

QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

VOTRE AVIS NOUS INTÉRESSE !



VIVRE

HABITER

SE DÉPLACER

TRAVAILLER

CONSOMMER

SE DIVERTIR

SE SOIGNER

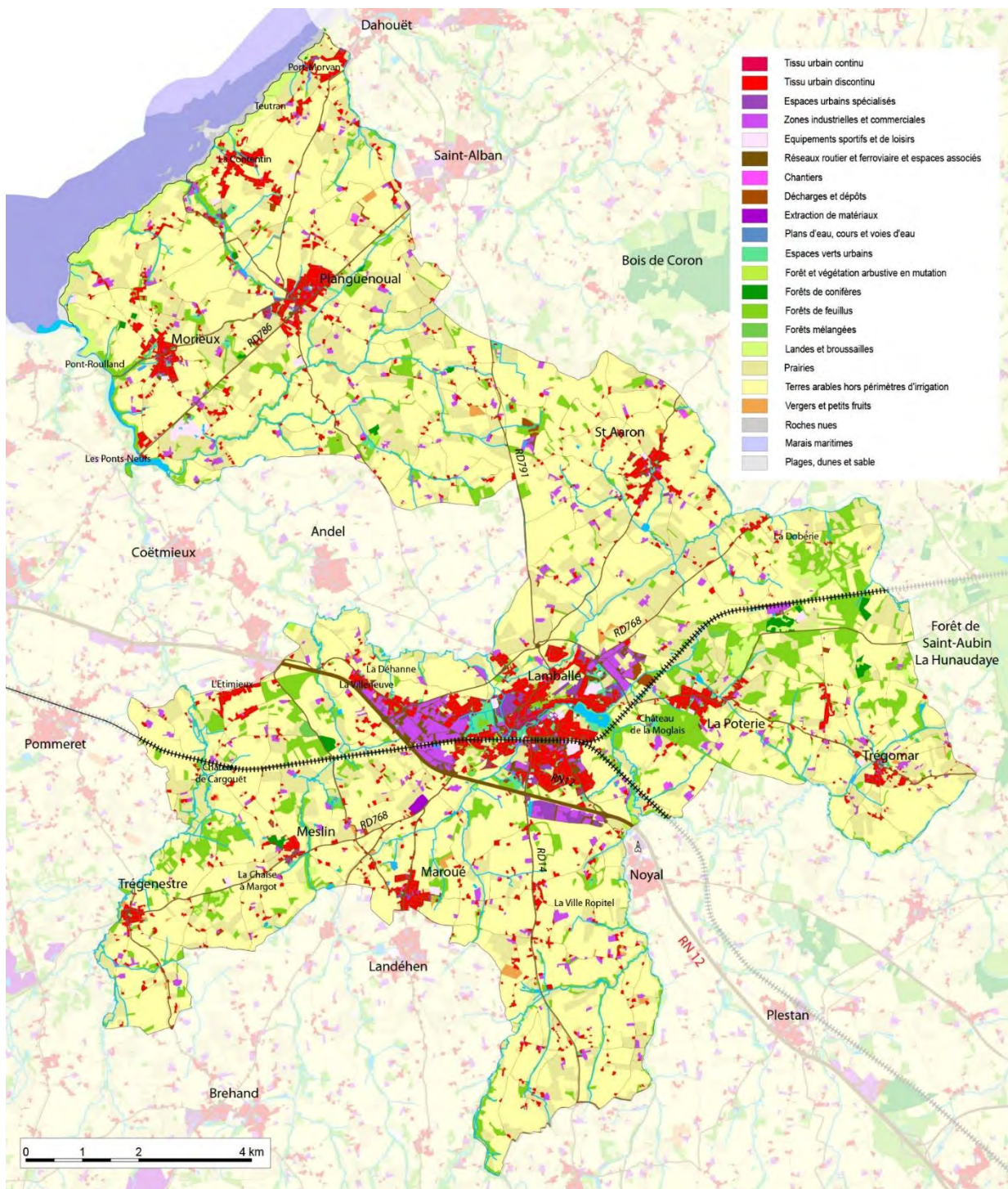


PLAN LOCAL D'URBANISME
DE



Lamballe-Armor
en Penthièvre

**DONNEZ VOTRE AVIS SUR LE
SITE DE LAMBALLE-ARMOR.BZH
OU DANS LES MAIRIES ANNEXES**



LES PRINCIPALES OCCUPATIONS DU SOLS DE LAMBALLE-ARMOR (SOURCE : OCS PAYS DE SAINT-BRIEUC, TRAITEMENT AUDIAR)

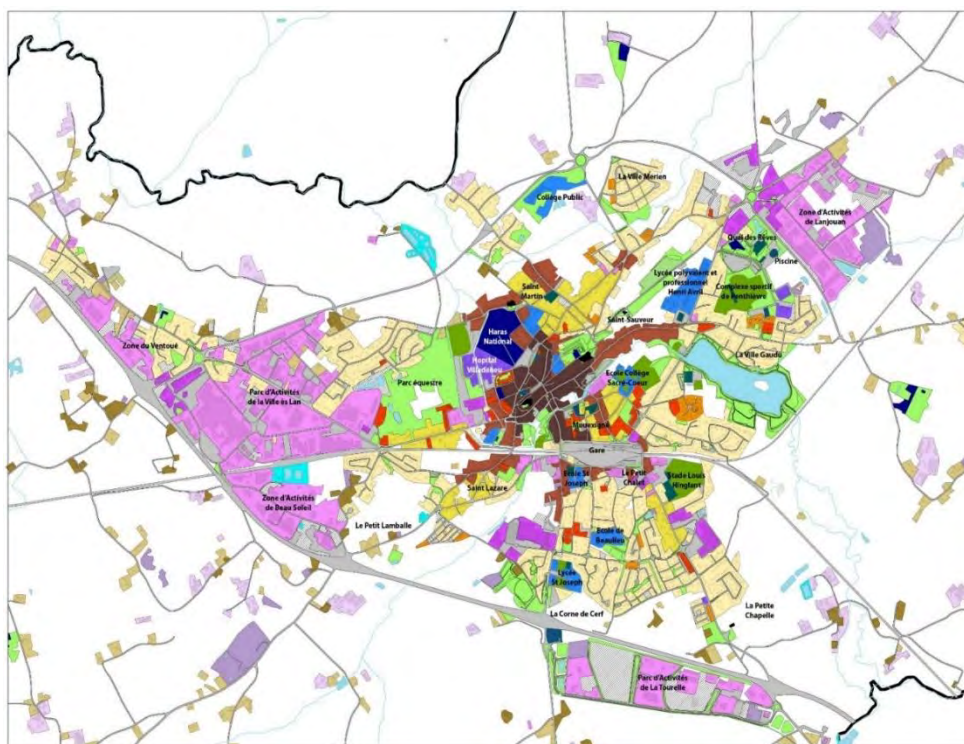
QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, le diagnostic est une étape fondamentale d'appropriation par les élus et les habitants des caractéristiques urbaines, économiques, démographiques, sociales ou environnementales du territoire de la commune et de son contexte régional proche. Ce diagnostic a pour objectif de donner une vision objective de ces enjeux et ainsi contribuer à la construction du projet de territoire. C'est une analyse des forces et des faiblesses, à partir de laquelle on doit pouvoir proposer collectivement des orientations pour construire l'avenir : quel sera le visage de Lamballe-Armor dans 10 ans ?



CHÉMIN LONGEANT LES LANDES DE LA POTERIE



- Centre ville
 - Bourg / faubourg
 - Pavillonnaire ancien
 - Pavillonnaire en lotissement
 - Logements groupés ou semi-collectifs
 - Logements collectifs
 - Habitat dispersé ancien type longère
 - Habitat dispersé (pavillonnaire)
 - Zones d'activités, industrielles ou artisanales
 - Zones commerciales
 - Espaces verts publics
 - Tissu urbain libre (espaces vacants)
 - Exploitations agricoles (habitat et bâtiments d'exploitation)
 - Equipements de type camping, caravanning
 - Centre équestre et équipements associés
 - Réseau routier et ferroviaire
 - Carrières, décharges/dépôts et chantiers
- Espaces urbains spécialisés types équipements**
- Emprise scolaire et espaces associés
 - Emprise hospitalière et espaces associés
 - Emprise culturelle / loisirs et espaces associés
 - Autres équipements publics
 - Bâti religieux
 - Activité à vocation de service public
 - Équipement sportif et loisirs en salle
 - Équipement sportif de plein air



TYPOLOGIES ARCHITECTURALES ET URBAINES DE LAMBALLE ET MAROUE (AUDIER)

QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

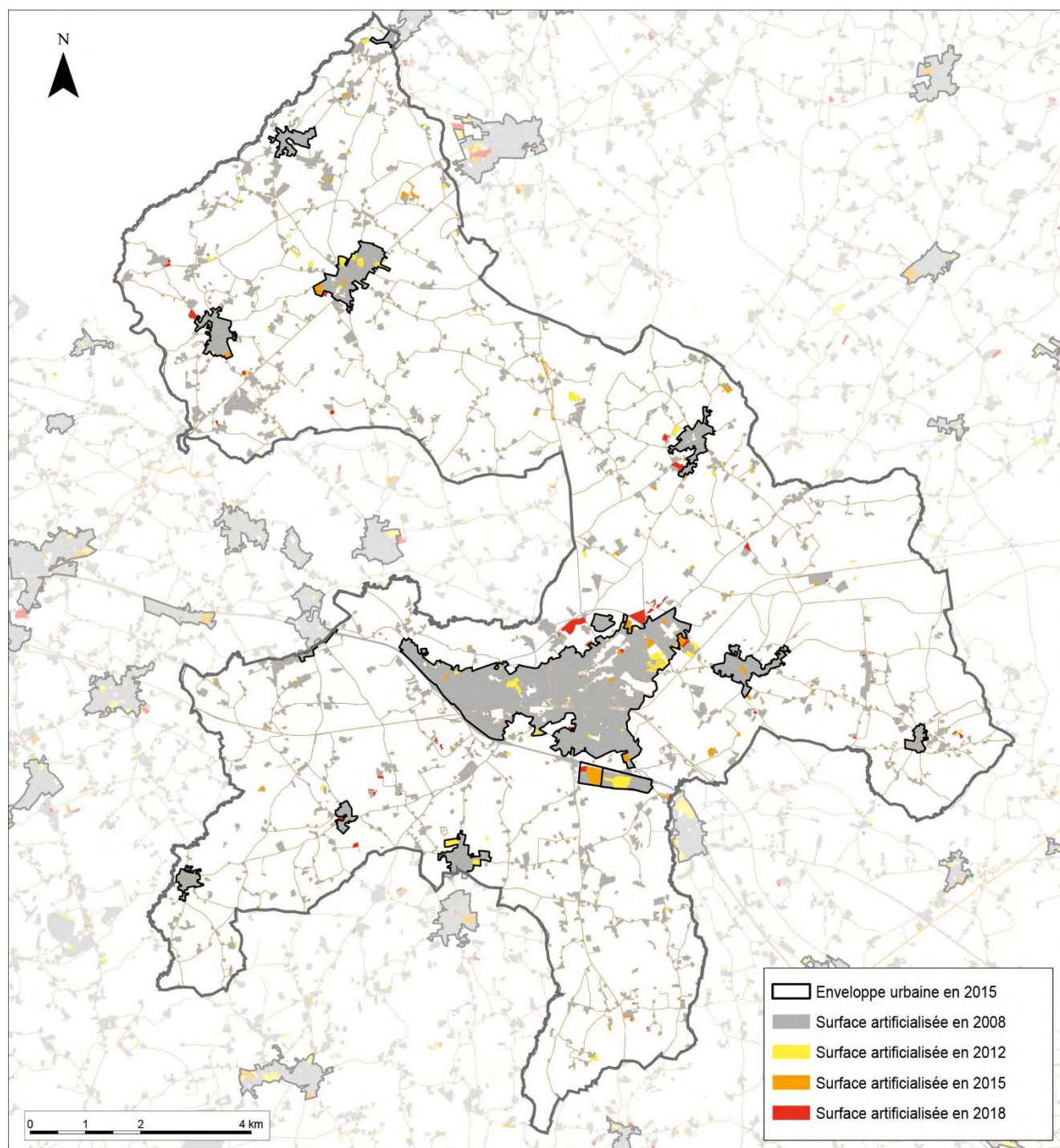
OBJECTIF DU PLU : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE LA VILLE ET DES BOURGS

