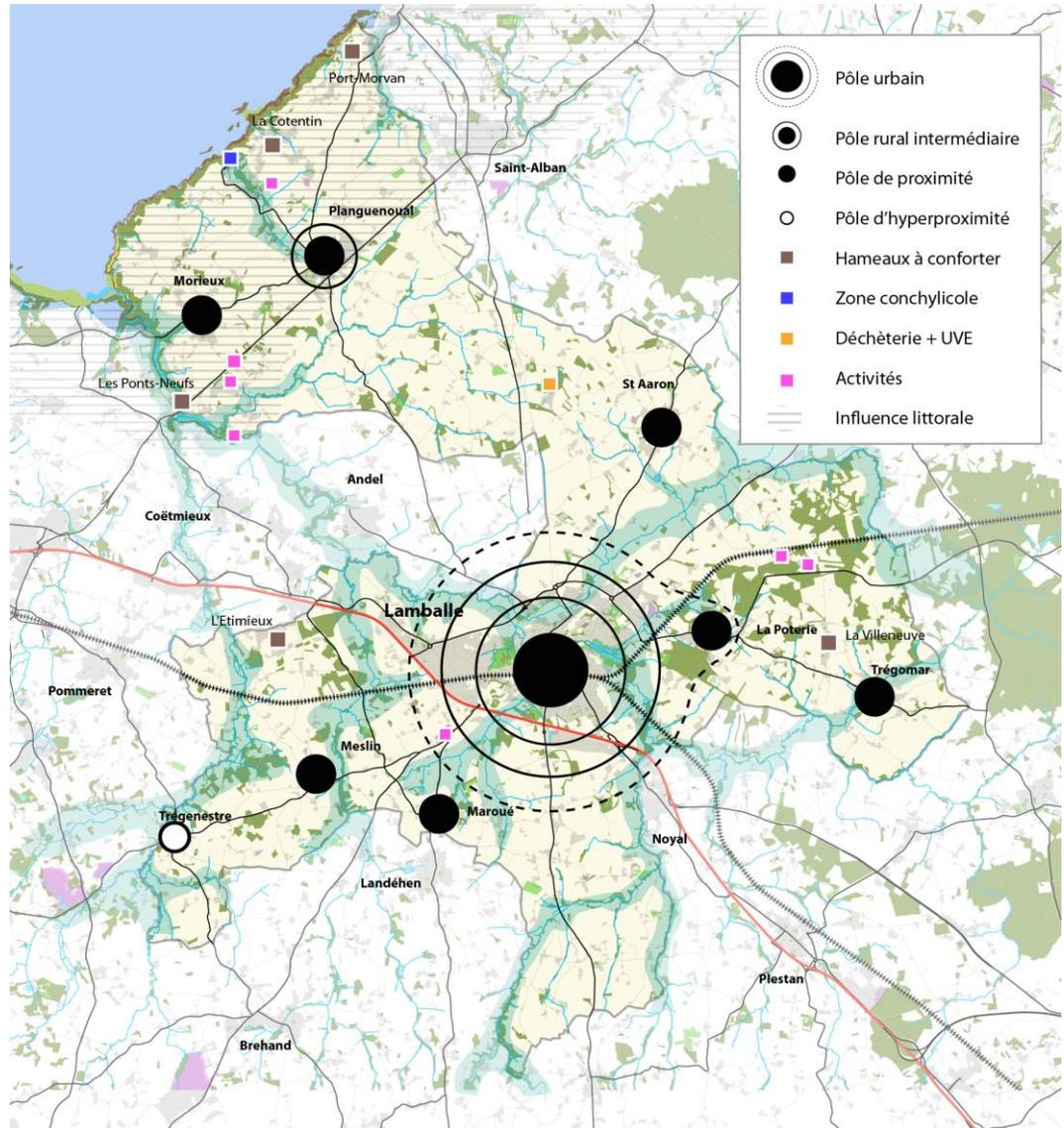
#### **Orientation 11 : En dehors de la ville et des bourgs, une pluralité d'espaces construits à prendre en compte et un développement du littoral à maîtriser**

