

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRÉSENTATION

► Tome 1 : Diagnostic territorial

PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 07/07/2025



Lamballe-Armor
en Penthièvre

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	4
Construire un projet de territoire avant de déterminer les règles de son évolution	4
Le cadre juridique.....	5
Les documents cadres	6
Les objectifs poursuivis par Lamballe-Armor	7
Contenu du rapport de présentation	9
Le diagnostic territorial : comprendre le territoire avant d’exprimer les orientations du projet de territoire	9
LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE	11
Situation du territoire	11
LE CONTEXTE ADMINISTRATIF.....	12
Des bassins de vie intégrés à des territoires administratifs interdépendants	12
ORGANISATION COMMUNALE DU TERRITOIRE.....	16
« Huit mairies, onze églises, et douze chapelles »	16
Un pôle urbain composite entre ville, campagne et littoral	18
DÉMOGRAPHIE ET HABITAT.....	23
Un dynamisme démographique qui marque le pas	23
Un solde naturel déficitaire depuis 2015	24
Une majorité de migrations résidentielles de courte distance, mais aussi avec les métropoles rennaise et parisienne.....	24
Une répartition de la population, en lien avec la structuration historique de la commune	25
Un vieillissement de la population, mais une population plus jeune dans les communes déléguées	25
Une population plus familiale que dans les villes voisines, grâce aux communes déléguées	28
Des ménages relativement aisés.....	29
Une hausse du parc de logements plus rapide que la croissance démographique	29
La vacance du parc de logement observée par deux sources de données	30
Un parc de logements plutôt récent	35
Une stabilité des résidences secondaires	35
Un parc principalement individuel et de propriétaires occupants	36
Un parc social peu développé, un programme pluriannuel de rattrapage SRU	36
Un regain de la production de logements neufs.....	38
Le marché de l’occasion, moteur immobilier de la commune.....	38
L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE.....	40
Les grandes caractéristiques de développement économique du territoire.....	40
Un territoire industriel porté par l’agroalimentaire.....	44

Une baisse de l'emploi dans la construction.....	45
Le commerce : des pôles commerciaux d'importance en ville	46
Les zones commerciales de périphérie	51
Les zones d'activités économiques	55
L'économie agricole	62
LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS	72
Accessibilité dans le grand territoire.....	72
Les besoins de mobilités locaux	74
Les axes routiers principaux et la circulation	80
Une offre variée de transports en commun.....	83
Le stationnement	89
Les mobilités actives.....	97
Le covoiturage	103
LES ÉQUIPEMENTS	105
Enseignement.....	108
Santé et action sociale	111
Services aux particuliers.....	112
Sports, loisirs, culture.....	114
L'aménagement numérique du territoire	116
URBANISME, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE	117
Histoire urbaine et identité locale de la ville de Lamballe	117
Le développement de la ville de Lamballe	120
Organisation et composition des différents tissus urbanisés	122
Les équipements publics	138
Les espaces verts et espaces de nature accessibles : nature et ceinture verte	140
Les espaces urbanisés ou construits en dehors de la ville et des bourgs	142
Le patrimoine faisant l'objet de protection	153
Le patrimoine bâti d'intérêt local.....	158
L'Opération de Revitalisation du Territoire à Lamballe-Armor	161

PRÉAMBULE

Née de la fusion des communes de Lamballe, Morieux, et Planguenoual en 2019, la commune nouvelle de Lamballe-Armor souhaite réaliser un Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'échelle de son nouveau territoire. Ce PLU sera l'occasion de construire un nouveau projet commun, d'intégrer les lois-cadres des dix dernières années et d'harmoniser les règles d'urbanisme.

Le PLU est un document de planification d'échelle communale ou intercommunale né de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 12 décembre 2000 modifiée ensuite par les différentes lois fixant un cadre aux politiques publiques en matière d'urbanisme, d'aménagement, de logement ou d'environnement.

Construire un projet de territoire avant de déterminer les règles de son évolution

Le PLU doit être à la fois :

1. Un projet de territoire **partagé et concerté** (avec les élus, les collectivités proches, les personnes publiques associées dont l'État, les associations qui le souhaitent et les habitants).
2. Un **document d'équilibre** qui détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable :
 - en répondant aux besoins présents et futurs des habitants en logements, commerces, services, emplois, activités culturelles, touristiques et de loisirs, en équipements publics, en mobilité... ;
 - en organisant le territoire de manière équilibrée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de renouvellement urbain, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de diminution des obligations de déplacement motorisés et proposant des solutions alternatives à la voiture individuelle... ;
 - en préservant et restaurant les continuités écologiques, en économisant les ressources (eau, énergie, matériaux, sols...), en protégeant le patrimoine bâti, en luttant contre l'étalement urbain, en assurant la qualité urbaine, architecturale et paysagère, en luttant et s'adaptant au changement climatique, en prévenant les risques et les nuisances...
3. Une **boîte à outils réglementaire** permettant de fixer un cadre aux projets de développement, d'aménagement et de construction.

Le plan local d'urbanisme doit traiter 5 thèmes incontournables des politiques publiques locales et en être l'un des cadres :

- la politique d'accueil du territoire par l'évolution du parc de logements et l'adaptation des équipements et services aux populations ;
- la stratégie économique ;
- la politique environnementale (incluant les questions de risque et de santé) ;
- la politique de mobilité ;
- le cadre de vie souhaité et l'animation sociale.

Contenu du PLU

Le PLU contient les documents suivants :

- **le rapport de présentation**
Il présente le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le projet de territoire et les dispositions réglementaires du PLU et développe la démarche pour prendre compte les incidences sur l'environnement (évaluation environnementale) ;
- **le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).**
Il transcrit les orientations générales des politiques de la politique d'aménagement du territoire (urbanisme, habitat, paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, transports et déplacements, économie...) ;
- **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :
 - porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites « sectorielles »)
 - avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites « thématiques ») ;
- **le règlement**
Avec ses dispositions littérales et graphiques, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs attendus.
- **les annexes**
Elles fournissent les documents importants à connaître pour une bonne application du PLU dans les projets d'aménagement et de construction sur le territoire communal.

Le cadre juridique

Le PLU de Lamballe-Armor doit respecter :

- les lois solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU ») du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat (dite loi UH) du 2 juillet 2003, qui ont rénové en profondeur les documents d'urbanisme et de planification locale ;
- les lois « Grenelle » des 3 août 2009 et 12 juillet 2010, qui sont venues renforcer la mise en œuvre des principes du développement durable en matière de planification ;
- les lois du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (dite « loi ALUR ») et du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (dite « loi LAAAF »), qui renforcent les préoccupations en matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et de lutte contre l'étalement urbain ;
- la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « loi Macron »), visant à l'accélération de la réalisation des opérations de construction et d'aménagement ;
- la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation de la République (dite « loi NOTRE »), créant le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 portant recodification du livre Ier du code de l'urbanisme ;
- la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, qui vise à renforcer la protection et la valorisation de notre patrimoine naturel.

- la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ÉLAN ».
- la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi climat et résilience » qui vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie française.

Ces lois ont porté progressivement modifié le code de l'urbanisme auquel le PLU se réfère, et notamment :

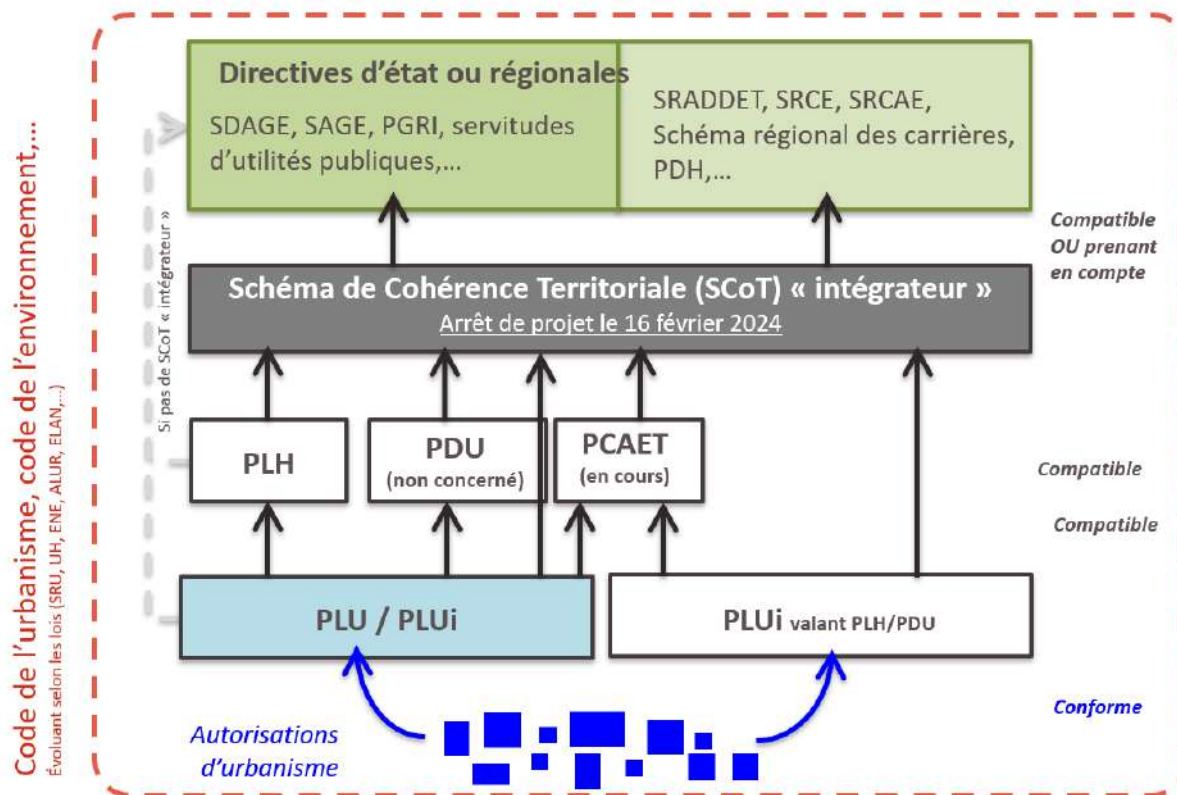
- les principes généraux (Articles L101-1 à L105-1) ;
- les textes concernant l'aménagement et la protection du littoral (articles L121-1 à L121-51) ;
- les dispositions communes aux documents d'urbanisme (articles L131-1 à L135-2) ;
- la partie législative détaillant le fond et la forme du Plan local d'urbanisme et ses procédures d'élaboration, de révision ou de modification (articles L151-1 à L154-4) ;
- la partie réglementaire détaillant le fond et la forme du Plan local d'urbanisme et ses procédures d'élaboration, de révision ou de modification (articles R151-1 à R153-22).

Les documents cadres

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intègre dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte des documents cadres d'échelle supérieure :

- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) intégrant le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé en et devant être intégré au SRADDET ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), Loire-Bretagne 2016-2021 ;
- le plan de gestion des risques inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne – 2022-2027 ;
- le schéma régional des carrières ;
- le plan départemental de l'habitat (démarche engagée en 2016) + plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (2017-2022) et le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2019-2025) ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc ;
- **le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, en cours de révision : arrêt de projet le 16 février 2024 et approbation prévue en fin d'année 2024 ;**
- le programme local d'habitat (PLH) pour la période 2020-2025 - approuvé le 10 mars 2020 et modifié le 12 avril 2022 ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Lamballe Terre & Mer validé le 24 octobre 2023 et approuvé le 9 juillet 2024.

SCHEMA DU RAPPORT HIERARCHIQUE ENTRE LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET PLACE DU PLU DE LAMBALLE-ARMOR (PLU/PLUi)



Source : Réalisation AUDIAR

Le SCoT « intégrateur »

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU / PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Ainsi, le PLU de Lamballe-Armor se réfère aux dispositions du SCoT du Pays de Saint-Brieuc arrêté le 16 février 2024 qui a intégré les documents situés au-dessus de lui (représenté comme tel dans le paragraphe et le schéma qui précèdent). Il convient de noter que les élaborations du PLU et du SCoT se sont faites parallèlement depuis 2020 et que des échanges réguliers ont permis de s'assurer de la cohérence entre les deux documents.