Par essence, le PLU est un document qui planifie l'évolution de l'espace urbain qui doit répondre pour les 10 prochaines années aux besoins en logements, activités, équipements, espaces publics ou infrastructures,... tout en garantissant la qualité architecturale au sein d'ensembles bâtis d'identités et de problématiques différentes. Les enjeux de transition écologique et climatique invitent également à la sobriété foncière et au renouvellement des espaces déjà urbanisés afin de consommer moins d'espaces agricoles et naturels.

UNE GRANDE DIVERSITÉ D'ESPACES URBANISÉS À PRENDRE EN COMPTE : « HUIT MAIRIES, ONZE ÉGLISES, ET DOUZE CHAPELLES »

- **Un pôle urbain : « Lamballe ville »** qui constitue le pôle secondaire du Pays de Saint-Brieuc avec ses 8 000 habitants environ, son nombre d'emplois, la concentration d'équipements et de services qu'il propose à la population et son accessibilité (Gare TGV et TER, 4 échangeurs sur la RN 12). Lamballe se singularise notamment par son centre-ville dynamique et patrimonial, l'inscription dans son paysage urbain des cours d'eau, du relief et de la nature, l'importance de son patrimoine bâti issu de son histoire ancienne, le haras national, son quartier de gare, ses zones commerciales intégrées à la ville et ses trois grandes zones dédiées aux activités économiques.
- **Huit bourgs.** Ils possèdent chacun un petit cœur ancien autour d'une église, des équipements de proximité, dont une ou deux écoles, les équipements sportifs principaux, ..., une mairie déléguée (sauf Tregenestre), des espaces publics favorisant la vie sociale, un ou plusieurs commerces, quelques artisans, et des extensions résidentielles à dominante pavillonnaire, organisées le long des rues principales ou en lotissement. Tregenestre, Meslin et Trégomar sont plus petits.
- **Des regroupements bâtis sur le territoire rural ou hameaux.** Les hameaux les plus importants présentent un développement linéaire et plus de 20 constructions comprenant une habitation ou une activité : La Cotentin, Le Port Morvan, La Villeneuve, L'Étimieux, ...
- **Des écarts,** c'est-à-dire les constructions réellement disséminées, très peu agglomérées, composées de constructions traditionnelles (le modèle de la ferme avec ses longères en pierre ou en terre), de bâtiments agricoles plus récents et d'habitations pavillonnaires.
- **Les occupations du sol particulières ou spécifiques liées à des activités autres que l'agriculture** situées en dehors des secteurs urbanisés :
 - Les activités de loisirs et de tourisme
 - L'hébergement touristique
 - Les activités de la mer
 - Les activités industrielles, artisanales ou commerciales

Le PLU doit permettre de maîtriser l'évolution des espaces urbanisés en considérant et distinguant leurs caractéristiques urbaines et architecturales pour y proposer des règles adaptées.



EVOLUTION DES TERRITOIRES ARTIFICIALISES (SOURCE : OCS PAYS DE SAINT-BRIEUC, TRAITEMENT AUDIAR)

	2008	2018	2008-2018
Total territoires artificialisés	1 752 ha	1 864 ha	+ 112 ha
Part artificialisée	13,3%	14,1%	+ 6,3%

Surface Lamballe-Armor = 13 205 ha

QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

UN PATRIMOINE BÂTI IMPORTANT, PAS SEULEMENT DANS LE CENTRE-VILLE

- Lamballe-Armor comprend un patrimoine bâti important se retrouvant principalement dans le centre-ville et les centres-bourgs, comprenant les maisons en pierre et le patrimoine religieux, ou en campagne avec les fermes anciennes, les manoirs et quelques châteaux.
- Le territoire comporte aussi nombre d'ouvrages en lien avec les usages manufacturiers du Gouessant (moulins, ouvrages hydrauliques, ...) et un petit patrimoine riche (croix, fours, puits, lavoirs, ...).
- On compte 27 monuments ou sites protégés au titre des monuments historiques.
- Le bâti et le paysage environnant du centre-ville de Lamballe seront intégrés dans un Site Patrimonial Remarquable, document qui déclinera des règles complémentaires relatives à la préservation des ensembles patrimoniaux et monumentaux.



Le PLU peut identifier les bâtiments, ouvrages, monuments ou secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des raisons culturelles, historiques ou architecturales et définir, le cas échéant, des prescriptions pour leur conservation ou leur restauration.

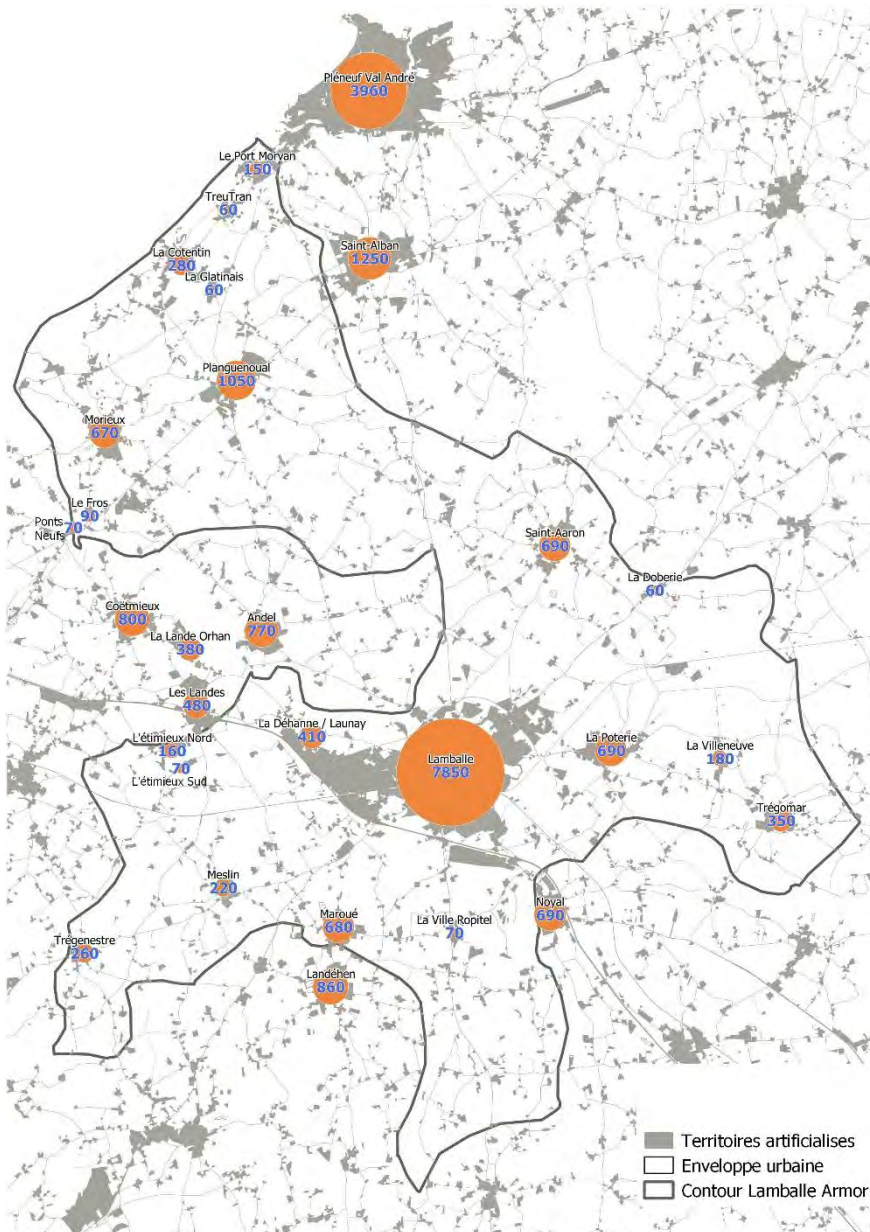
MESLIN

LA MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

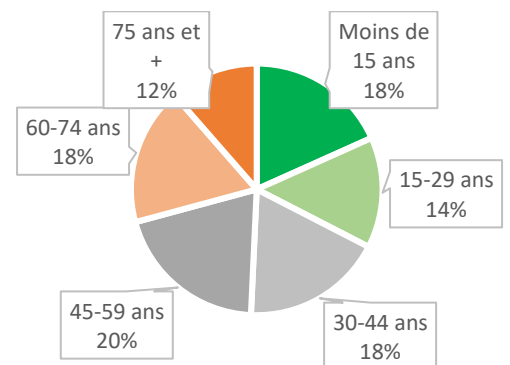
- Le PLU doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années passées. En 2018, les espaces artificialisés ont progressé de 112 ha par rapport à 2008 en consommant essentiellement des espaces agricoles. En 2018, 14,1% du territoire est artificialisé contre 13,3 % en 2008.
- La maîtrise de la consommation foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols sont des enjeux nationaux d'aménagement du territoire, particulièrement pour les régions dynamiques soumises à une forte pression foncière.
- Pour répondre aux besoins de développement, les documents d'urbanisme doivent engager les territoires dans une trajectoire favorisant :
 - le **renouvellement urbain et la densification** c'est-à-dire la réutilisation de terrains bâtis et non bâtis en ville qui n'ont plus d'usage ou sont obsolètes. Le PLU doit inventorier ces espaces (friches, dents creuses, parcelles sous-utilisées, ensembles bâtis vieillissants, ...) et déterminer leur potentiel ;
 - la **sobriété foncière** c'est-à-dire mieux utiliser l'espace à disposition pour les projets de logements, d'infrastructures, d'activités économiques, ... notamment en mutualisant et densifiant ;
 - la **limitation des extensions urbaines** notamment quand les enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers sont forts.
- L'urbanisation du littoral fera l'objet d'attentions particulières pour les mêmes raisons mais avec un cadre légal plus fort hérité de la loi Littoral.