- Les hameaux, les occupations du sol particulières ou spécifiques autres que l'agriculture, les bâtiments à l'écart en campagne

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

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

*Organisation urbaine souhaitée du territoire*



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

Deux orientations générales intimement liées :

- Un dynamisme économique à accompagner et renouveler, en soutenant les activités existantes et l'installation de nouvelles, au service de l'emploi
- Répondre aux besoins de logements d'une population diversifiée

*« Lamballe-Armor est un territoire concentrant beaucoup d'emplois au regard de son poids de population : 149 emplois pour 100 actifs de 15-64 ans en 2017, ratio qui s'est particulièrement accru depuis 20 ans »*

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

INSEE 2018 : Lamballe-Armor représente en comparaison avec son intercommunalité 49 % des emplois, 25 % de la population et 31 % de l'évolution de la population depuis 2013.

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

→ Un dynamisme économique à accompagner et renouveler, en soutenant les activités existantes et l'installation de nouvelles, au service de l'emploi

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



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

- Formation, services aux entreprises, offre résidentielle, activités tertiaires aux plus près des lieux d'intensité du territoire et particulièrement le centre-ville et la gare, nouvelles formes de travail et de coopération

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

- Fonctions économiques en proximité (artisanat, commerces de proximité, services, activités de production sans nuisance, ect.)

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

→ Un dynamisme économique à accompagner et renouveler, en soutenant les activités existantes et l'installation de nouvelles, au service de l'emploi

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

- Le centre-ville, les centres-bourgs et les ZACom, en dehors, le développement commercial doit être très restreint
- Restructuration des zones commerciales, anticipation des évolutions structurelles des modes de consommation (e-commerce, drives, circuits-courts, ect.) et leurs incidences sur les commerces physiques

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

- Foncier agricole, évolution des sièges et bâtiments agricoles, diversification des activités agricoles dès lors que celles-ci restent accessoires à l'activité principale de production, des liens plus forts entre les activités agricoles et la ville (circuits-courts, activités de loisirs,...)

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

- Patrimoine bâti, sites principaux (haras, musée,...), sites secondaires et « pépites paysagères », sites de loisirs, accès littoraux, dimension touristique du schéma cyclable (mieux relier la terre et la mer à pied ou à vélo, notamment par le Gouëssant), hébergement touristiques et campings



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

### → Répondre aux besoins de logements d'une population diversifiée

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

- Permettre à une population nouvelle de s'installer dans la commune tout en adaptant le parc de logements aux évolutions sociales de la commune notamment la tendance progressive de desserrement des ménages.
- Afin de programmer le plus précisément possible les politiques de développement et d'aménagement, notamment celles relevant du logement, s'appuyer sur une projection de croissance de population réaliste de **+1,0 % /an** à 2035 amenant à accueillir près de **3000 habitants supplémentaires** par rapport à la population connue en 2018 (16742 habitants)
- Pour suivre cette projection, reflet de l'attractivité du territoire mesurable par la tension actuelle sur le marché du logement, permettre de réaliser **125 à 145 logements neufs** par an d'ici 2035 (soit 2125 à 2465 logements de 2018 à 2035)



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

### → Répondre aux besoins de logements d'une population diversifiée

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

- Diversifier le parc de logements pour pouvoir loger tous les types de ménages et tous les publics / Tenir compte des nouvelles façons d'habiter
- Favoriser la mixité sociale à toutes les échelles du territoire en développant la production de logements locatifs sociaux. Les nouvelles opérations d'aménagement, même les plus petites comprises entre 5 et 10 logements, participeront notamment à diversifier l'offre de logements dans les communes. Cette offre nouvelle permettra de répondre aux besoins des ménages et favorisera les parcours résidentiels sur le territoire.
- Une part significative de logements locatifs sociaux sera à réaliser dans les nouveaux programmes de logements pouvant être encadrés par le PLU (OAP, emplacements réservés pour la réalisation de programme de logements, ect.). La programmation sera déterminée en compatibilité avec les différentes générations de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).
- Maîtriser le contenu programmatique des opérations