Les objectifs poursuivis par Lamballe-Armor

L'élaboration du PLU poursuit plusieurs objectifs inscrits dans la délibération du conseil municipal du 3 juin 2019, à savoir :

A- GÉNÉRAL

1. Permettre l'harmonisation des règlements d'urbanisme communaux pour une équité entre les habitants et une plus grande lisibilité des règles dans le cadre notamment de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, tout en prenant en compte la diversité des identités territoriales de la commune nouvelle : littorale, rurale, agglomérée...
2. Définir un nouveau projet de territoire sur l'ensemble du périmètre communal en tenant compte du contexte réglementaire actuel.

B- HABITAT

3. *Promouvoir et consolider l'ensemble de l'offre territoriale en agissant concomitamment sur le renouvellement urbain, la revitalisation des centres urbains et ruraux et les extensions urbaines contenues.*

4. *Agir contre la vacance des logements sur le centre ancien de Lamballe et les bourgs.*

5. *Promouvoir et développer la mixité sociale et générationnelle au service des parcours résidentiels.*

C- CADRE DE VIE

6. *Préserver et consolider les richesses paysagères et environnementales du territoire.*

7. *Promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville et des futurs lotissements.*

8. *Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable.*

9. *Définir et qualifier l'espace littoral pour permettre une relative densification tout en préservant la qualité paysagère du territoire (espace proche du rivage, villages, secteurs déjà urbanisés, ...).*

D- TRANSITION ÉCOLOGIQUE

10. *Définir, préserver, consolider et valoriser la trame verte et bleue.*

11. *Préserver les milieux naturels du territoire par une prise en compte de la sensibilité littorale et des continuités écologiques en s'appuyant notamment sur les zones de protection existantes (ZNIEFF Falaise de Planguenoual, ZNIEFF Baie de Saint-Brieuc, ZNIEFF Landes de La Poterie, Site Natura 2000 Directive oiseaux Baie d'Yffiniac – Anse de Morieux, Site Natura 2000 Directive Habitat - Landes de La Poterie, ...).*

12. *Inciter à la rénovation énergétique.*

13. *Contribuer à la lutte contre le changement climatique, la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables.*

14. *Développer des alternatives aux déplacements motorisés individuels (transport collectif, covoiturage, voies douces, ...).*

15. *Tendre vers l'amélioration des compositions urbaines (exposition, densité, mitoyenneté, ...).*

E- EMPLOI ET ÉCONOMIE

16. *Accompagner, consolider et permettre, dans toutes ses diversités, le développement des activités liées à la production alimentaire.*

17. *En lien avec Lamballe Terre & Mer, consolider et permettre le développement du secteur industriel dans les parcs existants et à créer (Ville-es-Lan, Ventoué, Tourelle à Maroué, des Noës, Lanjouan à Saint-Aaron, parc d'activités de Morieux, ...) tout en accompagnant les entreprises dans une utilisation rationnelle du foncier.*

18. *Accompagner, consolider et permettre les activités liées à la mer, notamment l'activité mytilicole (secteurs de Jospinet, La Cotentin, ...).*

19. *Accompagner, consolider et permettre le développement de l'activité touristique.*

20. *Accompagner, consolider et permettre le développement de services et commerces en prenant en compte la nécessité de proximité, les évolutions sociétales et les nouvelles pratiques de consommation.*

Contenu du rapport de présentation

Article L151-4 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

(...)

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le rapport de présentation du PLU de Lamballe est ainsi constitué de 5 tomes :

Tome 1 : Diagnostic territorial

Tome 2 : État initial de l'environnement

Tome 3 : Choix retenus et justifications

Tome 4 : Évaluation environnementale comprenant le résumé non technique

Le diagnostic territorial : comprendre le territoire avant d'exprimer les orientations du projet de territoire

L'élaboration d'un diagnostic du territoire est une étape fondamentale d'appropriation par les élus des enjeux urbains, économiques, démographiques, sociaux et environnementaux.

La réalisation de ce diagnostic s'appuie sur l'analyse d'un corpus de données existantes et d'études réalisées sur le territoire communal ou intercommunal, de visites de terrain, d'échanges avec les élus, les habitants les techniciens communaux et intercommunaux et d'autres acteurs du territoire (SAGE, SCoT, associations...) et un travail de synthèse pour produire un document unique.

Le diagnostic a pour but de caractériser l'ensemble du territoire dans ses dimensions démographique, sociale et économique. Il permet de faire émerger ses atouts, ses potentiels et ses faiblesses et d'en faire ressortir les

enjeux. Cette analyse a été menée sur l'ensemble du territoire communal en intégrant les territoires voisins avec lesquels il interagit : l'aire urbaine de Saint-Brieuc, le littoral briochin, le lien à Rennes, le Pays de Dinan, le centre-Bretagne... Les enjeux économiques, de déplacements ou environnementaux doivent, ainsi, permettre d'articuler le développement futur avec celui des territoires voisins.

Ce diagnostic a été partagé et validé par l'ensemble des élus et acteurs intervenant dans l'élaboration du document d'urbanisme.

Le diagnostic permet une analyse posant les problématiques du territoire, permettant aux élus de pouvoir exprimer des orientations stratégiques qui se déclineront en prescriptions d'urbanisme dans le PLU.

LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Situation du territoire

Lamballe-Armor est une commune nouvelle située dans le nord du département des Côtes-d'Armor, avec une façade littorale sur la Manche. Créée le 1^{er} janvier 2019, elle regroupe les communes associées de Lamballe, La Poterie, Maroué, Meslin, Morieux, Planguenoual, Saint-Aaron et Trégomar. Par sa superficie, elle figure comme la seconde commune des Côtes-d'Armor et la 3^e en termes de population.

Sa voisine à l'ouest est le chef-lieu du département, Saint-Brieuc, pôle principal du territoire.

Le pôle urbain de Lamballe, composé exclusivement de la ville du même nom, représente ainsi le pôle complémentaire de l'agglomération briochine.

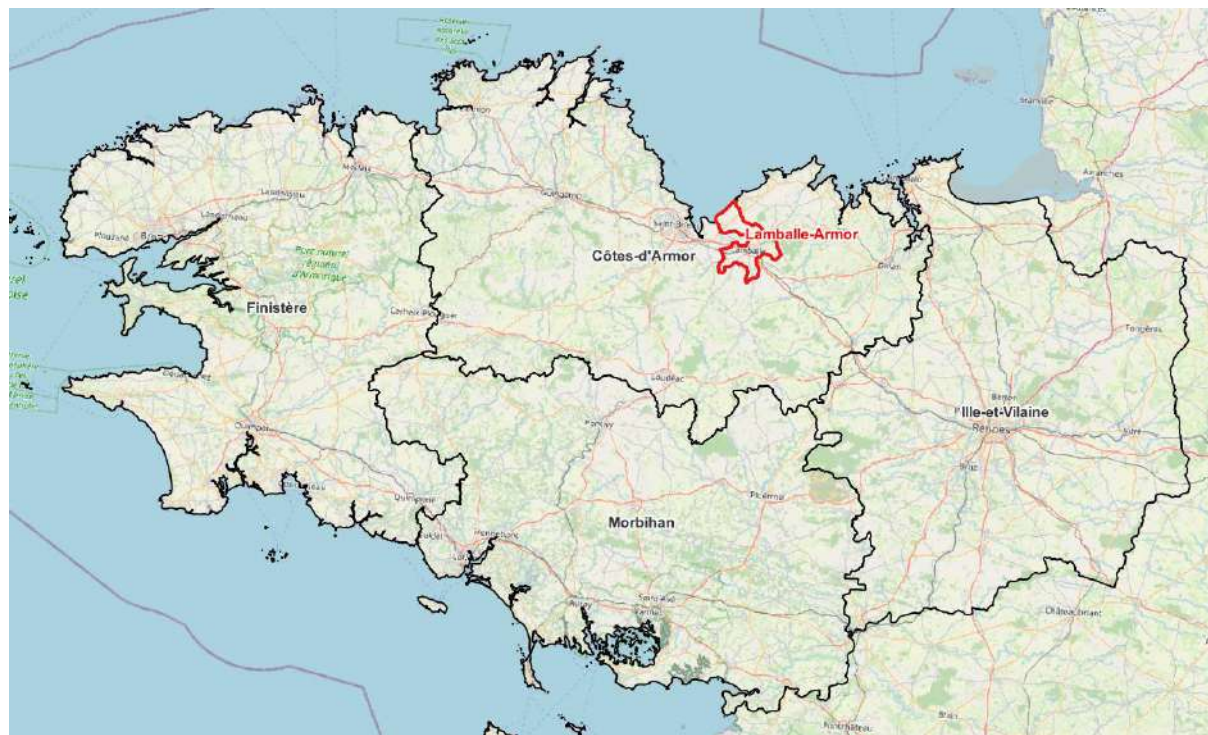
À l'est de Lamballe-Armor, se trouve la ville de Rennes, préfecture de la région Bretagne.

Le territoire Lamballe-Armor est traversé par la RN 12 et la ligne ferroviaire à grande vitesse (LGV) Paris-Brest.

Couvrant une superficie de 130,7 km², il s'ouvre au nord sur la baie de Saint-Brieuc, et possède une frontière maritime, une côte relativement sauvage et protégée, englobée dans un site Natura 2000.

En 2020, la commune compte 16 689 habitants¹.

SITUATION REGIONALE DE LAMBALLE-ARMOR



Source : Openstreetmap, IGN Admin express

¹ Source : Insee, RP2020.

Le pays de Saint-Brieuc

Lamballe-Armor s'intègre dans le pays de Saint-Brieuc, devenu Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) dont la ville de Saint-Brieuc constitue le pôle central.

Le Pays de Saint-Brieuc est aujourd'hui constitué de 70 communes qui appartiennent à 2 EPCI :

- la communauté d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération ;
- la communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer.

Du fait de ses caractéristiques particulières (paysages urbains, littoraux, ruraux) et de la pluralité de son occupation, le territoire du Pays de Saint-Brieuc présente une multipolarité : des pôles urbains au nord (Saint-Brieuc, Lamballe-Armor, la côte littorale) et des pôles ruraux (bourgs structurants tels que Quessoy, Quintin, Plœuc...).

Le territoire du pays de Saint-Brieuc est couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 27 février 2015. Depuis le 21 décembre 2018, le Pays de Saint-Brieuc s'est engagé dans l'élaboration de son nouveau schéma de cohérence territoriale intégrant 13 communes supplémentaires, membres de Lamballe Terre & Mer, qui relevaient auparavant du périmètre du SCoT de Dinan avant la fusion des intercommunalités en 2016.

Le 19 novembre 2021, le Comité syndical débattait sur les 23 orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui fondent le projet politique pour l'aménagement futur des villes et des bourgs du territoire du pays de Saint-Brieuc et la préservation de ses ressources.

Sur la base de ces fondements, les années 2022 et 2023 ont été consacrées à l'écriture du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial contenant un volet logistique (DAAC). Ces travaux ont fait l'objet d'une large concertation et d'une forte mobilisation des élus du territoire, à travers une participation active notamment lors des séminaires, ateliers thématiques, Conférences des Maires et réunions publiques.

Après 5 années de travaux, par délibérations en date du 16 février 2024, le Comité syndical a arrêté le projet de SCoT du pays de Saint-Brieuc ainsi que le bilan de la concertation associant les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées. Ensuite, le projet de SCoT a fait l'objet de dernières modifications en réponse aux différents avis des personnes publiques associées et aux conclusions de l'enquête publique. **Le SCoT a été approuvé le 7 février 2025 et s'applique au PLU.**

L'intercommunalité

La commune de Lamballe-Armor appartient à la communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer, mise en place depuis le 1^{er} janvier 2019.

En 2017, Lamballe Terre & Mer est née de la fusion des 16 communes de l'ex-Lamballe Communauté, des 6 communes de l'ex-communauté de communes Côte de Penthièvre, des 2 communes de l'ex-communauté de communes du Pays de Matignon, des 5 communes de l'ex-communauté de communes du Pays de Du Guesclin, et des 5 communes de la communauté de communes du Pays de Moncontour. L'intercommunalité est transformée le 1^{er} janvier 2019 en communauté d'agglomération.

L'agglomération se compose de 38 communes et s'étend sur 912,9 km². En 2020 sa population totale est de 68 062 habitants².

La communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer exerce, en lieu et place des communes membres, l'intégralité des compétences obligatoires, sur la totalité de son territoire, telles que définies dans l'arrêté portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer du 17 janvier 2020.

² Source : Comparateur de territoires, INSEE, Chiffres détaillés, paru le 27/06/2023.