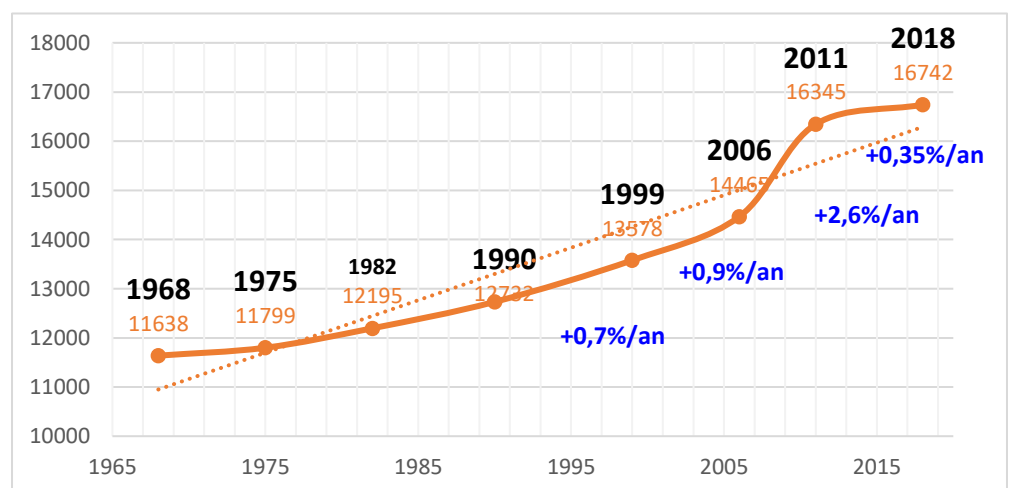
REPARTITION DE LA POPULATION (SOURCE : INSEE, TRAITEMENT AUDIAR)



STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION EN 2016 (SOURCE : INSEE)



EVOLUTION DE LA POPULATION DE LAMBALLE-ARMOR (SOURCE : INSEE)



QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

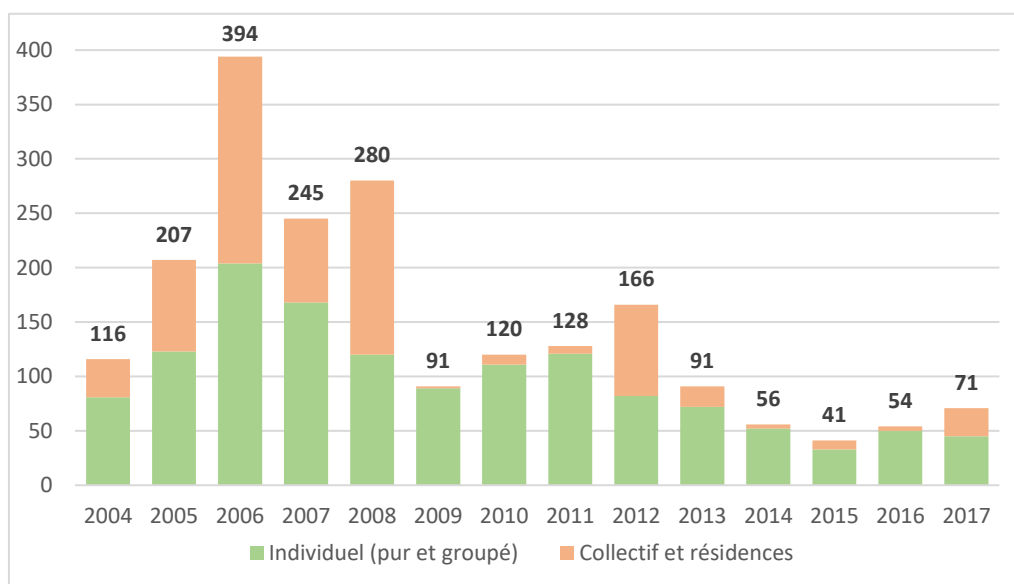
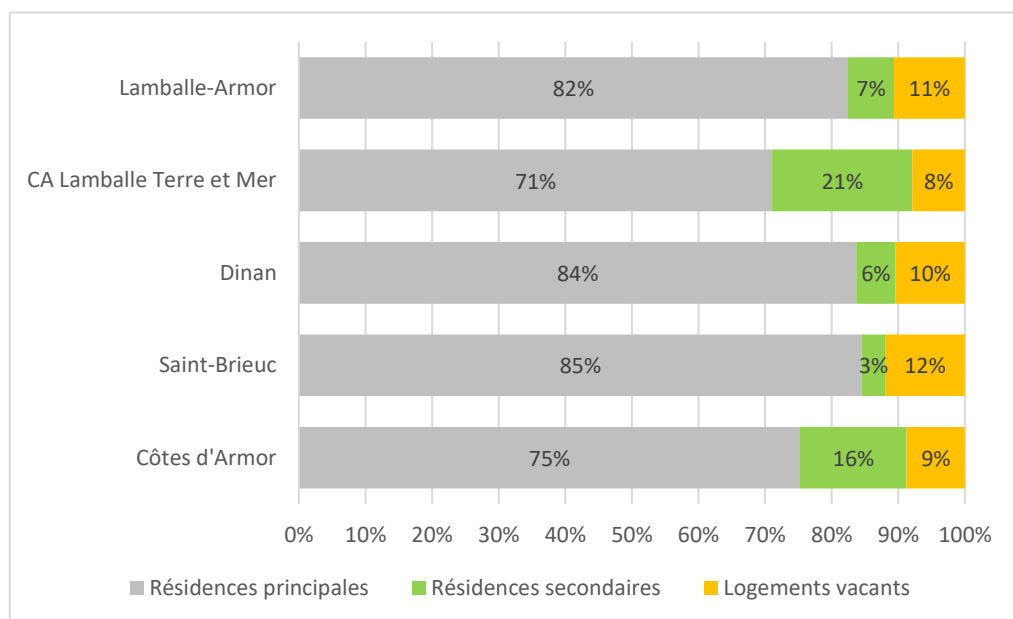
OBJECTIF DU PLU : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

La croissance démographique de Lamballe-Armor est un atout, l'arrivée de nouveaux habitants participe à la création d'emploi, 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.

- 16 742 habitants au 1^{er} janvier 2018. Il s'agit de la 3^e commune la plus peuplée du département, devant Dinan (14 281 habitants) et Plérin (14 158 habitants).
- En 2017, la commune concentre 25% de la population de la CA Lamballe Terre et Mer et 31 % de son gain d'habitants depuis 2011.
- La croissance moyenne de la population était de +1,1%/an entre 1975 et 2018, avec une période particulièrement dynamique dans les années 2000 (+2 800 habitants entre 1999 et 2011, soit +1,7%/an), et un repli dans les années 2010 (+0,35%/an entre 2011 et 2018).
- La dernière période a montré un solde naturel (différence entre les naissances et les décès), en lien avec le vieillissement de la population, et un solde migratoire (différence entre les personnes qui s'installent sur la commune et ceux qui la quittent) en baisse, alors qu'il était le moteur du dynamisme démographique de la commune dans les années 2000.
- La ville de Lamballe concentre près de la moitié de la population communale même si, ces dernières années, son centre-ville a eu tendance à perdre des habitants. 28 % de la population habite dans les 8 bourgs et 9 % dans les hameaux de plus de 20 habitations.
- Les plus de 60 ans augmentent davantage et représentent 30% de la population, soit 4 points de plus en dix ans. Les plus de 85 ans ont plus que doublé. Ce vieillissement est plus marqué dans la ville de Lamballe. En Côtes d'Armor, cette tendance est plus forte vers le littoral et le centre Bretagne. Les communes autour des villes sont plus « jeunes ».
- A Lamballe-Armor, 18 % de la population a moins de 15 ans, chiffre en légère progression depuis 2006. 32 % de la population a moins de 30 ans.
- 34 % des ménages sont composés d'une seule personne, 31 % sont des couples sans enfant, 26% des couples avec enfants et 7 % des familles monoparentales. Ces proportions diffèrent selon les endroits de la commune notamment en fonction des types de logements proposés et de l'accessibilité.

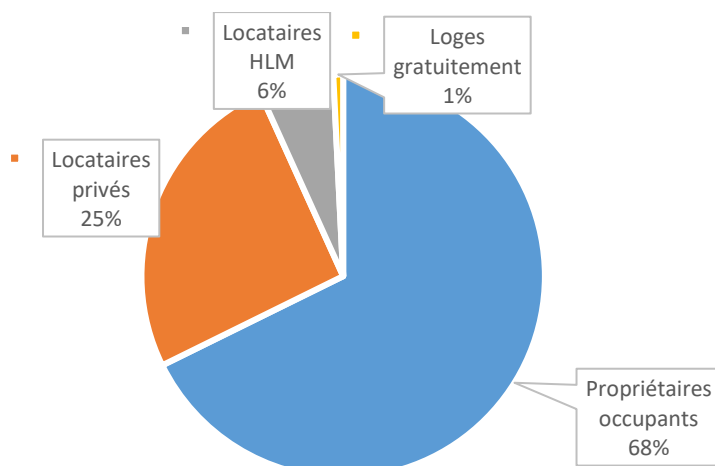
Le PLU permettra de donner un cadre pour répondre aux besoins de la population, en considérant la diversité des profils de ménages, et anticiper ceux liés aux personnes désirant s'installer sur le territoire, notamment en logements et en services. Il s'appuiera sur un scénario tangible d'évolution de la population intégrant les mutations sociétales en cours (mobilités nouvelles, changement climatique, télétravail, nouveaux rapports à l'habitat, attractivité bretonne, vieillissement de la population, ...). Le PLU peut faire le choix d'équilibrer les différents lieux de vie du territoire.