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

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



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

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

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

- Faire du **renouvellement urbain et de la densification** des espaces urbanisés existants, dont les hameaux les plus importants, le mode de développement prioritaire du territoire. Pour le développement de l'habitat, à **minima 60 % des nouveaux logements seront réalisés par ce biais (55 % possible si densité moyenne de 24 logements par hectare pour les extensions)**
- **Intensifier et densifier les opérations d'aménagement** que ce soit pour les activités économiques que pour les opérations d'habitat.
  - Encourager et permettre de nouvelles formes urbaines permettant de conjuguer sobriété foncière, qualité du cadre de vie (équilibre entre convivialité et intimité, qualité des espaces privés et publics,...) et durabilité de l'aménagement (biodiversité, respect du cycle de l'eau, économie et production d'énergie,...).
  - Atteindre pour les nouvelles opérations d'habitat ou mixtes, de tailles variées, et en renouvellement urbain et en densification des densités minimales de logements, différentes selon l'armature urbaine du territoire :

25 - 30 logements par hectare pour le pôle urbain de Lamballe

18 - 20 logements par hectare pour le pôle rural intermédiaire et les pôles de proximité

12 - 15 logements par hectare pour le pôle d'hyperproximité

Si 60 % - 55 % de renouvellement urbain



La Poterie (Centre, rue  
Lucie Aubrac)

84 logts

35 logts / ha



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

➔ Reconquérir les centralités, sites stratégiques pour le développement communal et requalifier les sites d'interfaces urbaines

**Orientation 23 : Intensifier les centres-bourgs**

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

- Secteurs de projets et d'aménagement Lamballe 2025 (ancien collège, site du Penthièvre, plaine Saint-Martin,...)
- Intensification et restructuration du quartier de la gare dont le bâtiment Unico et ses abords, les délaissés ferroviaires, les liens nord sud, l'intermodalités et le stationnement au profits des usagers du train mais également du centre-ville
- Autres : Jardin Public Louis Gouret, parc équestre, plan d'eau de la Ville Gaudu, secteur Lavergne...
- Suites de la démarche Petites Villes de Demain (2022)

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

- Les entrées de ville de Lamballe notamment celles marquées par les secteurs d'activités dont certaines sont marquées par un linéaire urbain important (Rue d'Armor, Avenue Clémenceau, Rue Lavergne, Rue de Dinard, Rue de Lanjouan, Rue de Penthèvre,...)
- Les séquences d'accès au centre-ville : la gare, les Haut Chalet, le secteur Lavergne, la rue du Général De Gaulle
- Les zones d'activités économiques
- Les abords de voies très circulées, dont la RN 12, la voie de contournement et son prolongement futur

Les lisières ville/campagne et les abords des bourgs



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

## → Accompagner le développement par le renforcement des équipements et des espaces publics

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

- En lien avec le développement démographique et l'évolution de la pyramide des âges
- Besoin communaux, de proximité, et intercommunaux
- Offre culturelle, dont le cinéma
- Situation des nouveaux équipements
- Répartition équilibrée et au service du dynamisme social et associatif des quartiers et des bourgs



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

- Attractivité de lieux importants de la vie du territoire,
- Usages
- Rencontre et conditions du « vivre ensemble ».
- Mixité sociale et intergénérationnelle
- ambiances de qualité et valorisation du patrimoine et des paysages
- Fonctionnalité et confort
- Transition écologique