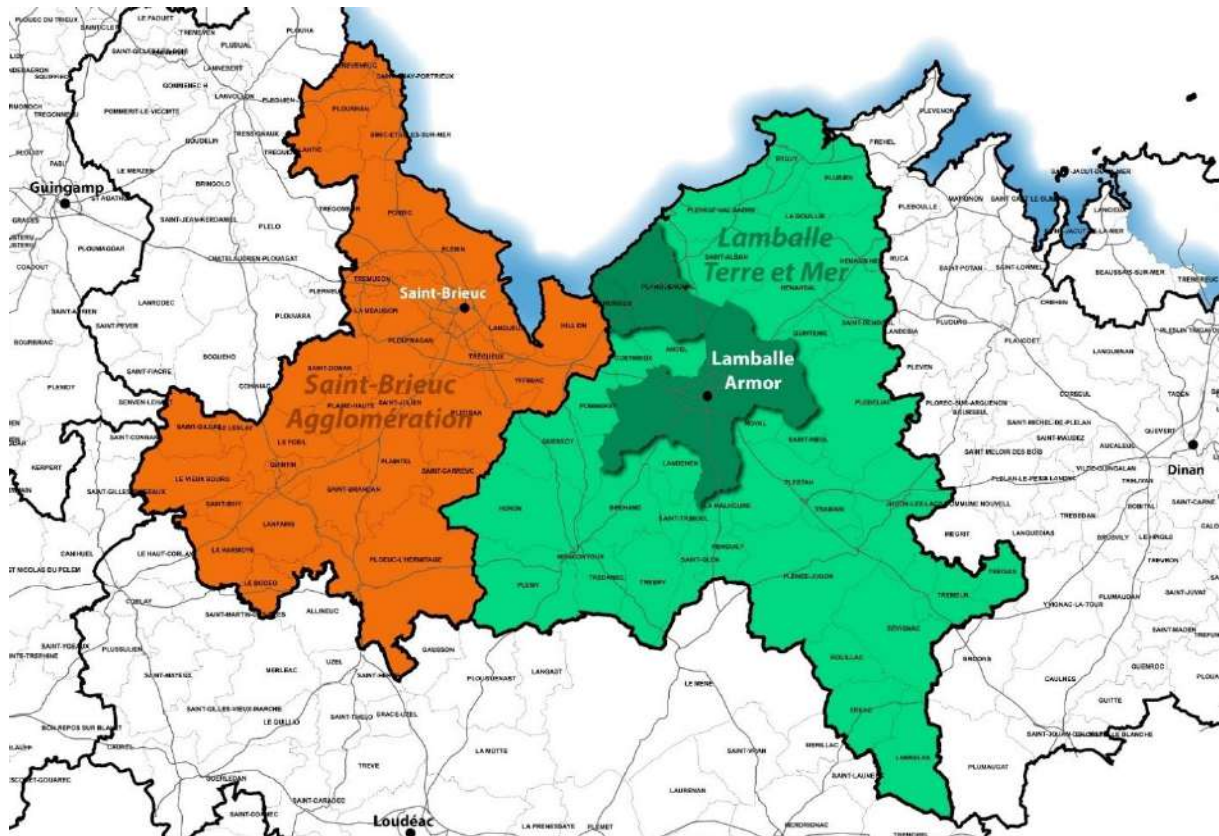
En outre, elle exerce également des compétences facultatives dont certaines concernent spécifiquement le territoire de Lamballe-Armor (aménagement de la gare routière, aménagement de la rocade).

Lamballe-Armor représente la ville centre de l'agglomération, elle est également celle où la population est la plus nombreuse et la superficie de son territoire, la plus étendue.

Le projet de territoire est élaboré autour de 5 axes majeurs :

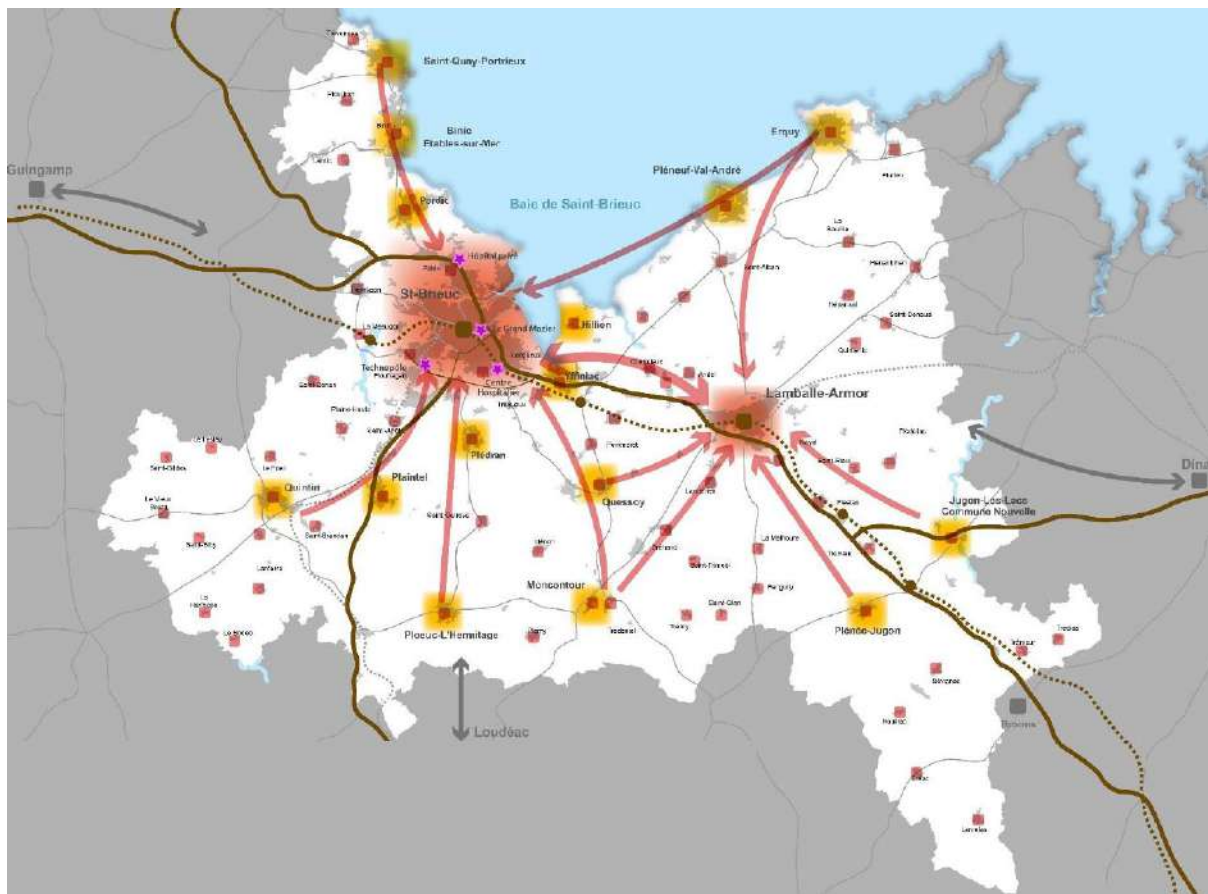
- un territoire en mouvement donnant du sens à l'emploi ;
- une belle qualité de vie à tous les âges ;
- un quotidien humain ;
- la transition écologique ;
- la coopération.

LE PAYS DE SAINT-BRIEUC ET SES DEUX EPCI



Source : Audiar

PADD DU SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC : STRUCTURATION DU TERRITOIRE AUTOUR D'UNE ARMATURE URBAINE CLAIEMENT IDENTIFIEE



- Affirmer le rôle des deux pôles urbains et renforcer leurs complémentarités
- Structurer le développement par le renforcement des pôles d'appui
- Valoriser la desserte TER du territoire
- Affirmer la place du pays de Saint-Brieuc sur l'axe ferroviaire et routier qui relie Paris à Brest
- Favoriser les échanges avec les pôles urbains proches
- Développer les pôles de compétences spécifiques
- Améliorer les connexions entre les différents pôles et les centres urbains de Lamballe et de Saint-Brieuc
- Privilégier les centralités comme espaces de vie multifonctionnels
- Réseau routier structurant
- Autres voies ferrées

Source : SCOT du Pays de Saint-Brieuc arrêté le 16 février 2024

ORGANISATION COMMUNALE DU TERRITOIRE

« Huit mairies, onze églises, et douze chapelles »

Commune très étendue de 79,17 km², la commune de Lamballe-Armor, dans sa configuration actuelle, résulte de l'association de plusieurs communes réunies en une seule entité par fusions successives : le 1^{er} janvier 1973 avec le regroupement de Lamballe, Maroué, la Poterie, Saint – Aaron et Trégomar. Puis le 1^{er} janvier 2016, les communes de Lamballe et Meslin ont fusionné pour former la commune nouvelle de Lamballe. Enfin, plus récemment, le 1^{er} janvier 2019 la commune nouvelle de Lamballe-Armor naît de la fusion des trois communes de Lamballe, Morieux et Planguenoual.

La commune de Lamballe-Armor possède la particularité d'être composée de plusieurs communes associées. Le statut de commune associée a été institué en France le 16 juillet 1971 par la loi sur les fusions et regroupements de communes, dite loi Marcellin.

Les communes supprimées par la fusion conservent cependant quelques attributions (mairie déléguée officier d'état civil et de police judiciaire, mairie annexe, CCAS, section électorale, nombre de conseillers proportionnel à la population...).

Ce territoire se présente de diverses manières dans le vocabulaire local :

- 8 communes associées,
- un pôle littoral Morieux-Planguenoual et un pôle Lamballe-Meslin,
- une ville et huit bourgs : « Huit mairies, onze églises, et douze chapelles »,
- entre ville, campagne et espace littoral,
- un territoire qui rayonne sur les communes voisines en tant que pôle de services et d'emplois,
- un territoire dans l'aire attraction brioche.

Au fil du temps, le modèle de développement traditionnel autour du clocher, puis du cœur de village et des périphéries ensuite, a été ébranlé. Avec, ses 8 communes déléguées : Lamballe, Meslin (déjà composé de 2 villages), Maroué, La Poterie, Saint-Aaron, Trégomar, Morieux et Planguenoual, ce sont autant de lieux de vie, d'habitudes et de sentiments d'appartenance au sein d'un même territoire. « Huit mairies, onze églises et douze chapelles » selon les mots des élus. Mais malgré ces fusions successives, l'organisation et l'identité des communes sont conservées. La charte fondatrice de la commune nouvelle du 1^{er} janvier 2019 précise que « chaque commune garde son nom, ses frontières et sa mairie annexe ».

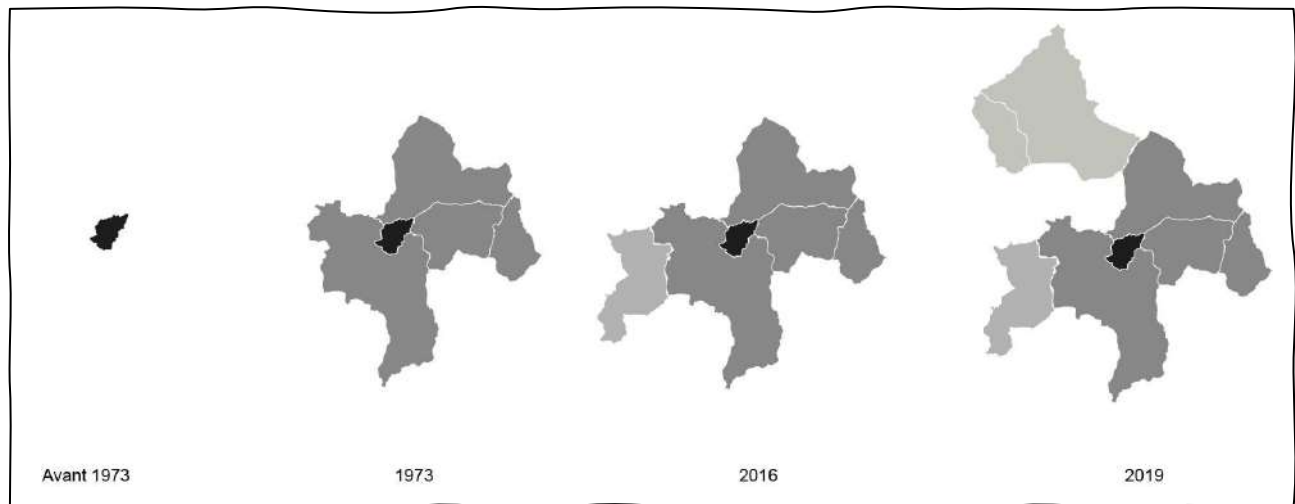
La commune nouvelle dispose d'un maire, puis chaque commune ayant fusionné depuis 2016 (Lamballe, Meslin, Morieux et Planguenoual) dispose d'une mairie associée représentée par un maire adjoint.