PARC DE LOGEMENTS
EN 2016
(SOURCE : INSEE)



EVOLUTION DES MISES EN
CHANTIER A LAMBALLE-
ARMOR
(SOURCE : SIT@DEL2)

STATUT D'OCCUPATION DES
MENAGES EN 2016
(SOURCE : INSEE)



QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

OBJECTIF DU PLU : PERMETTRE À TOUS DE SE LOGER

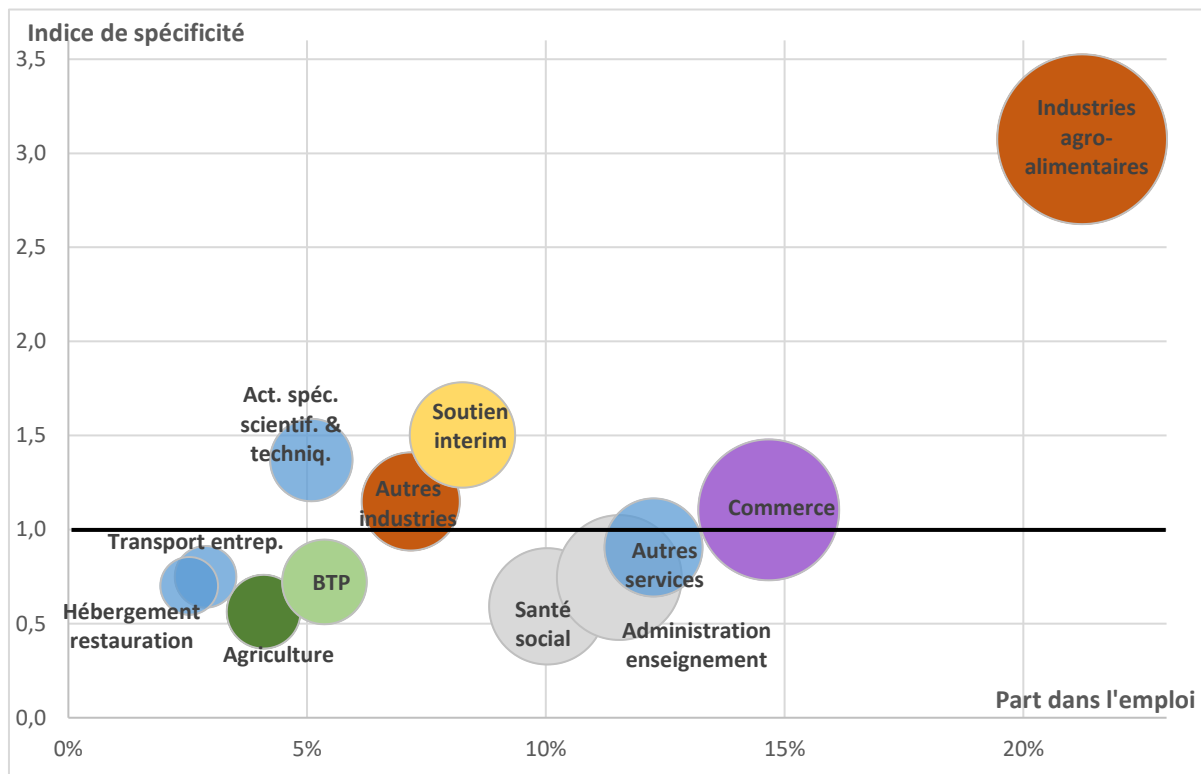
Les questions démographiques et sociales sont intimement liées à celle de l'habitat, et plus précisément, dans la capacité du territoire à créer de nouveaux logements, d'améliorer ceux existants, de varier leur type, leur forme et leur taille mais également d'assurer la qualité du cadre de vie et le bien vivre ensemble en ville, dans les bourgs et dans les quartiers.

- Alors que la population a cru d'environ 40% entre 1975 et 2016, le nombre de logements a lui presque doublé (+112%). Il y a en moyenne moins de personnes dans chaque logement : en 2016, 2,2 personnes, contre 3,1 en 1975. Ce phénomène implique, à population équivalente, la construction de plus de logements.
- Lamballe-Armor compte plus de 9 000 logements avec une répartition relativement proche de Saint-Brieuc ou Dinan.
- La vacance des logements est plus forte comparée au département ou à Lamballe Terre & Mer, et particulièrement dans le centre-ville. Elle concerne plus particulièrement le bâti construit avant 1945. Pour y répondre, une opération d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) pour favoriser la rénovation du bâti ancien et améliorer l'attractivité de la centralité est en cours.
- Il y a moins de résidences secondaires en proportion que dans les Côtes d'Armor ou au sein de l'intercommunalité. Sur ce point, le territoire n'est pas uniforme car les résidences secondaires approchent 15 % à Morieux et 23 % à Planguenoual.
- En dehors du centre-ville, le parc de Lamballe-Armor est plutôt récent.
- Le rythme annuel de la construction neuve de logements s'est ralenti lors des 10 dernières années. Ces dernières années, l'habitat individuel était dominant.
- Le parc locatif est développé sur le territoire communal, mais pas suffisamment dans le parc social. Les 724 logements sociaux comptabilisés par l'État en 2019, soit ~ 10% du parc de résidences principales, ne sont pas suffisants pour répondre à la demande et au cadre légal dans lequel s'inscrit la Commune Nouvelle (objectif loi SRU : 25 % du parc).
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lamballe Terre & Mer (lien internet) prévoit les orientations quantitatives et qualitatives pour le territoire pour 2020-2025. Il envisage notamment la création de 85 logements par an à Lamballe-Armor.



En cohérence avec le PLH, le PLU sera un appui pour la création de nouveaux logements sur le territoire avec pour enjeux :

- la diversification des types de logements pour répondre à l'ensemble des parcours de vie : jeunes sans enfants, familles, personnes seules, personnes âgées,...
- la mise en œuvre de la mixité sociale par la création de nouveaux logements en réponse aux besoins du bassin de vie
- la rénovation du parc ancien pour atteindre de meilleures performances énergétiques
- la mise en œuvre de formes d'habitat répondant aux attentes des habitants tout améliorant le bien vivre ensemble, la qualité du cadre de vie, la sobriété foncière et créant de bonnes conditions pour assurer la transition énergétique et écologique du territoire
- la répartition équilibrée des logements sur le territoire en lien notamment avec les questions de proximité et d'accessibilité vers les pôles d'emplois et de services



PART DES SECTEURS D'ACTIVITE DANS L'EMPLOI DE LAMBALLE-ARMOR EN 2017,
ET INDICE DE SPECIFICITE PAR RAPPORT AU DEPARTEMENT (SOURCE : INSEE)



PARC D'ACTIVITES DE LA TOURELLE

QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

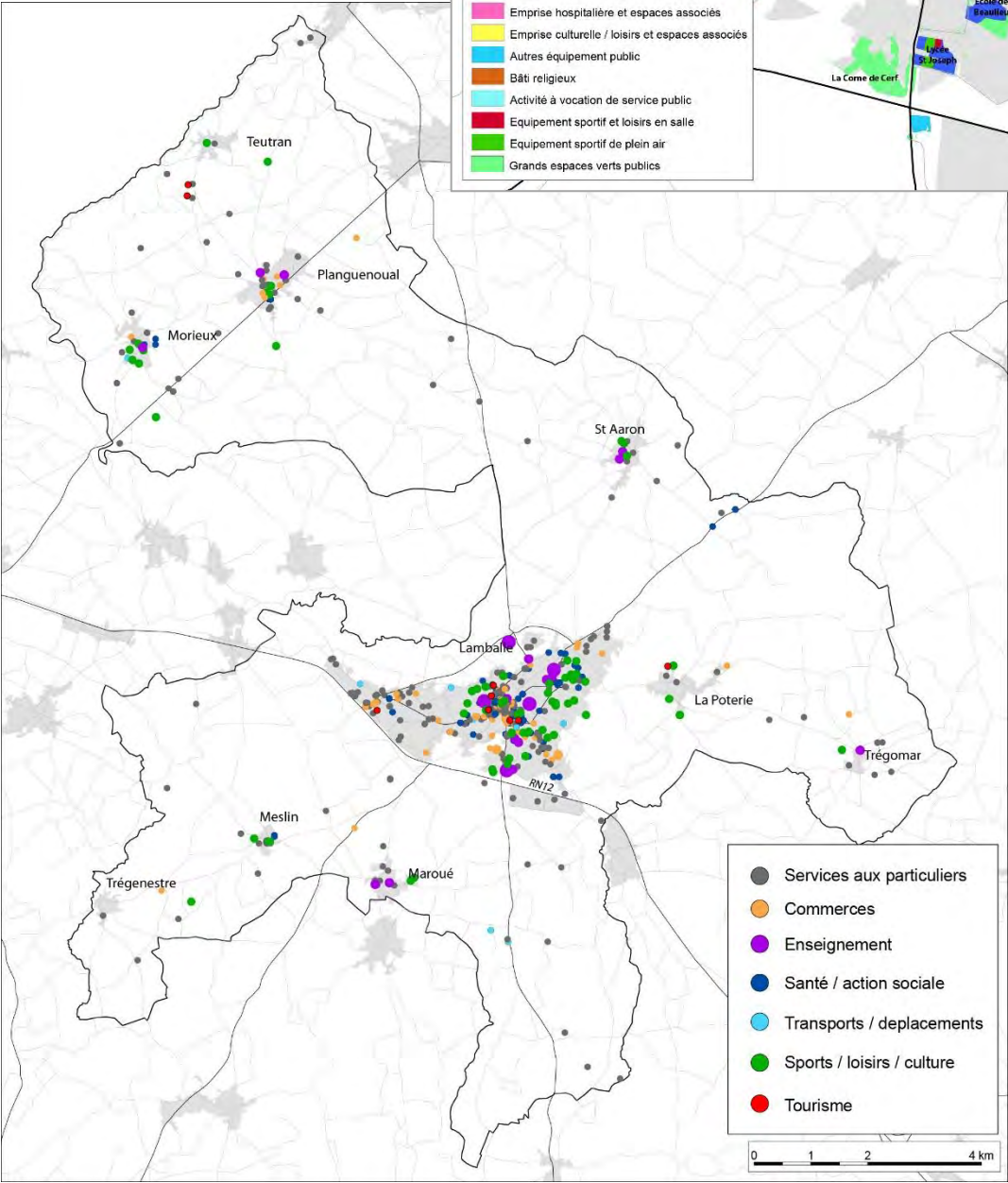
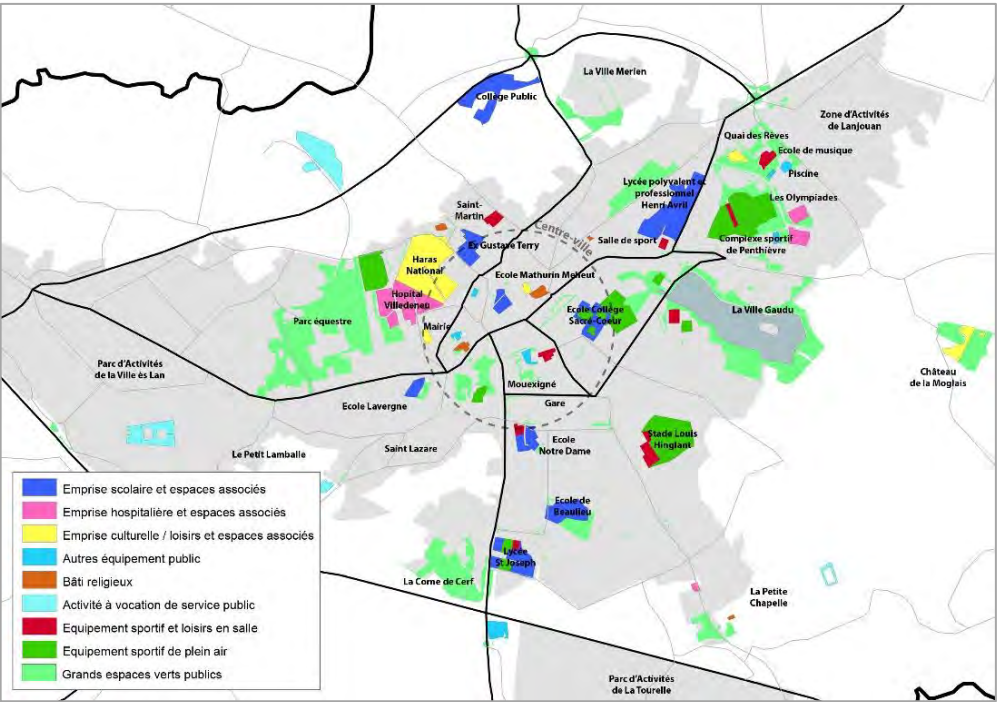
OBJECTIF DU PLU : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE DANS SES DIFFÉRENTES COMPOSANTES

Le dynamisme d'un territoire repose en grande partie sur son économie. Lamballe-Armor est un territoire concentrant beaucoup d'emplois au regard de son poids de population : 149 emplois pour 100 actifs de 15-64 ans en 2017, ratio qui s'est particulièrement accru depuis 20 ans. Tourné historiquement vers l'agriculture et l'Industrie Agro-Alimentaire, le tissu économique se construit également sur un réseau de petites et moyennes entreprises tourné vers des secteurs variés.