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

## → Répondre aux besoins de mobilités du territoire

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

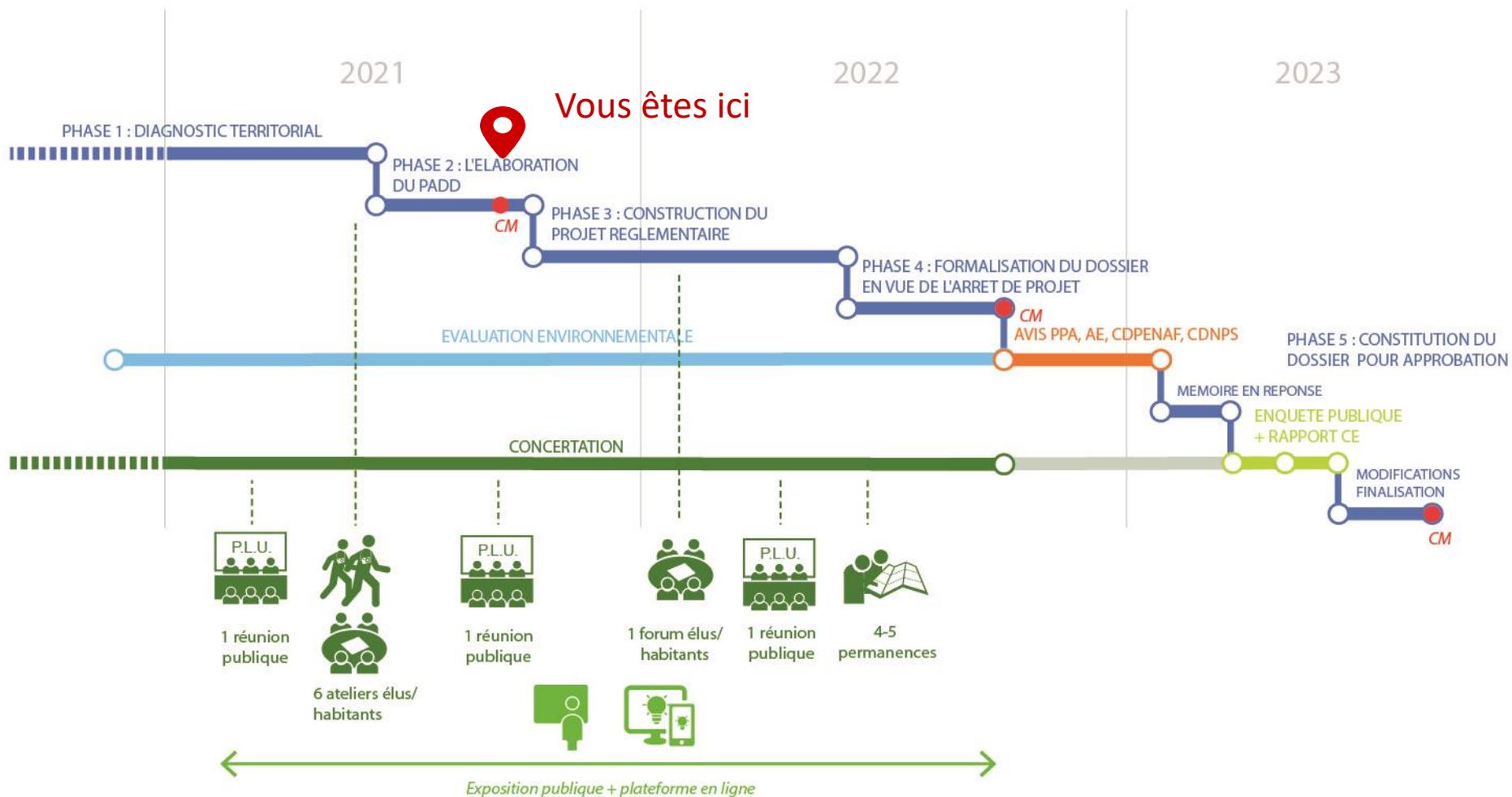
- Diminution des besoins de déplacements des personnes par de nouvelles relations de proximité
- Réponse aux besoins de mobilité du quotidien
- Le centre-ville et les équilibres entre les différents modes de déplacements
- Développement des transports en commun et nouveaux services
- Aménagement et renforcement des pôles d'échanges multimodaux
- Intensification urbaine autour des arrêt de bus, de la gare SNCF et de la gare routière
- Les mode de déplacements actifs (marche, vélo) : centralités, nouvelles liaisons dont schéma vélo-route pour relier les bourgs et le littoral
- Les infrastructures routières d'intérêt local ou départemental / Le contournement Est et les conditions de circulation dans le bourg de Planguenoual (aménagement de la séquence et/ou contournement?)
- Le stationnement : optimisation, mutualisation, partage, normes « allégées » pour des projets en centralité
- Le covoiturage