DECOUPAGE POUR L'ORGANISATION ADMINISTRATIVE INTERNE DE LA COMMUNE : 8 BOURGS, 7 MAIRIES DELEGUEES, 1 MAIRIE PRINCIPALE



Source : Rapport d'activité 2022 Lamballe-Armor

ÉVOLUTION DE LA FORMATION DE LA COMMUNE NOUVELLE DE LAMBALLE-ARMOR DEPUIS 1973



AUDIAR

Un pôle urbain composite entre ville, campagne et littoral

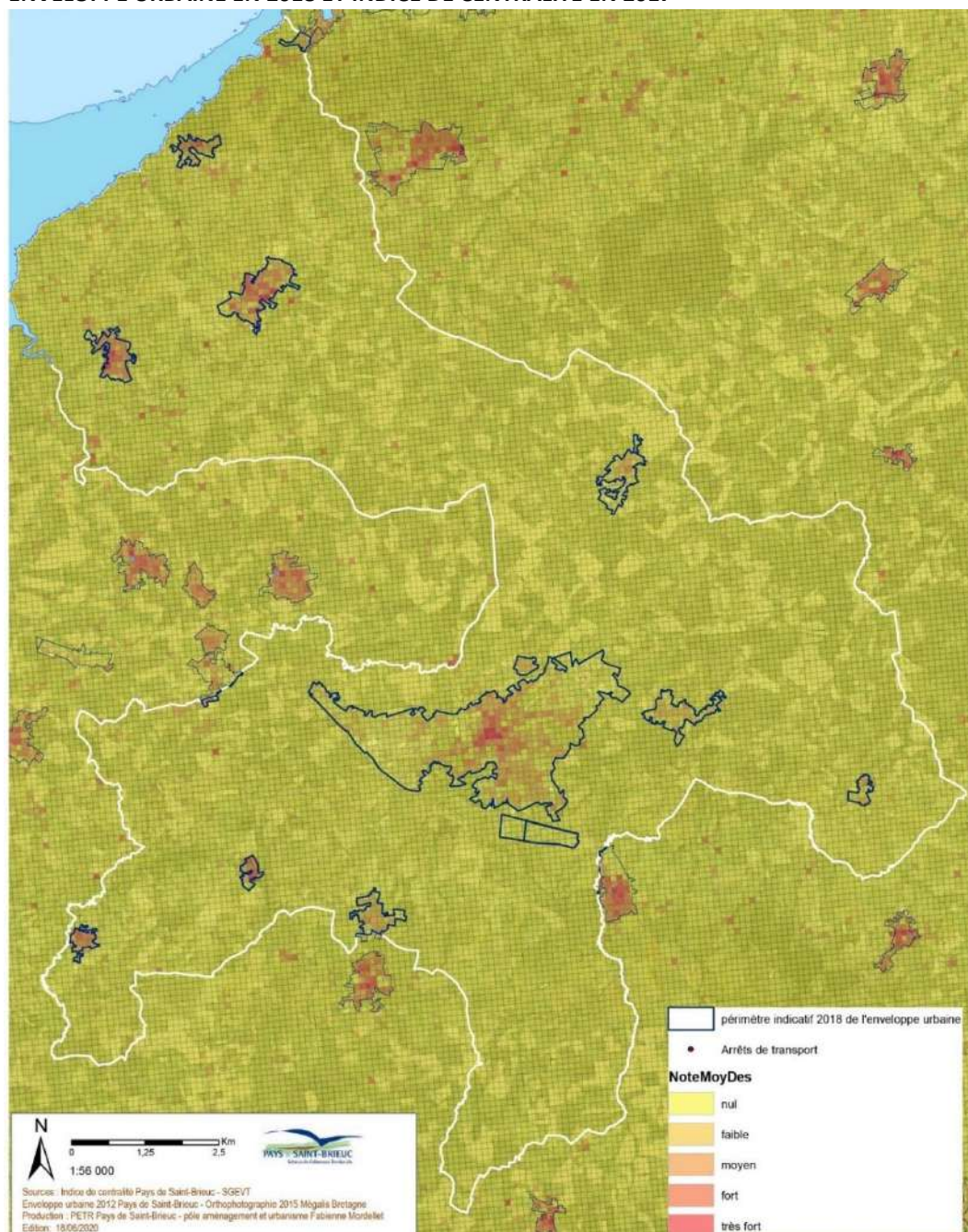
Lamballe-Armor c'est également une diversité d'espaces agglomérés entre ville, campagne et espace littoral. La commune forme un pôle urbain qui compte dans l'armature urbaine régionale, à proximité de Saint-Brieuc. Plus précisément et en écho aux orientations de planification inscrites dans le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, la commune de Lamballe-Armor est constituée :

- d'un **pôle urbain, « Lamballe-Ville**» qui constitue, selon le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, « le pôle secondaire du Pays de Saint-Brieuc qui étend son influence sur un large espace rural, voire jusqu'à l'agglomération de Saint-Brieuc (la commune est à ce jour en dehors de l'aire urbaine de Saint-Brieuc, au sens de l'INSEE en 2010). Il émerge comme le pôle secondaire du territoire en se démarquant par le nombre d'emplois qu'il génère » mais également de 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, distants de 1,3 à 1,6 km, et situés aux portes de la ville). Lamballe-Ville accueille 8 000 habitants environ ;
- de **cinq bourgs ou agglomérations** qui sont des « ensembles urbanisés, caractérisés par une densité significative de constructions, comprenant logements, services, commerces, activités, équipements administratifs et scolaires. L'agglomération est de dimension supérieure à celle des villages et des hameaux. Ils possèdent chacun la structure classique d'un bourg avec un cœur ancien, souvent peu étendu, en écharpe autour d'une église, des équipements de proximité nécessaires, dont une ou deux écoles, les équipements sportifs principaux, une mairie déléguée (sauf pour Trégenestre) des espaces publics, et des extensions résidentielles à dominante pavillonnaire, organisée de manière diffuse le long des rues principales ou en lotissement. Planguenoual est le plus important de ces bourgs avec 1 000 habitants environ. Ensuite, Maroué, La Poterie, Saint-Aaron et Morieux sont des agglomérations de taille équivalente en accueillant près de 700 habitants. Ces bourgs correspondent à l'organisation du territoire rural proche, tels qu'Andel, Noyal, Coëtmieux et Landéhen, qui ont la même taille et qui fonctionnent également avec Lamballe-Ville ;
- de **trois petits bourgs** définis comme « un ensemble d'habitations dense organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, avec parfois des services de proximité. Le village peut être caractérisé par son unité. Unité dans la continuité du bâti, dans son organisation le long des voies et des espaces publics. Trégenestre, Meslin et Trégomar sont des villages qui comptent respectivement 260, 220 et 340 habitants. Se rapprochant de la description des bourgs, leurs dimensions sont moins importantes : un cœur ancien plus petit autour de l'église, des extensions résidentielles plus limitées, quelques équipements de proximité (mairie déléguée, école, salle polyvalente, sauf à Trégenestre qui ne dispose que d'un espace associatif), pas ou peu de commerces ;
- des **regroupements bâtis sur le territoire rural ou hameaux**. Le SCoT décrit la notion de hameau telle qu'un « petit groupe d'habitations, pouvant comprendre d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée. Il faut distinguer les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon diffuse le long des voies (assimilés à du mitage). » ;
Sur le territoire, il existe des tailles variées de hameaux allant des agglomérats de 10 à 20 constructions significatives, accueillant un ménage ou une activité, jusqu'aux hameaux développés et linéaires dépassant les 50 constructions significatives.
- des **écarts**, c'est-à-dire les constructions réellement diffuses, très peu agglomérées. Il s'agit d'occupations plus moins anciennes liées à l'activité agricole, prédominante de cette partie du territoire. Une structure ancienne de ferme, composée de longères, est le point d'origine de ces écarts, ensuite complétée de bâtiments agricoles plus récents et de quelques pavillons pour loger les actifs agricoles. Certains secteurs ont perdu leur fonction agricole pour ne conserver que la fonction résidentielle. Dans cette catégorie, on retrouve également des activités artisanales ou commerciales ainsi que du patrimoine remarquable ou singulier : manoir, château... Les écarts se retrouvent de

manière très régulière sur les territoires ruraux de Meslin et Maroué ou entre le bourg de Planguenoual et les Landes de la Poterie ;

- des **occupations du sol particulières ou spécifiques liées à des activités autres que l'agriculture** et situées en dehors des secteurs urbanisés. Il s'agit d'activités liées :
 - aux loisirs et au tourisme : le terrain de football entre Meslin et Trégenestre, le golf et le site de loisirs de plein-air des Tronchées à Morieux, le circuit de karting et la zone de loisirs privée à la Poterie, le labyrinthe de Malido à Planguenoual ;
 - à l'hébergement touristique : le camping de Planguenoual, le caravanning de Morieux ;
 - aux activités de la mer : la zone mytilicole de Jospinet avec points de vente et dégustation sur place ;
 - aux activités industrielles, artisanales ou commerciales : la ZA de la Ville Tinguy à Morieux, la coopérative du Gouessant à la Poterie, la carrière de la Tourelle à Maroué, la ZI au sud du bourg de la Poterie.

ENVELOPPE URBAINE EN 2018 ET INDICE DE CENTRALITE EN 2017

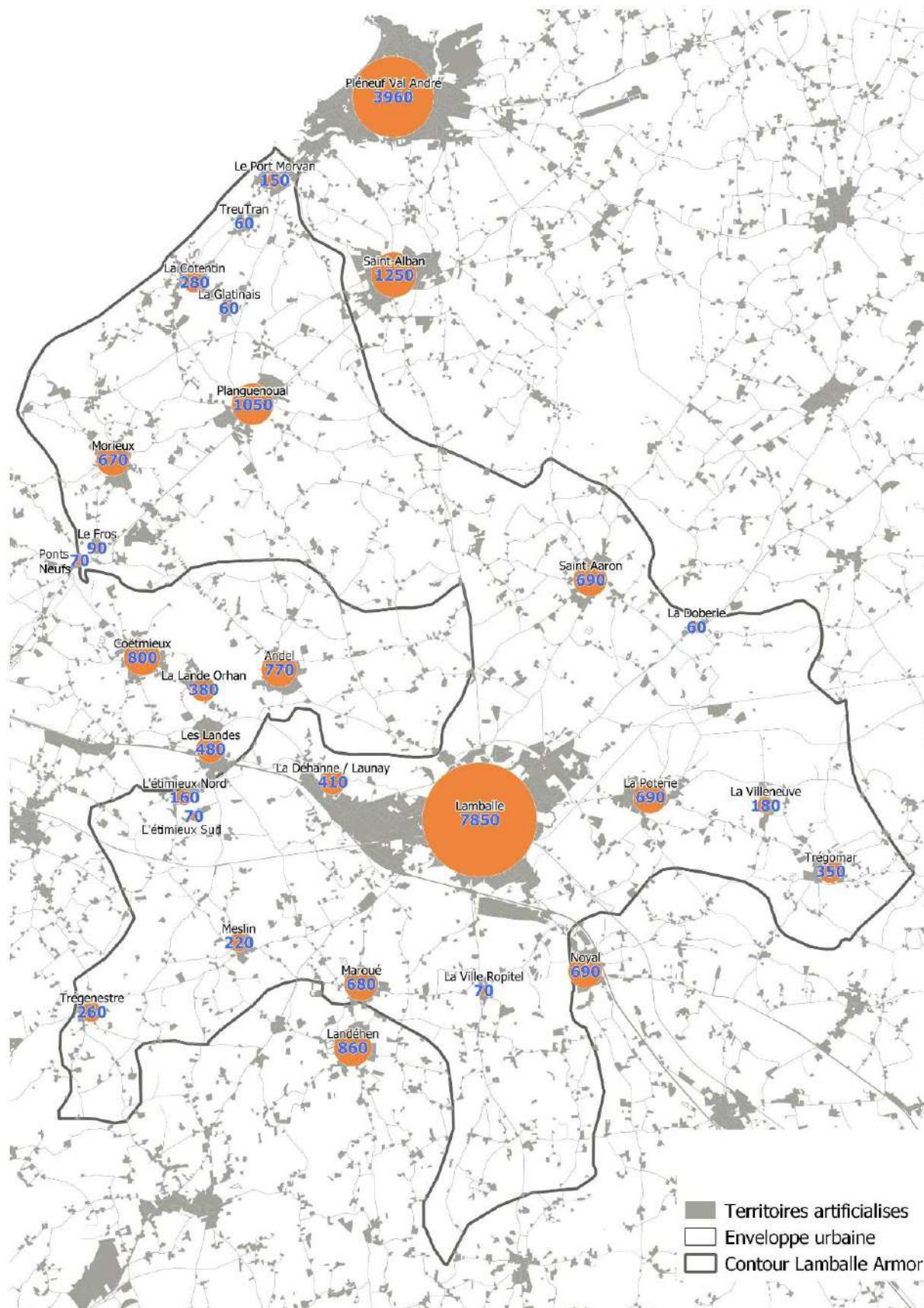


L'indice de centralité : le SCoT de 2017 pose la définition : « La centralité est un espace caractérisé par une complémentarité et une mixité sur un même lieu des activités commerciales, de services aux publics, de l'habitat, de l'emploi. Cet espace est inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune / ville / de l'espace aggloméré (village). La centralité se caractérise par la combinaison des critères suivants :