- Il y a près de 10 400 emplois présents sur le territoire.
- Le territoire a accueilli 3 300 emplois supplémentaires entre 1999 et 2017, soit une hausse de +43% (contre une croissance de la population de +22%).
- Un territoire industriel porté par l'agro-alimentaire : 21% des emplois concernent les industries agroalimentaires (IAA), soit 3 fois plus qu'en moyenne dans les Côtes d'Armor. Les IAA ont créé 800 emplois salariés en plus entre 2009 et 2015, soit + 38% en 6 ans.
- Les autres industries (automobile, travail du bois, papier, métallerie) sont aussi bien représentées.
- D'autres activités sont portées par les IAA : le commerce de gros, les activités de soutien et l'intérim.
- Avec le pôle urbain de Lamballe, l'économie du territoire est également liée à la démographie : ainsi le territoire comprend de nombreux services, commerces ou activités artisanales répondant à des besoins communaux et intercommunaux. Ceux-là se répartissent davantage sur le territoire.
- Les activités et l'emploi se retrouvent beaucoup au sein des grandes zones d'activités économiques (ZAE) autour de Lamballe ainsi que dans son centre-ville.
- Le commerce c'est 1 587 emplois salariés fin 2017. Le centre-ville présente un ensemble commercial, dynamique, diversifié et encore bien préservé. Des complémentarités existent entre les différents pôles commerciaux intégrés à la ville. Les bourgs disposent de peu de commerces (un commerce multiservice le plus souvent) sauf à Planguenoual qui a vu ouvrir une station-service et une supérette en complément de son offre existante plus étoffée.
- Le territoire comprend 4 Zones d'Aménagement Commercial (ZACom) autorisant les nouveaux commerces en dehors des centralités. Les grandes enseignes y sont présentes.
- Le territoire bénéficie également d'atouts et d'opportunités intéressants pour développer son potentiel touristique : accessibilité par le réseau routier et la gare TGV, attractivité du littoral, centre-ville et haras, paysages,... Pour autant, Lamballe-Armor dispose de peu d'équipements touristiques, particulièrement en hébergement.
- L'agriculture occupe une grande partie du territoire avec près de 200 exploitations et 9 000 ha de surface agricole utilisée soit (68% du territoire).

Le PLU permettra de définir les conditions du développement économique à long terme notamment pour les équilibres territoriaux souhaités, la planification d'une offre foncière adaptée aux besoins, les règles ou principes pour un aménagement plus sobre et plus durable, ...

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS
DANS LA VILLE DE LA LAMBALLE
(SOURCE : OCS PAYS DE SAINT-
BRIEUG TRAITEMENT AUDIAR)



LOCALISATION DES
EQUIPEMENTS DANS LA
VILLE DE LA LAMBALLE
(SOURCE : INSEE,
TRAITEMENT AUDIAR)

QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

OBJECTIF DU PLU : ADAPTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À LA POPULATION EN COHÉRENCE AVEC LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

En tant que pôle urbain d'importance, Lamballe-Armor est particulièrement bien doté avec 41 équipements pour 1 000 habitants en 2019 selon l'INSEE.

- La carte ci-contre regroupe les équipements existants en 7 grands domaines. La définition d'équipement est large puisque les commerces ou services privés sont compris dans cette approche.
- Une concentration des équipements répondant aux besoins de l'intercommunalité : le territoire accueille 62 % des équipements de gamme supérieure (lycées, centre de formation, hypermarchés, hôpital, spécialistes de la santé, pôle emploi, cinéma, musée, ...) et 40 % des équipements de gamme intermédiaire (piscine, centre culturel, collèges, supermarchés, magasin de vêtements, EHPAD, banque, gendarmerie, stade d'athlétisme,...)
- Les services de santé/action sociale et les commerces sont particulièrement bien représentés sur la commune.
- Les équipements publics et les services de proximité se répartissent au sein des bourgs et des quartiers de Lamballe-ville.
- Les équipements publics de gamme intermédiaire ou supérieure, rayonnant sur la région proche, se trouvent majoritairement en ville : dans le centre-ville, sur le pôle sports/loisirs/enseignement des Olympiades, au sein des quartiers sud et au bord de la RD 768 avec le collège public.
- Planguenoual et Morieux proposent un peu plus d'équipements et de services que les autres bourgs.



COLLEGE SIMONE VEIL

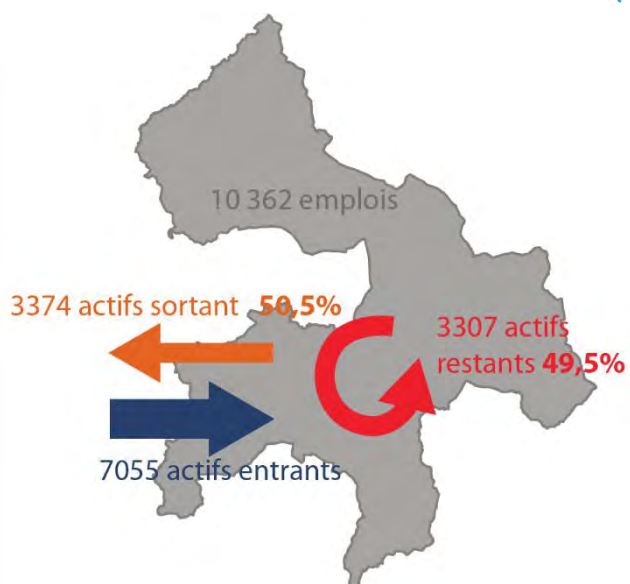
Le PLU permettra :

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

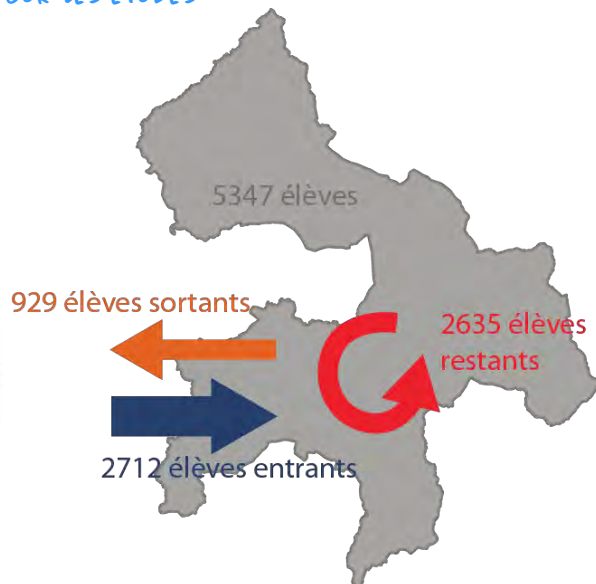
QUI ENTRE ET QUI SORT DU TERRITOIRE CHAQUE JOUR ?

(SOURCE : INSEE, TRAITEMENT AUDIAR)

POUR LE TRAVAIL

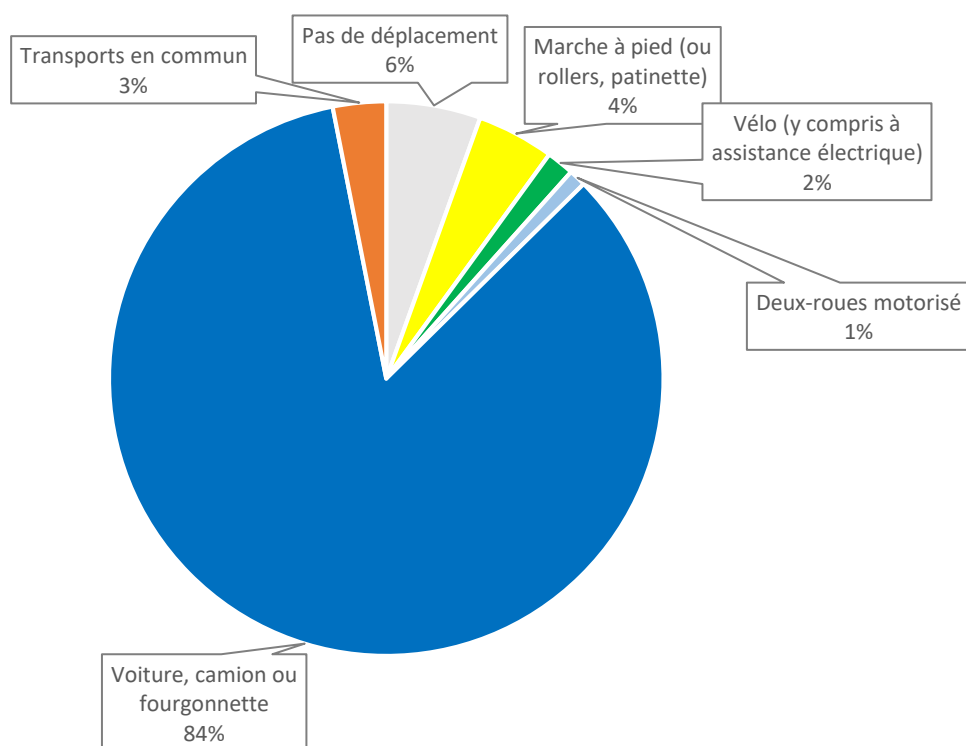


POUR LES ETUDES



LES MODES DE TRANSPORT UTILISES POUR ALLER AU TRAVAIL EN 2016

(SOURCE : INSEE)



QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

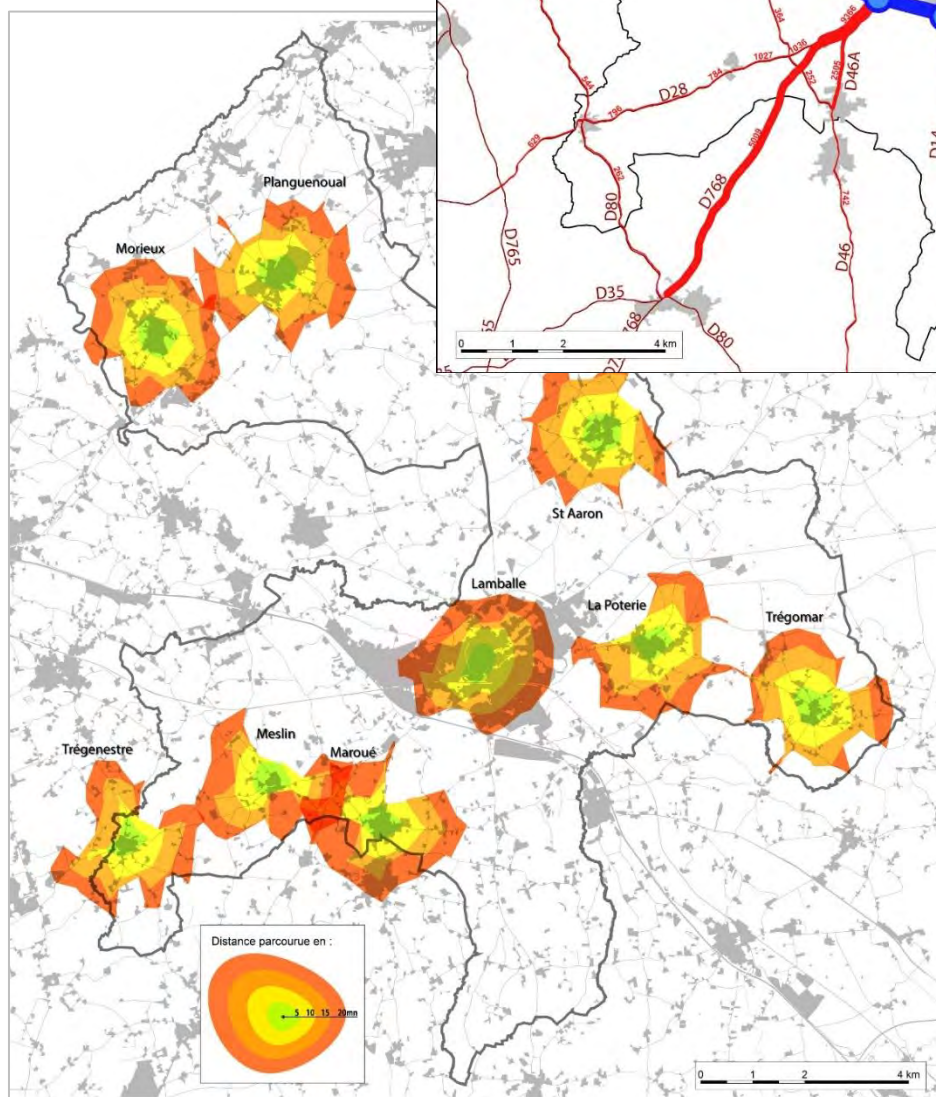
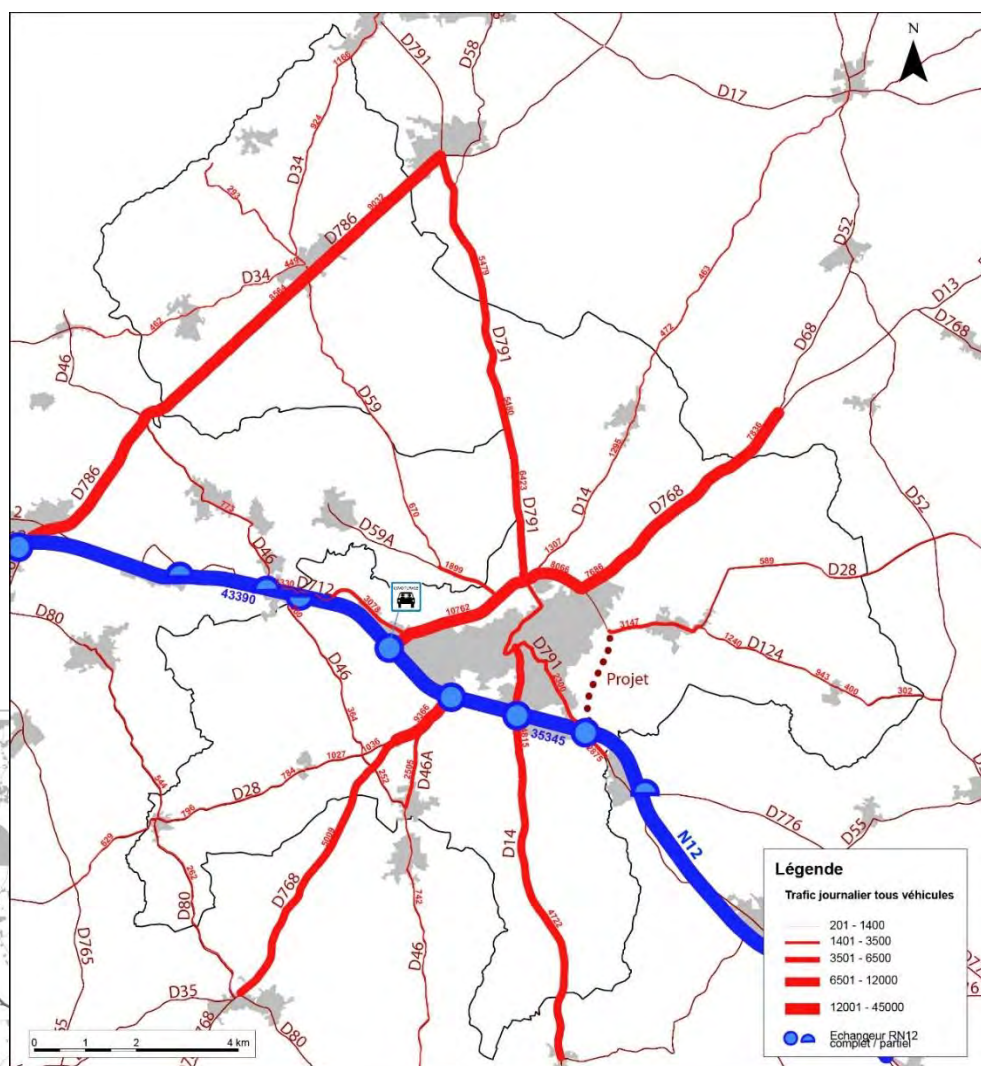
**OBJECTIF DU PLU : ORGANISER ET AMÉNAGER LE TERRITOIRE
POUR RÉPONDRE À DES BESOINS DE MOBILITÉS IMPORTANTS
MAIS ÉGALEMENT LIMITER LES DÉPLACEMENTS CONTRAINTS
RÉALISÉS EN VOITURE**

Les caractéristiques économiques, sociales et géographiques de la commune impliquent une mobilité importante des personnes et des marchandises sur le territoire. Au sein de l'aire d'attraction briochine, dont la commune fait partie, l'offre de transport doit perpétuellement être adaptée notamment dans l'optique du développement du territoire. Un territoire dont le mode de transport le plus largement utilisé est la voiture individuelle.

DES DÉPLACEMENTS CONTRAINTS IMPORTANTS RÉALISÉS ESSENTIELLEMENT EN VOITURE INDIVIDUELLE

- Les déplacements de et vers la commune sont d'abord liés au travail. Ils concernent 3 374 actifs qui sortent de la commune et 7 055 actifs qui y entrent. Ces flux se sont intensifiés en 10 ans notamment dans le sens entrant.
- La moitié des actifs résidant à Lamballe reste sur la commune pour travailler.
- Le centre-ville de Lamballe et les zones d'activités sont les destinations principales.
- La voiture individuelle est le mode de transport le plus largement utilisé pour se rendre au travail et ce même pour les déplacements au sein de la commune (3/4 se font en voiture). Son importance s'est accrue ces dix dernières années et elle est le plus souvent utilisée par une personne seule. 89 % des ménages de Lamballe sont équipés d'au moins une voiture.
- Le territoire est particulièrement accessible par les voies routières avec un bon maillage au réseau départemental et régional. Le sud de Lamballe est desservi par 4 échangeurs de la RN 12. Le trafic est particulièrement important sur certaines voies.
- Pôle d'enseignement, la commune voit également des milliers d'élèves se déplacer quotidiennement sur le territoire. Les transports en commun sont davantage utilisés par les collégiens, lycéens et étudiants.
- Le territoire comprend entre 9 000 et 10 000 places de stationnement public, ou privé avec un usage collectif. Certains parkings sont surdimensionnés ou peu occupés à certaines périodes de la journée. Le PLU pourra favoriser leur mutualisation afin d'optimiser au mieux l'espace urbain. Le PLU réglemente, selon les situations et les projets, le nombre de places minimum ou maximum à prévoir lorsqu'une autorisation d'urbanisme est demandée.

TRAFIC JOURNALIER MOYEN
(TOUS VEHICULES MOTORISES)
EN 2013 (SOURCE ;
DEPARTEMENT DES COTES
D'ARMOR, TRAITEMENT
AUDIAR)



ACCESSIBILITE EN TEMPS DE TRAJET A
PIED (ISOCHRONES) DEPUIS LE CENTRE
DE CHAQUE BOURG ET DE LAMBALLE
(SOURCE :
[HTTPS://OPENROUTESERVICE.ORG](https://openrouteservice.org/),
TRAITEMENT AUDIAR))

QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

UNE TRANSITION À RÉALISER POUR UNE UTILISATION PLUS IMPORTANTE DES MODES DE TRANSPORT PAS OU FAIBLEMENT ÉMETTEURS DE CO₂

- Les transports en commun sont faiblement utilisés en proportion malgré une augmentation des voyageurs utilisant les bus ou le train.
- Il existe deux pôles d'échanges importants pour les mobilités du territoire : la gare SNCF dans le centre-ville et la gare routière située aux Olympiades. Des milliers d'usagers y transitent et y changent de modes de transports.
- La gare SNCF voit un nombre de voyageurs constant toute l'année : les navetteurs domicile-travail étant remplacés par les voyageurs occasionnels en saison estivale ou le week-end. La desserte est particulièrement attractive avec une bonne fréquence de passage des TER et des TGV (10 fois par jour dans les deux sens - 2h08 de Paris).