# // Débat

# **/// Et après ? Les étapes suivantes du PLU et la suite de la concertation**

# Calendrier du PLU



# Concertation/communication

- Information aux élus sur la démarche et principales orientations du PADD lors d'une séance plénière du conseil municipal le 13 septembre dernier et en conseil municipal le 18 octobre 2021

- Réunion publique d'information le 22 novembre à 19h, salle des conseils et en direct sur le site web de la commune, ainsi que sur Facebook et You Tube : les habitants pourront poser leurs questions, les élus et l'AUDIAR y répondront.  
Entrée libre.

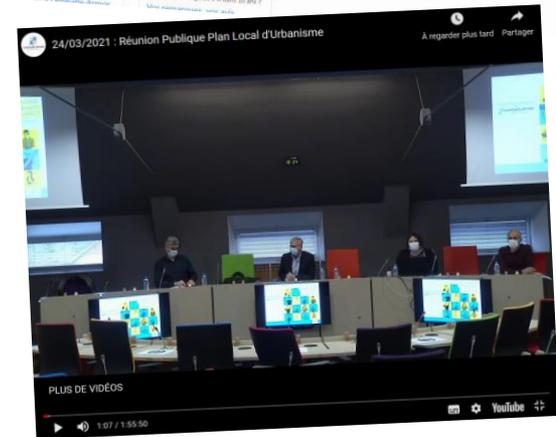
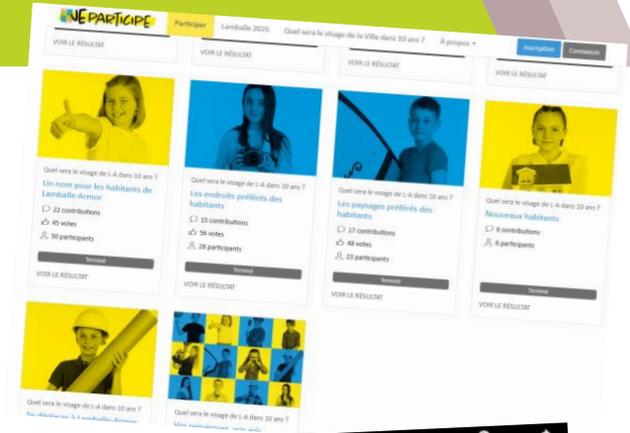
- Exposition : Le visage de Lamballe-Armor dans 10 ans, à compter du 23 novembre 2021 jusqu'au 31 janvier 2022  
Photographie du nouveau visage de la commune nouvelle par une exposition itinérante et dans les bourgs

- Réunion et contribution des enfants du PLU mercredi 1er décembre après-midi

- Information aux membres des commissions consultatives citoyennes lors des prochaines réunions

- Dossier du magazine "Lamballe-Armor & Vous" à paraître le 13 décembre 2021 et information sur le site web et les réseaux sociaux de la commune

- Ouverture de la plateforme de concertation "je participe.lamballe-armor.bzh" pour informer les habitants et leur soumettre leur avis sur la nouvelle dénomination des habitants, leurs endroits préférés à Lamballe-Armor... (questions fermées suite à la première collecte d'informations de début d'année).







Contact  
**Gabriel Boudier**  
[g.boudier@audiar.org](mailto:g.boudier@audiar.org)

*Abonnez-vous à notre*



*et suivez l'actualité de l'agence sur  
Twitter  !*

**AGENCE D'URBANISME  
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL  
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE**

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz  
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2  
T : 02 99 01 86 40  
[www.audiar.org](http://www.audiar.org)