- une forme urbaine, combinant densité de l'organisation urbaine et mixité habitat/commerce,
- la présence de services d'intérêt collectif,
- l'existence d'espaces de convivialité ou de sociabilité,
- les densités d'habitat parmi les plus élevées de la commune,
- une présence au sein de l'enveloppe urbaine³ de la commune, de l'espace aggloméré. »

³ « L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire. La vocation de ces espaces bâtis n'est pas un facteur discriminant afin d'appartenir à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires liées à une agglomération... sont intégrées à l'enveloppe urbaine. » (SCoT 2015 - DOO page 16)

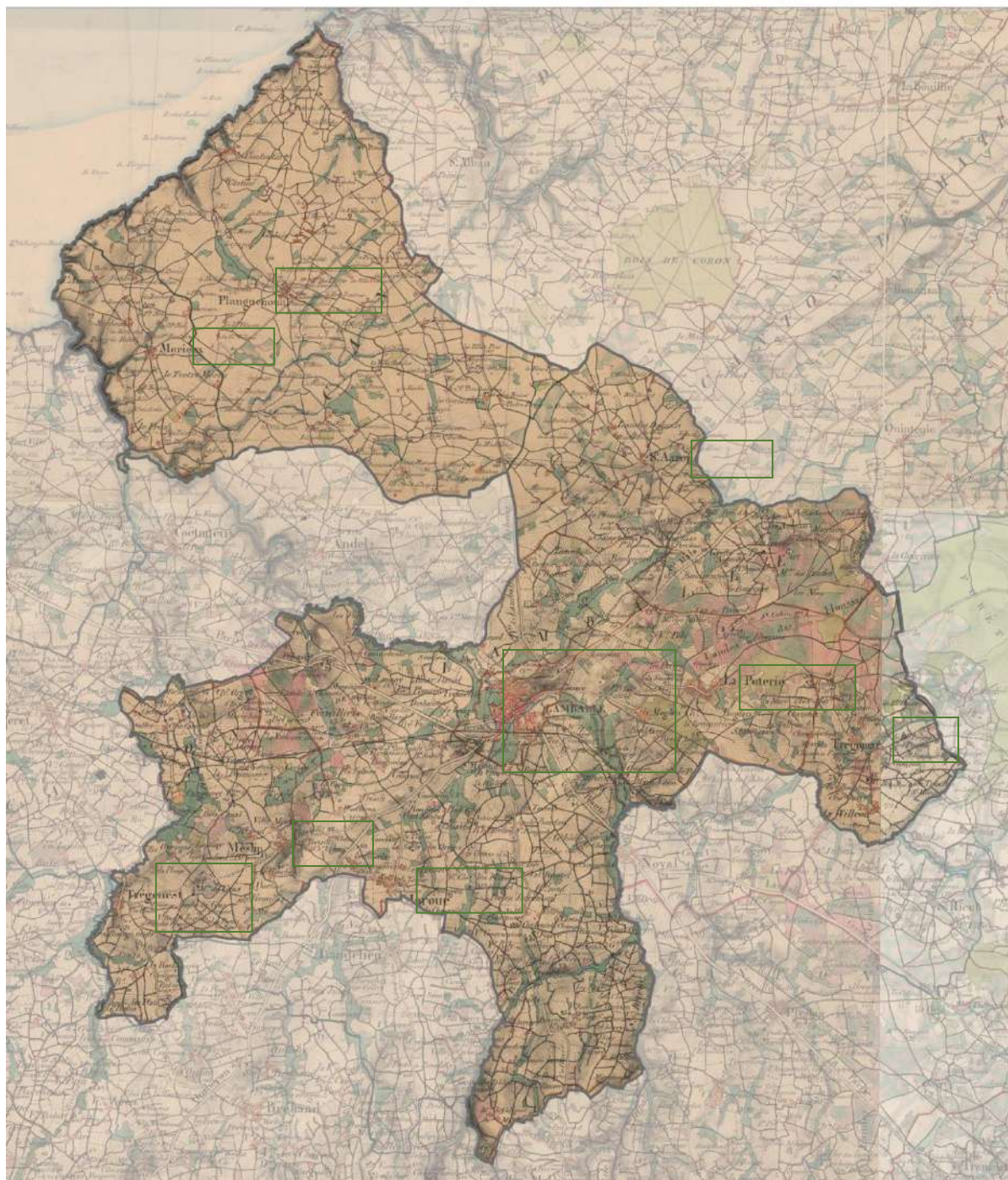
REPARTITION DE LA POPULATION EN 2018 AU SEIN DE LAMBALLE-VILLE, DES 8 BOURGS OU PETITS BOURGS, DU VILLAGE DE LA COTENTIN ET DES PRINCIPAUX HAMEAUX



Source : Insee – DGFiP / Traitement AUDIAR

L'observation de la carte d'État-major du territoire, donnant une image de l'occupation du sol et des implantations bâties passées, indique que cette structure préexistait déjà à la fin du XIX^e siècle, pour les écarts, l'origine des hameaux et les diverses agglomérations urbaines.

CARTE DE L'ÉTAT MAJOR (1820-1866) ET LIMITE ADMINISTRATIVE ACTUELLE



DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

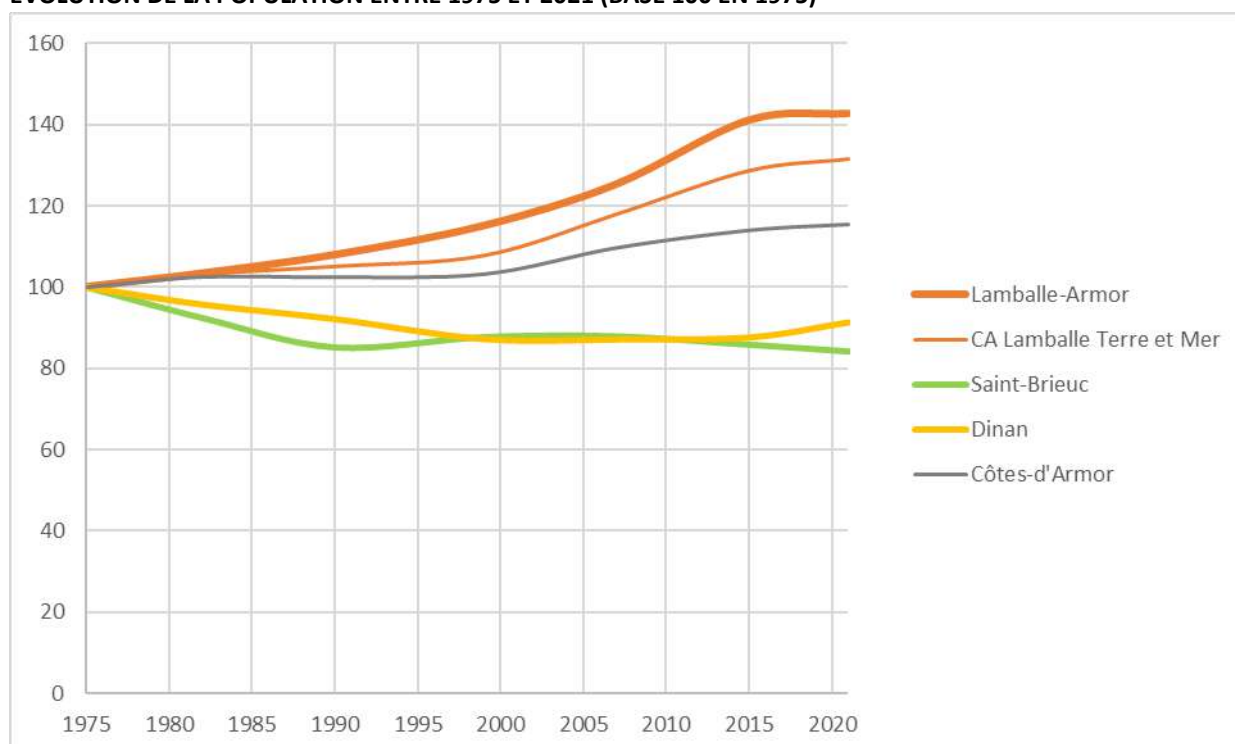
Un dynamisme démographique qui marque le pas

Lamballe-Armor compte 16 845 habitants au 1^{er} janvier 2021. Au cours des six dernières années, le taux d'évolution annuel de la population était de 0,2 % en moyenne.

Dans son périmètre actuel, la commune a gagné plus de 5 000 habitants depuis 1975, soit une croissance annuelle moyenne de 0,8 %. Dans le même temps, le département des Côtes-d'Armor a crû en moyenne seulement de 0,3 % / an. En 2021, la commune concentre 25 % de la population de Lamballe Terre & Mer et son gain d'habitants sur la période 1975-2021 représente 31 % de l'augmentation de population de l'EPCI. Pour comparaison, les principales villes voisines de Dinan et Saint-Brieuc, ont vu sur la période leur population baisser.

Toutefois, alors que le dynamisme démographique de la commune s'était fortement amplifié au milieu des années 2000, il marque le pas à partir de 2015. Entre 2015 et 2021, elle a gagné moins de 200 habitants (croissance de 0,2 % / an, contre 1,5 % / an entre 2007 et 2015). Si cette relative stagnation depuis 2015 est à l'image de l'évolution observée dans l'ensemble du département (0,2 % / an entre 2015 et 2021), les autres communes de Lamballe Terre & Mer ainsi que la ville voisine de Dinan connaissent sur la période un dynamisme démographique plus marqué (respectivement 0,4 % / an et 0,7 % / an).