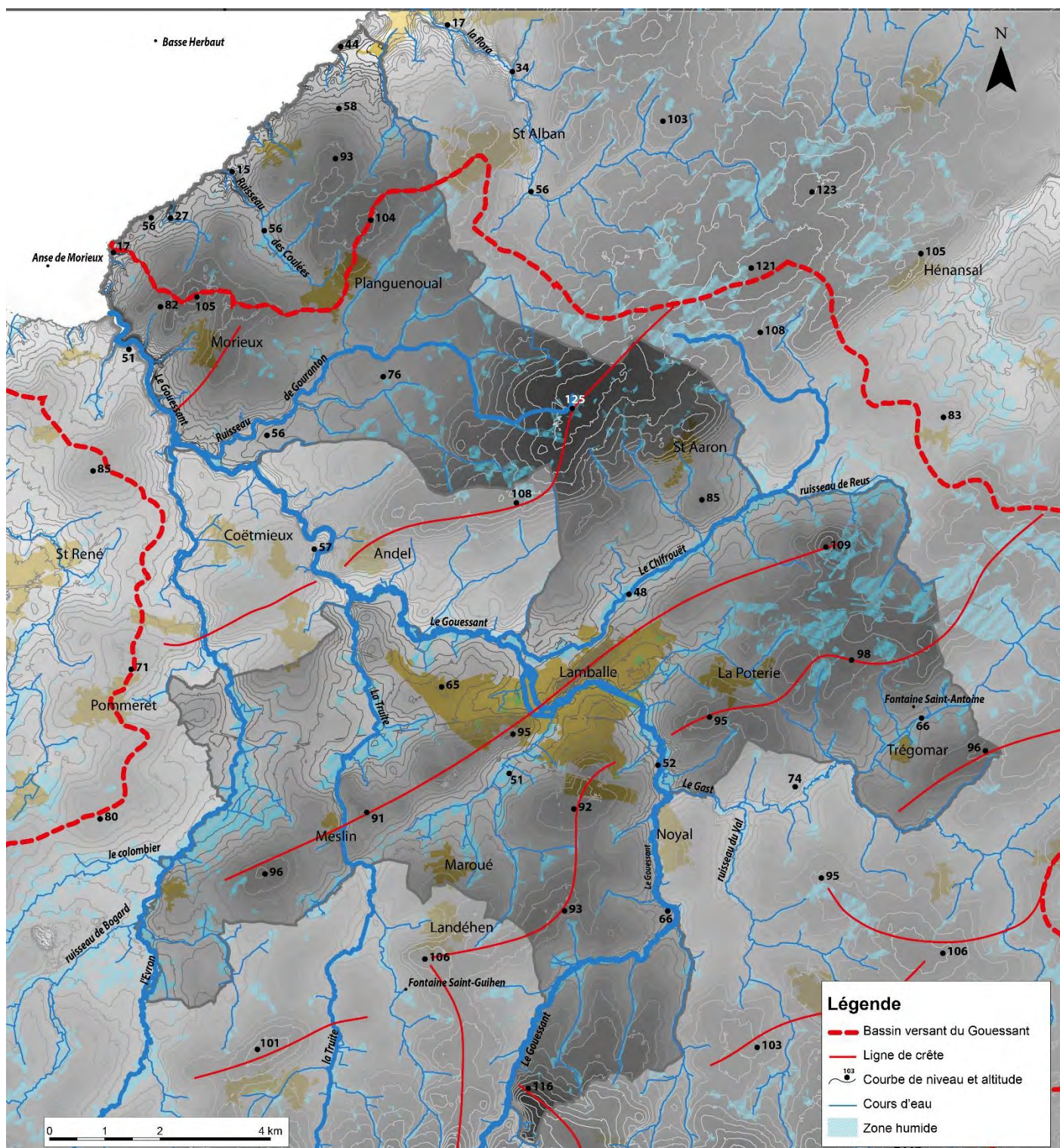
TRANSPORTS EN COMMUN ET POLES D'ÉCHANGE

- Les modes déplacements actifs et décarbonés (le vélo, la marche à pied ou autres nouvelles formes de mobilités comme les trottinettes) sont aussi assez faiblement utilisés. La marche à pied est plus importante dans le cœur de Lamballe-ville.
- La proximité des lieux d'habitations avec les zones d'emplois, de consommation ou de loisirs rend le territoire particulièrement favorable à une utilisation plus importante des modes actifs pour une partie de la population. De nouveaux aménagements dédiés, une signalétique, un bon partage de l'espace, ..., permettraient de les rendre plus attractifs.
- L'offre de transports en commun pourrait également être mieux déployée sur le territoire : spatialement mais également temporellement pour mieux correspondre avec les besoins du bassin de vie et d'emplois.



LIAISONS DOUCES

Le PLU influence les besoins de mobilités de demain en planifiant les fonctions urbaines de la commune. Il peut faire le choix d'intensifier ces fonctions dans et autour des lieux les mieux desservis, autour de la gare par exemple, et de favoriser la proximité pour éviter trop de déplacements contraints en voiture. Enfin, il permet également d'anticiper l'aménagement du territoire au profit des différents modes de transports : pôles d'échange, pistes cyclables, voies nouvelles, ...



LE RELIEF ET LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

(SOURCE : IGN, PETR -EPTB DU PAYS DE SAINT-BRIEUC TRAITEMENT AUDIAR)

QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

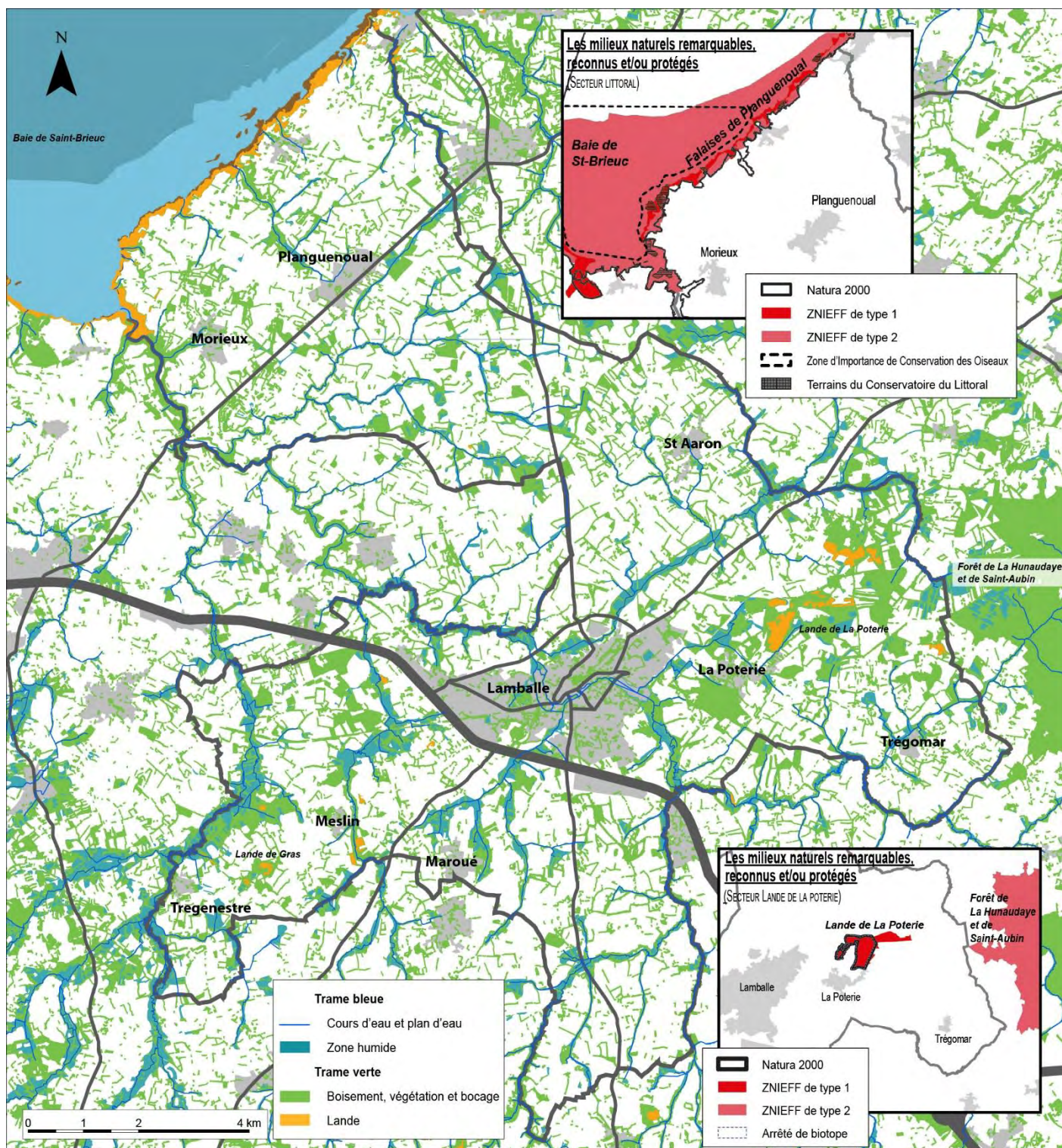
OBJECTIF DU PLU : PRÉSERVER ET VALORISER UN ENVIRONNEMENT RICHE ET DIVERSIFIÉ

Certains milieux, souvent sensibles aux activités humaines, sont supports d'une biodiversité importante. Il s'agit dans le cadre du PLU d'identifier les secteurs à enjeux écologiques du territoire et de déterminer les règles pour en assurer la préservation, l'amélioration et leur valorisation.

APPRÉCIER ET COMPRENDRE LES PAYSAGES PAR LE RELIEF ET LEUR HISTOIRE

- La succession de lignes de crêtes parallèles au littoral et la nature du sous-sol (dont granits de Quessoy-Lamballe ou gabbros de Trégomar) sont issues de l'histoire géologique du nord du massif armoricain.
- Le réseau hydrographique, le Gouessant et ses affluents (L'Evron, la Truite, le Chiffrouët, le Gast...), viennent perturber ce mouvement général du paysage en creusant les plateaux. Les vallons sont plutôt élargis et aux pentes douces hormis dans et aux abords de la ville de Lamballe et dans le secteur de Pont-Roulland (Morieux) où les vallées sont plus profondes.
- Les fonds de vallée sont généralement humides et inondables.
- Le littoral est marqué par un plateau avec une déclivité progressive en bordure littorale et se limite ensuite par des falaises rocheuses escarpées permettant toutefois l'accès à une poignée d'étroites plages ou grèves





TRAMES VERTES ET BLEUES (TRAITEMENT AUDIAR)

QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

INTÉGRER LES ENJEUX DE BIODIVERSITÉ LIÉS À LA TRAME VERTE ET BLEUE

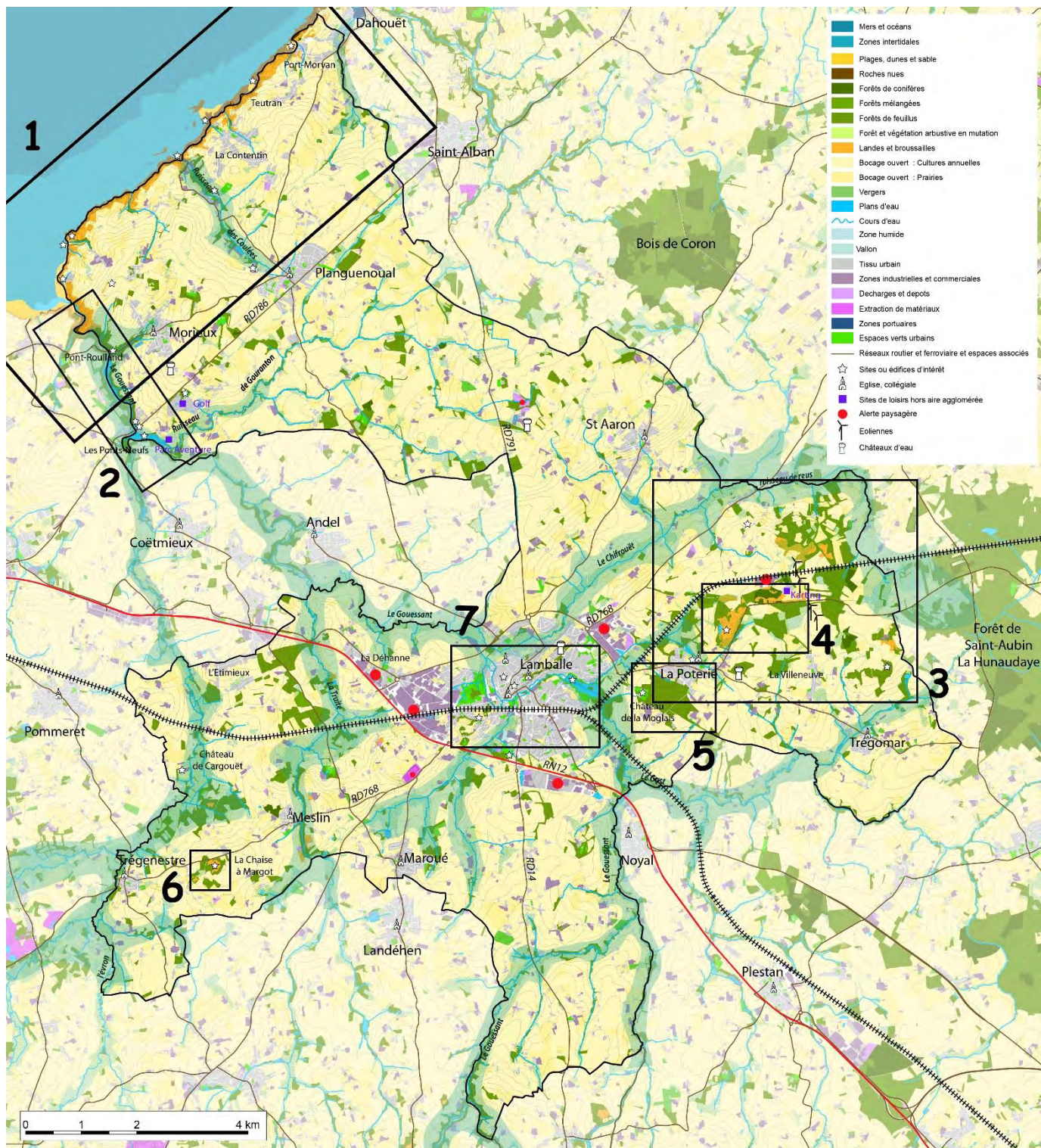
- Le cycle de vie d'un nombre important d'espèces animales et végétales dépend des continuités écologiques comprenant des réservoirs de biodiversité (plus riches et fonctionnels) et des corridors écologiques (qui connectent les réservoirs entre eux).
- La biodiversité est étroitement liée à la trame verte (liée à la végétation) et à la trame bleue (liée à la présence de l'eau).
- Les grands réservoirs de biodiversité, reconnus et protégés, sont la baie de Saint-Brieuc (Natura 2000), Les landes de la Poterie (Natura 2000), Les falaises de Planguenoual, les forêts de la Hunaudaye et de Saint-Aubin (à prendre en compte même si hors commune), La Lande de Gras à Meslin.
- Certains fonds de vallées ou forêts/bois étendus peuvent être considérés comme réservoirs de biodiversité.
- Les corridors écologiques liés à la trame verte sont le bocage, les bois/bosquets, les landes, les prairies permanentes.
- Les corridors écologiques liés à la trame bleue sont les cours d'eau et les zones humides.

FAVORISER LA BIODIVERSITÉ EN VILLE

- La question de la nature en ville ne doit pas être oubliée : les espaces verts, les jardins privés, les chemins piétons plantés, les bords de cours d'eau, les arbres sur les places et dans les rues ,...
- De nombreuses actions sont possibles pour améliorer la biodiversité urbaine (variété des plantations sur les espaces publics et privés, gestion des espaces verts avec maintien de prairies et sans pesticide, végétation autour ou sur les constructions et les ouvrages techniques, ...) et les nouveaux quartiers intègrent de plus en plus cette problématique.
- La biodiversité en ville rend de nombreux services aux habitants : qualité paysagère, lien social, bien-être/santé dont fraîcheur en été, culture de fruits ou légumes, ...).



Le PLU peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger. Il peut aussi imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.



OCCUPATIONS DU SOL ET PAYSAGES DE LAMBALLE-ARMOR

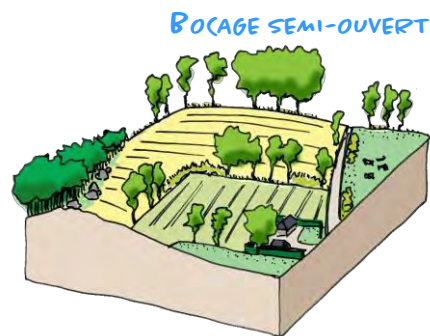
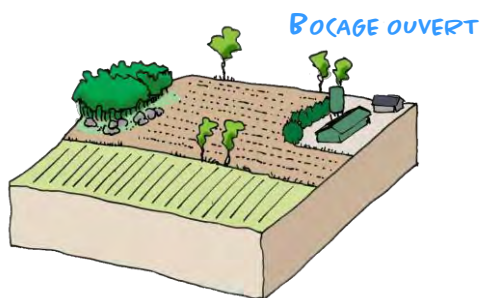
QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

OBJECTIF DU PLU : S'APPUYER SUR LES PAYSAGES POUR CONSTRUIRE LE PROJET DE TERRITOIRE

Le territoire offre une diversité de paysages par l'environnement naturel et les éléments patrimoniaux qui le composent. Ils participent à l'attractivité de Lamballe-Armor.

UN PAYSAGE DE BOCAGE OUVERT

- Ce paysage est plus ou moins ouvert selon la densité et l'entretien du bocage (ragosse), et la présence de petits boisements. Il comprend aussi du bâti disséminé avec la présence d'anciennes fermes en pierre, des bâtiments agricoles contemporains et de l'habitat diffus ou regroupé.



DES PAYSAGES LIÉS À L'EAU

- Des paysages liés à l'eau (bords de cours d'eau, zones humides) et aux vallées ou vallons. Les pentes et l'humidité des sols, favorisent une végétation plus variée et plus dense.

VALLON A MORIEUX

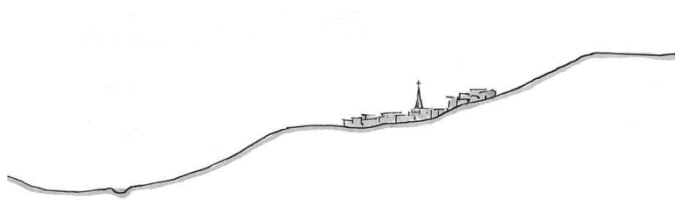


UN PAYSAGE URBAIN

- La ville et les bourgs sont bien identifiables dans le paysage car souvent implantés sur un relief qui permet de les distinguer (bourgs de coteaux, de plateaux ou de vallée) mais également par les limites franches avec la campagne que créent les lotissements résidentiels.



MARQUE VU DE LOIN, UN BOURG DE COTEAU

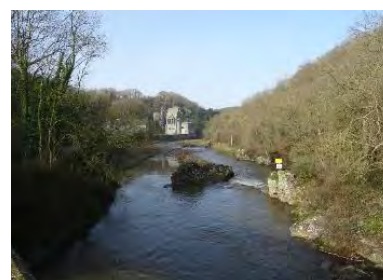


DES PAYSAGES PLUS SINGULIERS, EMBLÉMATIQUES ET PATRIMONIAUX



1 La zone littorale est composée de falaises rocheuses entrecoupées ponctuellement de grèves. La vue vers la mer offre un paysage d'estran de grande amplitude, variant avec la marée et marqué par les activités mytilicoles et les alignements de bouchots. Le rebord de falaise est occupé par des landes cotières. Plus en retrait, c'est un paysage de campagne marqué par un important développement urbain résidentiel aux formes linéaires, des exploitations agricoles et/ou maraichères et des bâtiments d'activités conchylicoles à Jospinet. Paysage et environnement sensible, le développement urbain est particulièrement encadré par la loi littoral que le PLU doit respecter.

2 La vallée du Gouessant avant son embouchure dans l'Anse de Morieux : vallée profonde et boisée originale par la présence d'ouvrages hydroélectriques, dont l'important barrage de Pont-Roulland, et d'un impressionnant viaduc ferroviaire aux Ponts-Neufs.



3 Le chapelet de boisements, landes et milieux humides en direction de la forêt de la Hunaudaye.



4 Les landes la Poterie : site exploité jadis par des potiers, l'extraction de l'argile ainsi que l'exploitation de la lande ont donné naissance à un complexe de landes (landes sèches côtoyant landes humides,...), de tourbières et de mares artificielles abritant un ensemble de plantes et d'animaux rares.



5 Le château de la Moglais et son bois.

6 Le site naturel de la Lande du Gras.



7 Le cœur de Lamballe : patrimoine bâti et culturel, relief singulier et espaces naturels en ville. Le relief général de la ville est vallonné et singulier. Il configure les différentes perceptions de la ville dans son environnement urbain et naturel. L'imbrication des espaces urbanisés, parfois très minéraux, avec le réseau dense de cours d'eau dessinent un paysage urbain où s'immiscent au sein de la ville des espaces naturels allongés, mais également des paysages de vallons plus ou moins larges à l'intérieur même de l'agglomération. La ville offre également quatre grands parcs qui s'inscrivent dans le rapport historique que tient Lamballe avec l'eau dont les abords du plan d'eau de la Ville Gaudu.

QUEL SERA LE VISAGE DE LAMBALLE-ARMOR DANS 10 ANS ?

DES « POINTS DE VIGILANCES PAYSAGÈRES » QUI SERONT À ACCOMPAGNER

- Il s'agit notamment des bords de routes et notamment de la RN12, des extensions urbaines, des zones d'activités et commerciales (paysage intérieur et perception extérieure), des entrées de ville et de bourgs, notamment depuis les axes fréquentés et pour Lamballe ses échangeurs et ronds-points depuis la voie de contournement, la traversée du bourg de Planguenoual, les grands bâtiments industriels ou de stockage, ou la carrière de Maroué.
- Depuis 20 ans les bâtiments agricoles s'insèrent de mieux en mieux dans le paysage rural (volumes, matériaux et couleurs choisis, plantations périphériques avec des essences locales champêtres,...). Le développement résidentiel diffus en dehors des agglomérations est par contre moins bien intégré du fait notamment du choix des plantations et de couleurs de façades très claires.



Le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Le PLU est également prescriptif pour garantir la qualité des paysages ruraux et urbains : volumétrie et qualité des constructions et de leurs annexes, importance des espaces verts et des conditions de leur aménagement, choix des plantations, traitements des clôtures, volet paysager des opérations d'urbanisme et traitement des lisières urbaines, ...

Le projet de territoire s'appuie le plus souvent sur un projet de paysage partagé.



Contact
Gabriel Boudier
02 99 01 85 04
g.boudier@audiar.org

Abonnez-vous à notre
 *Lettre
d'information*
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