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1975 ET 2021 (BASE 100 EN 1975)



	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2015	2015-2021
Lamballe-Armor	+0,5%	+0,5%	+0,7%	+1,1%	+1,5%	+0,2%
CA Lamballe Terre et Mer	+0,4%	+0,2%	+0,3%	+1,1%	+1,1%	+0,4%
Saint-Brieuc	-1,1%	-1,0%	+0,3%	+0,0%	-0,3%	-0,3%
Dinan	-0,6%	-0,5%	-0,6%	-0,0%	+0,1%	+0,7%
Côtes-d'Armor	+0,4%	-0,0%	+0,1%	+0,8%	+0,5%	+0,2%

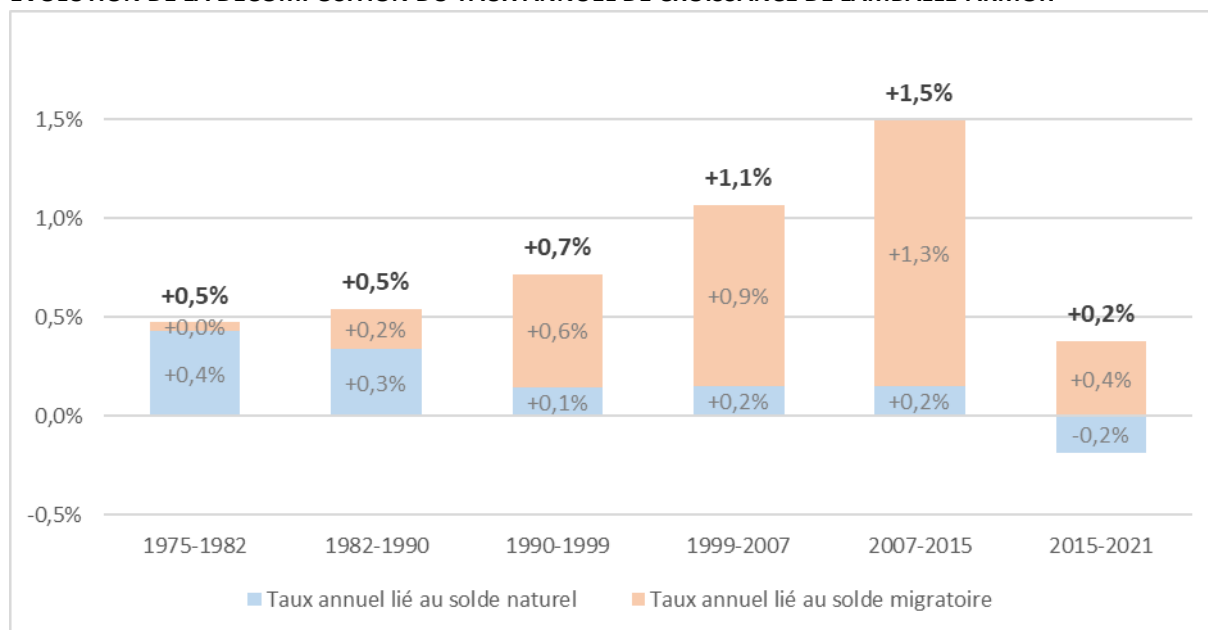
Source : Insee – Recensements de la population - Géographie au 1^{er} janvier 2023 / Traitement AUDIAR

Un solde naturel déficitaire depuis 2015

Comme de nombreuses communes bretonnes et françaises, Lamballe-Armor voit son solde naturel se réduire, en lien avec le vieillissement de la population. Ainsi, Lamballe-Armor a enregistré, entre 2015 et 2021, 912 naissances pour 1 096 décès, soit un solde naturel annuel moyen négatif de 31 habitants. Pour comparaison, ce solde naturel annuel moyen a toujours été positif jusqu'en 2015, et dépassait 50 habitants entre 1975 et 1982, et 40 entre 1982 et 1990.

Outre la diminution du solde naturel, le repli de la croissance démographique sur la période la plus récente s'explique principalement par une forte chute du solde migratoire, alors qu'il était le moteur du dynamisme démographique de la commune dans les années 2000. Entre 2015 et 2021, le solde apparent des entrées-sorties est faible, avec en 6 ans, 380 entrées de plus que de sorties de la commune (soit environ 60 par an). Sur la période précédente 2007 - 2015, ce solde atteignait 210 entrées de plus que de sorties par an.

ÉVOLUTION DE LA DECOMPOSITION DU TAUX ANNUEL DE CROISSANCE DE LAMBALLE-ARMOR



Source : Insee – Recensements de la population / État-Civil - Géographie au 1er janvier 2020 / Traitement AUDIAR

Une majorité de migrations résidentielles de courte distance, mais aussi avec les métropoles rennaise et parisienne

En 2015, plus de 1 000 personnes ont emménagé dans le périmètre actuel de la commune de Lamballe-Armor, tandis qu'environ 800 l'ont quitté. 35 % de ces flux migratoires se font à partir ou vers une autre commune de Lamballe Terre & Mer, avec un solde migratoire équilibré : environ 325 personnes ont quitté Lamballe-Armor pour une commune du reste de l'EPCI, et autant ont fait la trajectoire inverse. Les échanges migratoires sont également nombreux avec les EPCI voisins de Saint-Brieuc, Dinan et Loudéac (globalement 25 % des migrations résidentielles). À noter que le solde migratoire de Lamballe-Armor avec Dinan Agglomération est déficitaire, avec deux fois plus de sorties que d'entrées. À contrario, son solde migratoire avec Saint-Brieuc Agglomération et la communauté de communes de Loudéac est excédentaire, signe d'une certaine attractivité par rapport à ces territoires voisins.

Lamballe-Armor attire également un certain nombre d'habitants de la métropole rennaise (8 % des nouveaux arrivants), mais aussi de la métropole du Grand Paris (4 % des nouveaux arrivants). Leur profil n'est toutefois pas le même : 70 % des nouveaux arrivants depuis la métropole rennaise sont des actifs en emploi, tandis que parmi les nouveaux arrivants depuis le Grand Paris, les retraités sont surreprésentés (un quart environ).

FLUX MIGRATOIRES VERS LAMBALLE-ARMOR

	Entrées	Sorties	Solde
Reste CA Lamballe	323	326	=
St-Brieuc Agglo	156	141	+
Rennes Métropole	77	50	+
CA Dinan	36	71	-
Métropole Grand Paris	40	19	+
CC Loudéac	39	19	+
Autres territoires	342	175	+
TOTAL	1013	801	+

Source : Insee – Recensement de la population 2016 - Géographie au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

Une répartition de la population, en lien avec la structuration historique de la commune

Lamballe-Armor s'est constituée autour de 8 bourgs principaux : Lamballe, Planguenoual, Saint-Aaron, La Poterie, Morieux, Maroué, Trégomar, Trégenestre et Meslin. Le bourg de Lamballe concentre à lui seul près de la moitié de la population, et les 7 autres bourgs en concentrent globalement 28 %. Le reste de la population de la commune se répartit sur l'ensemble du territoire : pour 9 % dans divers hameaux, et 14 % en diffus.

Parmi les 230 nouveaux emménagés à Planguenoual et Morieux en 2015, près d'un quart viennent du reste de Lamballe-Armor, alors que les trajectoires résidentielles en sens inverse sont quasiment nulles.

REPARTITION DE LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

	Population	Répartition
Lamballe	8265	49%
Bourgs	4612	28%
Hameaux	1488	9%
Diffus	2403	14%
Lamballe-Armor	16767	100%

Voir également la carte de répartition de la population sur le territoire communal page 20

Source : Insee – DGFIP / Traitement AUDIAR

En termes d'évolution de la population au cours des 10 dernières années, les 8 communes historiques composant Lamballe-Armor n'ont pas connu les mêmes trajectoires. Ainsi, Lamballe a perdu près de 300 habitants entre 2006 et 2016 (-0,7 %/an en moyenne), alors que les communes de Saint-Aaron, La Poterie et Trégomar ont globalement gagné près de 1 000 habitants sur la période (+3,2 %/an en moyenne). Les autres communes déléguées ont également toutes connu une croissance démographique sur la période, avec des taux d'évolution annuel moyens variant entre +1,4 %/an et +2,4 %/an. Toutefois, toutes les communes déléguées ont vu leur croissance se ralentir ces 5 dernières années : alors que leur taux de croissance annuel moyen atteignait globalement +3,5 %/an entre 2006 et 2011, il n'est plus que de +0,9 %/an entre 2011 et 2016. Au sein de la commune historique de Lamballe, la partie nord voit son nombre d'habitants fortement diminuer sur la période la plus récente, alors qu'il augmentait durant la période précédente. À l'inverse, la partie Sud qui avait connu une forte baisse entre 2006 et 2011 voit sa population légèrement progresser entre 2011 et 2016.

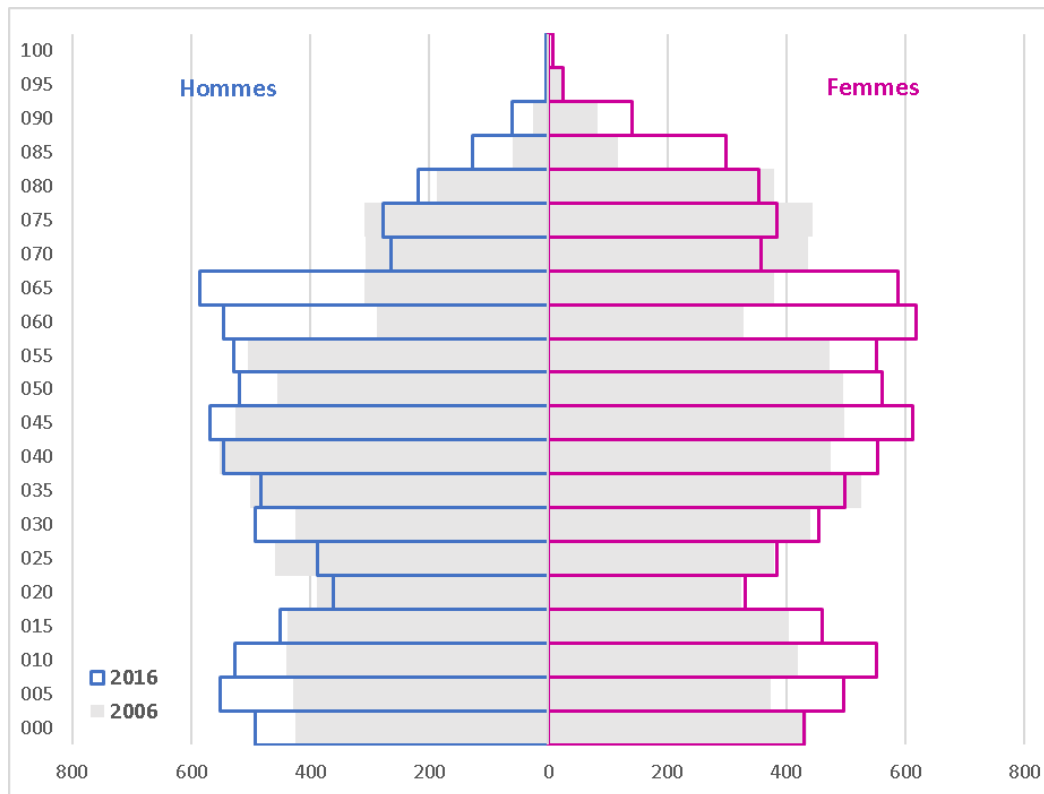
Un vieillissement de la population, mais une population plus jeune dans les communes déléguées

En 2016, près de 30 % de la population de Lamballe-Armor est âgée de plus de 60 ans. Cette proportion est en hausse de 4 points par rapport à 2006. Le nombre de soixantenaires a été multiplié par 1,8 (correspondant aux générations du baby-boom). Et, les seniors de plus de 85 ans (âge d'entrée dans la dépendance) ont plus

que doublé. Toutefois, la part de 60 ans et + dans la commune est similaire à celle observée en moyenne au sein de Lamballe Terre & Mer, ou que dans la ville voisine de Saint-Brieuc, et est inférieure aux autres territoires de comparaison (37 % à Dinan et 32 % en moyenne dans les Côtes-d'Armor).

Parallèlement, le nombre de moins de 15 ans a également augmenté dans la commune, et ils représentent 18 % de la population de la commune en 2016 (17 % en 2006), soit 5 points de plus qu'à Dinan, mais aussi 2 points de plus qu'à Saint-Brieuc. Ils sont toutefois légèrement sous-représentés par rapport au reste de Lamballe Terre & Mer.

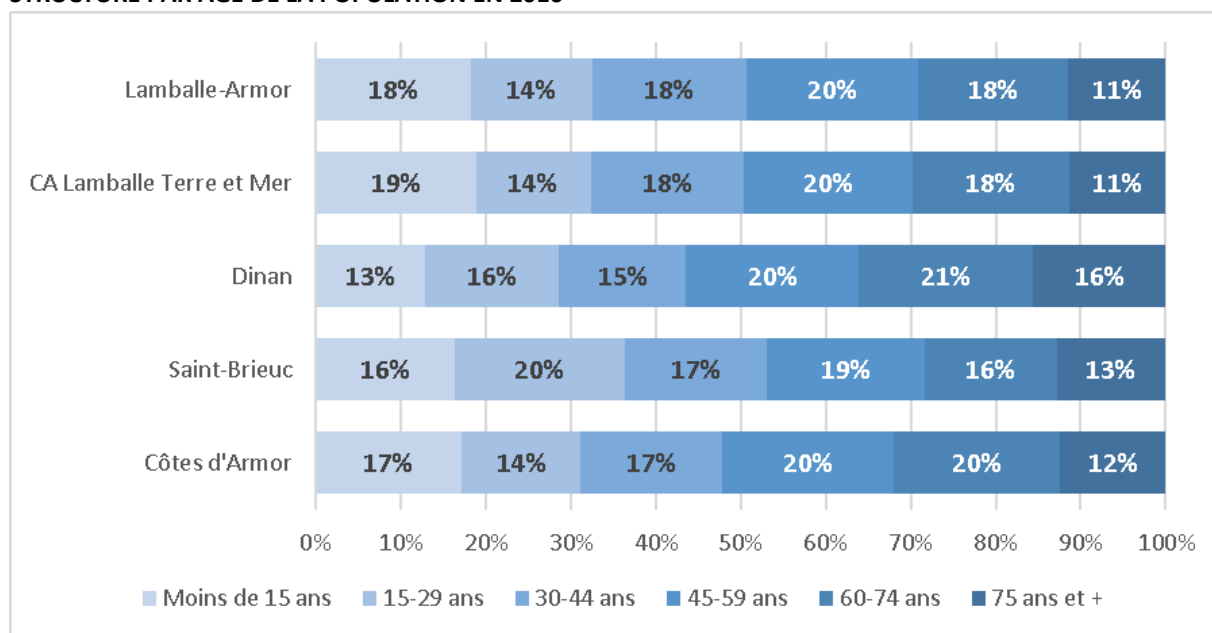
ÉVOLUTION DE LA PYRAMIDE DES AGES DE LA POPULATION DE LAMBALLE-ARMOR ENTRE 2006 ET 2016



Source : Insee – Recensements de la population - Géographie au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

Au sein de Lamballe-Armor, des disparités apparaissent en termes de structure par âge de la population dans les différentes communes historiques qui la composent. Ainsi, le vieillissement est particulièrement marqué dans la commune-centre de Lamballe, où 19 % de la population est âgée de plus de 75 ans, alors que cette proportion n'est que de 9 % en moyenne dans les communes déléguées. À l'inverse, dans ces dernières, 20 % des habitants ont moins de 15 ans, soit 6 points de plus qu'à Lamballe. La population est la plus jeune à Meslin, Maroué Sud et Morieux, tandis qu'elle est particulièrement âgée dans la partie Nord de Lamballe. Au sein des communes déléguées, Maroué nord et Planguenoual présentent le plus fort vieillissement à venir, avec pour chacune, environ 20 % d'habitants âgés entre 60 et 74 ans en 2016.

STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION EN 2016



Source : Insee – Recensement de la population 2016 - Géographie au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

ÉVOLUTION DE LA REPARTITION PAR AGE DE LA POPULATION AU SEIN DE LAMBALLE-ARMOR ENTRE 2006 ET 2016 PAR IRIS⁴ DE LA COMMUNE

	Lamballe Nord	Lamballe Sud	Sous-total Lamballe	St-Aaron-La Poterie-Tregomar	Maroué Nord	Meslin + Maroué Sud	Morieux	Planguenoual	Sous-total communes déléguées	Lamballe-Armor
2016										
Moins de 15 ans	12%	17%	14%	20%	16%	23%	22%	19%	20%	18%
15-29 ans	18%	13%	16%	13%	15%	15%	14%	12%	14%	14%
30-44 ans	17%	18%	17%	19%	15%	21%	22%	18%	18%	18%
45-59 ans	17%	20%	18%	22%	21%	21%	18%	18%	21%	20%
60-74 ans	15%	18%	16%	17%	22%	14%	17%	20%	18%	18%
75 ans et +	22%	15%	19%	9%	11%	6%	8%	12%	9%	11%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2006										
Moins de 15 ans	11%	15%	13%	18%	19%	22%	22%	18%	19%	17%
15-29 ans	20%	23%	21%	13%	16%	17%	15%	12%	15%	17%
30-44 ans	18%	17%	17%	21%	21%	23%	24%	19%	21%	20%
45-59 ans	17%	19%	18%	21%	22%	21%	22%	23%	21%	20%
60-74 ans	14%	15%	14%	18%	12%	11%	12%	17%	14%	14%
75 ans et +	20%	12%	16%	10%	10%	7%	6%	11%	9%	11%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Insee – Recensements de la population - Géographie au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

⁴ Un IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique) est une unité de découpage du territoire utilisée par l'INSEE pour produire des données statistiques locales. Il correspond généralement à un quartier ou une partie de territoire regroupant environ 2 000 habitants ou à une commune entière en milieu rural lorsque la population est inférieure à ce seuil. Certaines données du territoire sont présentées à cette échelle dans le rapport de présentation. La mention « IRIS » est précisée.

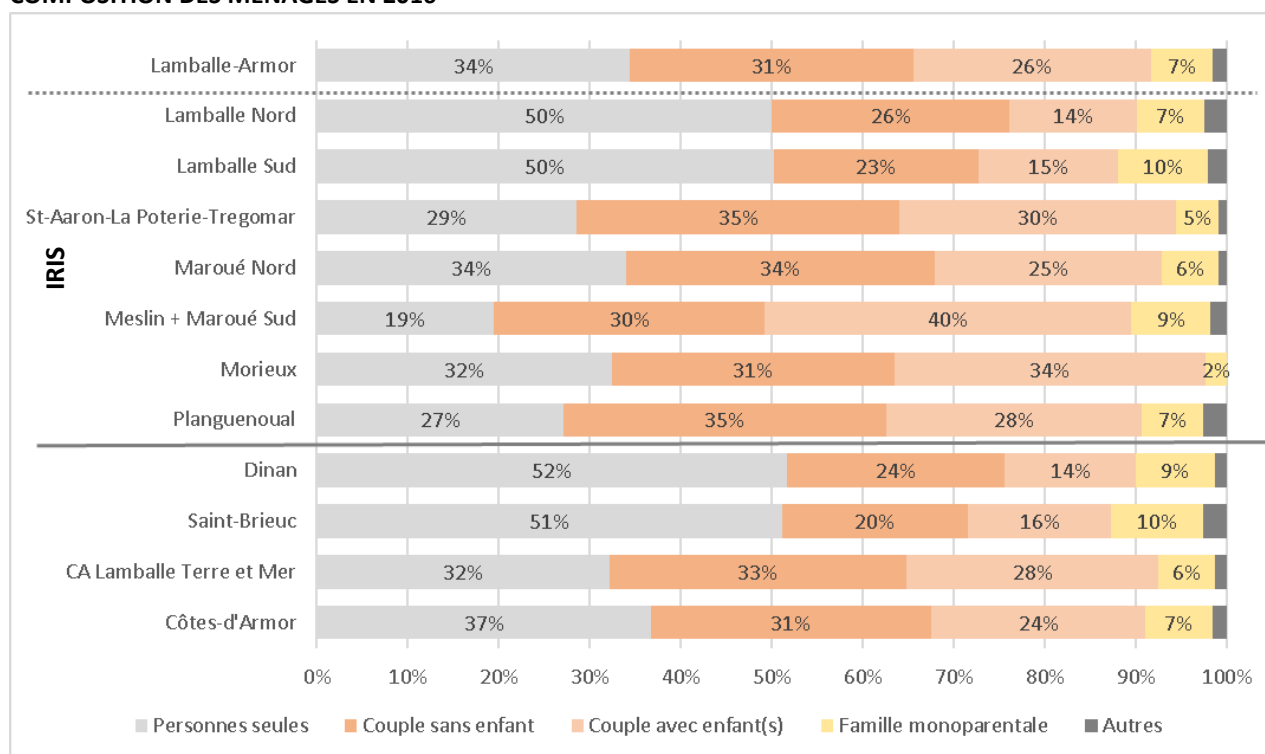
DECOUPAGE DES SECTEURS IRIS DE L'INSEE POUR LA COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR



Une population plus familiale que dans les villes voisines, grâce aux communes déléguées

La composition des ménages de Lamballe-Armor est proche de celle observée dans la communauté d'agglomération dans son ensemble. Environ un tiers des ménages de Lamballe-Armor sont composés d'une seule personne. Mais, cette proportion varie fortement selon les territoires au sein de la commune. Ainsi, elle atteint 50 % dans la commune historique, soit une proportion proche de celle observée à Dinan ou Saint-Brieuc. À contrario, elle est inférieure à 30 % en moyenne dans les communes déléguées. Ainsi, la commune historique de Lamballe concentre 40 % des personnes seules de Lamballe-Armor, tandis que seuls 15 % des couples avec enfants y résident. Ces derniers sont particulièrement nombreux à Meslin / Maroué sud, où ils représentent 40 % des ménages. Les familles monoparentales y sont également très présentes, tout comme dans la partie Sud de Lamballe. St-Aaron / La Poterie-Trégomar / Maroué Nord et Planguenoual se distinguent eux par une part importante de couples sans enfant.

COMPOSITION DES MENAGES EN 2016



Source : Insee – Recensement de la population 2016 - Géographie au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

Des ménages relativement aisés

Le revenu médian des ménages de Lamballe-Armor par unité de consommation est d'environ 21 200 €, soit un niveau de vie supérieur aux territoires de comparaison. Il varie selon les sous-territoires de 19 820 € dans la partie sud de Lamballe à 22 140 € à Planguenoual. Toutefois, l'écart entre les revenus les plus hauts et les revenus les plus bas est plus limité que dans les principales villes voisines : les 10 % des ménages les plus aisés ont un revenu 2,7 fois plus élevé que les 10 % les plus pauvres, alors que ce rapport interdécile atteint plus de 3,5 à Dinan et Saint-Brieuc. C'est à Lamballe Nord que cet écart est le plus important. Lamballe Sud se caractérise de son côté par le taux de pauvreté le plus fort (12 %). Il y reste toutefois également nettement moins important qu'à Dinan ou Saint-Brieuc.

DISTRIBUTION DES REVENUS DISPONIBLES PAR UNITE DE CONSOMMATION EN 2017

	Niveau de vie médian	Rapport interdécile	Taux de pauvreté (60%)
Lamballe Nord	20 040 €	3,1	s
Lamballe Sud	19 820 €	2,8	12%
St-Aaron-La Poterie-Tregomar	21 440 €	2,5	7%
Maroué Nord	21 730 €	2,7	9%
Meslin + Maroué Sud	21 440 €	2,6	s
Morieux	21 300 €	s	s
Planguenoual	22 140 €	2,8	9%
CA Lamballe Terre et Mer	20 980 €	2,6	9
Dinan	21 070 €	3,6	15%
Saint-Brieuc	19 180 €	3,5	20%
Ille-et-Vilaine	20 590 €	2,8	12%

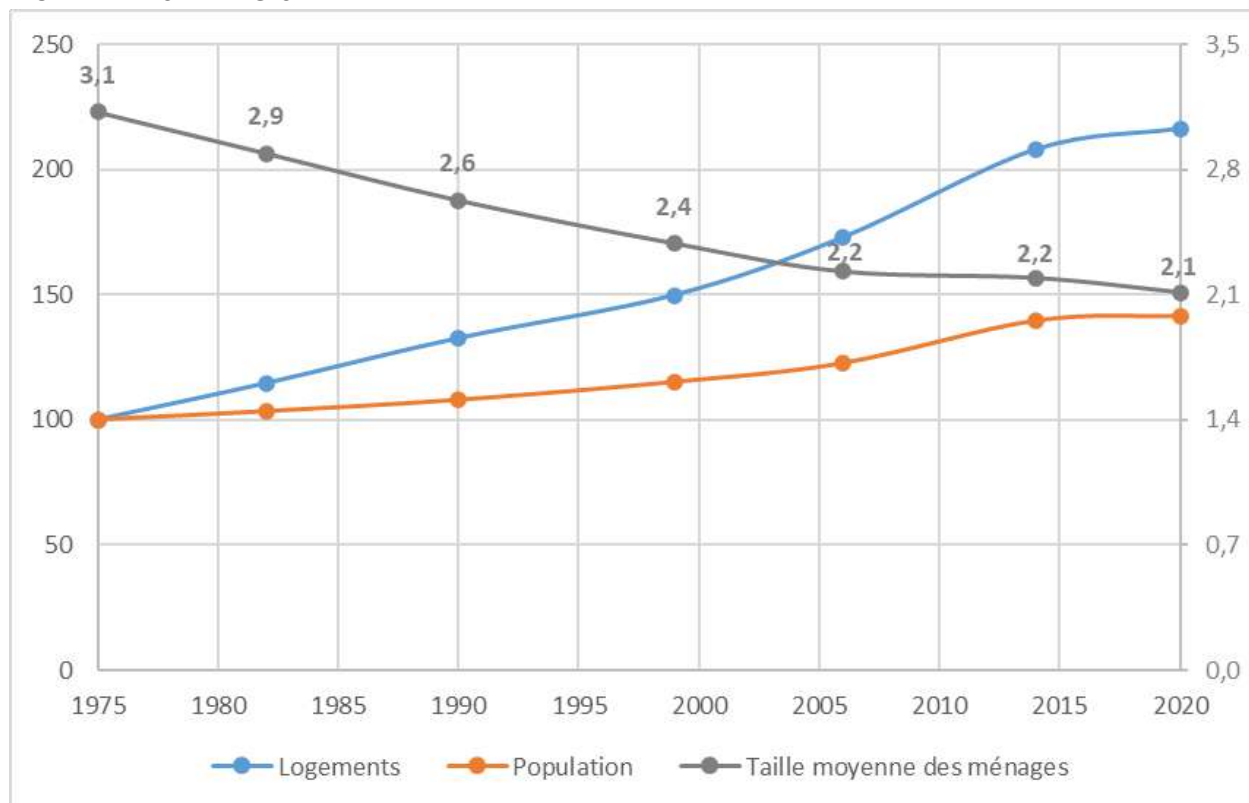
s : *secret statistique*

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

Une hausse du parc de logements plus rapide que la croissance démographique

Alors que la population a crû d'environ 40 % entre 1975 et 2020, le nombre de logements a lui plus que doublé. Cette progression moins rapide de la population s'explique en grande partie par la diminution de la taille moyenne des ménages. En effet, en 2020, les ménages de Lamballe-Armor comptent en moyenne 2,1 personnes, contre 3,1 en 1975.

ÉVOLUTIONS ENTRE 1975 ET 2020 DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA POPULATION EN BASE 100, ET DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES



Source : Insee – Recensements de la population - Géographie au 1^{er} janvier 2023 / Traitement AUDIAR

Toutefois, depuis 2006, le desserrement des ménages s'est fortement ralenti : ces 15 dernières années, la taille moyenne des ménages s'est relativement stabilisée autour de 2,2 / 2,1 personnes. L'écart entre la croissance de la population (+15 % en entre 2006 et 2020) et la hausse du nombre de logements (+25 %) s'explique durant cette période en partie par la hausse de la vacance.

La vacance du parc de logement observée par deux sources de données

Note préalable sur les sources de données sur la vacance des logements

Actuellement, il existe 2 sources de données statistiques habituellement mobilisées pour analyser la vacance de logements :

- le recensement de l'INSEE

De nombreuses données sur le logement produites par l'INSEE sont robustes mais celle concernant les logements vacants doit toujours être interprétée avec précaution.

Le recensement de l'INSEE s'appuie à la fois sur une enquête terrain d'un agent recenseur et sur une modélisation statistique entre deux recensements pour les communes de plus de 10000 habitants comme Lamballe-Armor (sur la base d'un échantillonnage régulier évitant un recensement total de la commune)

Il faut surtout noter que la constatation du logement vacant au sens de l'INSEE regroupe des situations très diverses. L'INSEE quantifie donc un nombre de logements vacants constaté ou estimé à un instant « T » et qui prend en compte toutes les formes de vacance et ce, **sur l'ensemble du parc de logements** (parc HLM et parc privé). Il n'y a donc pas de distinction entre la **vacance conjoncturelle**

ou de **courte durée** (rotation entre deux propriétaires, entre deux locataires, vacance pour travaux...) et celle **structurelle ou de longue durée** (de plusieurs années).

Cette vacance est qualifiée plus loin de « globale ».

- le fichier LOVAC

Proposé par le Cerema⁵, il s'agit d'un appariement de plusieurs fichiers (fiscaux, fonciers, de mutations immobilières,...) qui ne tient compte que du **parc privé**. Celui-ci ne retient que **la vacance structurelle dite de longue durée** (un logement est vacant au moins depuis 2 ans) et il repose uniquement **sur une définition fiscale** (ex : un logement très vétuste ou presque en ruine peut être considéré comme fiscalement vacant ce que ne sera pas recensé par l'INSEE).

La source LOVAC n'existe que depuis 2020.

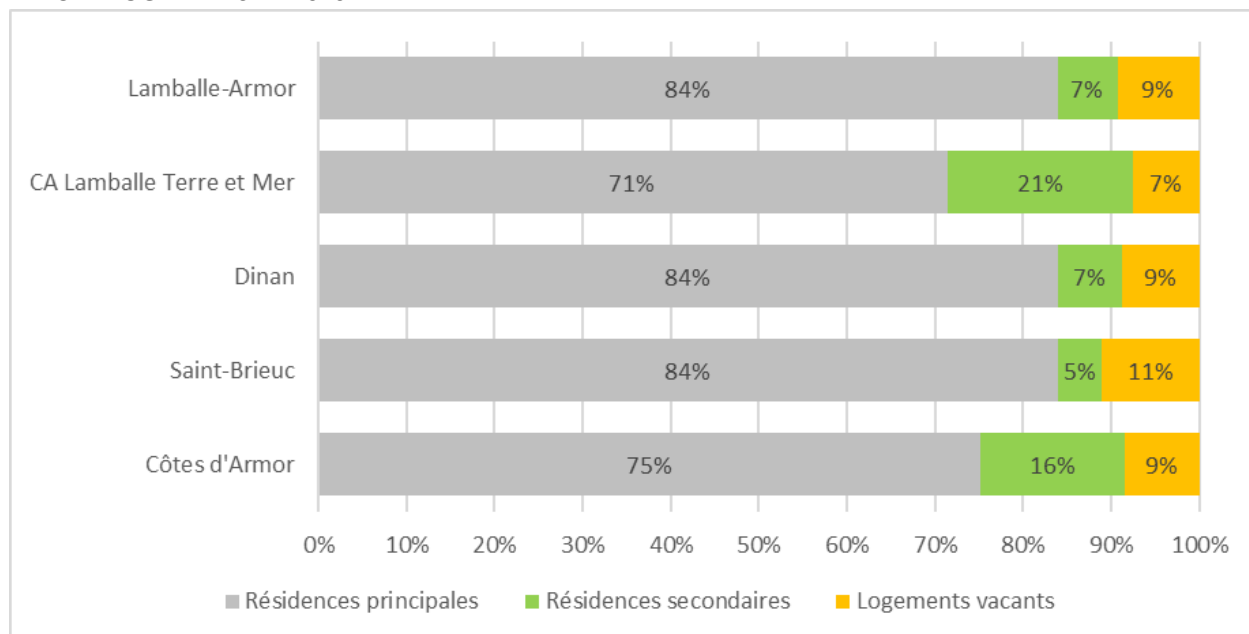
Cette vacance est qualifiée plus loin de « structurelle ».

Ainsi, les deux sources apportent des informations intéressantes sur la dynamique de la vacance. Ces chiffres peuvent être analysés parallèlement mais ne peuvent être comparés au regard des méthodes de recensement ou de décompte présentées ci-avant (définitions différentes du logement vacant, temporalité de mesure qui ne sont pas identiques, sources...).

Une hausse de la vacance globale observée à partir des données INSEE

Selon l'INSEE, en 2020, Lamballe-Armor compte 9 200 logements (parc HLM et parc privé), dont 84 % de résidences principales, 7 % de résidences secondaires et 9 % de logements vacants. Cette répartition est similaire à celle observée dans la ville voisine de Dinan. Toutefois, la vacance y est plus forte qu'en moyenne dans le reste de la communauté d'Agglomération (7 %). Ainsi, Lamballe-Armor concentre 27 % des logements vacants de Lamballe Terre & Mer (contre 22 % des logements). La vacance s'est fortement amplifiée depuis 2006. Elle ne représentait alors que 5 % du parc de logements de Lamballe-Armor.

PARC DE LOGEMENTS EN 2020



Source : Insee – Recensement de la population 2020 - Géographie au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

⁵ Le Cerema est un établissement public relevant du ministère du Partenariat avec les territoires et de la Décentralisation, du ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques et du ministère du Logement et de la Rénovation urbaine, qui accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport

En 2016, Lamballe-Armor comptait 960 logements vacants, contre moins de 400 en 2006. 58 % de ces logements vacants sont localisés dans la commune historique de Lamballe, où ils représentent 18 % du parc de logements. Leur part est particulièrement élevée dans la partie Sud de Lamballe, où ils représentent 1 logement sur 5. Même si leur part est moins forte dans les communes déléguées, ces dernières voient également la vacance progresser ces 10 dernières années. Cette hausse est particulièrement importante à Maroué Nord, où le taux de vacance est passé de 2 % en 2006 à 10 % en 2016.

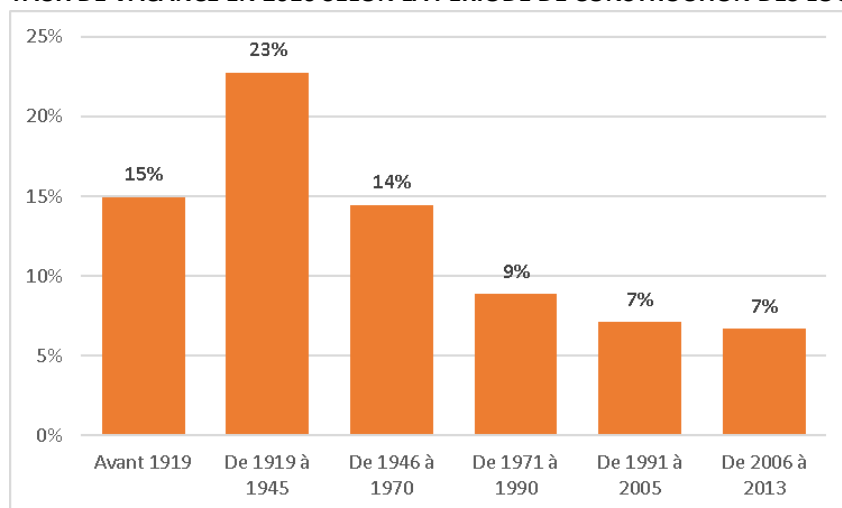
EVOLUTION DE LA VACANCE DE LAMBALLE-ARMOR, COMMUNALE ET PAR IRIS

	Nombre de logements vacants		Répartition		Part dans le parc de logements		Evolution logements vacants
	2006	2016	2006	2016	2006	2016	2006-2016
Lamballe Nord	91	192	23%	20%	7%	15%	+112%
Lamballe Sud	109	265	27%	28%	9%	20%	+143%
St-Aaron-La Poterie-Tregomar	53	139	13%	15%	4%	8%	+166%
Maroué Nord	29	169	7%	18%	2%	10%	+487%
Meslin + Maroué Sud	47	85	12%	9%	5%	8%	+84%
Morieux	11	26	3%	3%	3%	5%	+132%
Planguenoual	58	84	15%	9%	5%	6%	+45%
Lamballe-Armor	396	960	100%	100%	5%	11%	+142%

Source : Insee – Recensements de la population - Géographie au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

Si l'on décompose le parc de logement de 2016 en fonction des différentes périodes de construction significatives dans l'histoire de la commune, on observe que le taux de vacance est particulièrement élevé dans le parc d'entre-deux-guerres (logements construits entre 1919 et 1945), où près d'un logement sur 4 est vacant en 2016.

TAUX DE VACANCE EN 2016 SELON LA PERIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS A LAMBALLE-ARMOR



Source : Insee – Recensement de la population 2016 - Géographie au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

La vacance structurelle observée à partir des données LOVAC

Une partie de la vacance de Lamballe-Armor est structurelle, et pourrait ainsi être liée à une obsolescence ou une dévalorisation du parc de logements. D'après les fichiers LOVAC⁶, **au 1^{er} janvier 2021, 213 logements sont vacants depuis plus de 2 ans**, soit 2,4 % du parc privé. La vacance structurelle dans le parc privé a légèrement augmenté sur les 2 dernières années (au 1^{er} janvier 2019, 189 logements étaient vacants depuis plus de 2 ans, soit 2,2 % du parc privé).

Faire une mention sur les manières de compter très différentes entre l'INSEE et LOVAC.

Centre-ville de Lamballe : une opération d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) de 2019 à 2023

Face aux constats de déqualification d'une partie du parc de logements du centre-ville de Lamballe et de son manque de dynamisme démographique, un plan d'action a été élaboré autour de 5 axes :

- améliorer et requalifier le parc de logements,
- faciliter la réhabilitation des immeubles en copropriété,
- diversifier et restructurer l'offre en logements du centre-ville,
- valoriser le bâti et le patrimoine,
- intervenir en renouvellement urbain sur des sites stratégiques du centre-ville.

L'OPAH-RU s'insère dans un projet urbain global de valorisation du centre-ville de Lamballe, intégrant les dimensions urbaines, techniques, commerciales et patrimoniales nécessaires au renforcement de son attractivité.

Les actions se déclinent en 10 volets :

- volet urbain : poursuivre les projets d'aménagement et de requalification urbaine (champ de foire, quartier de la gare, ZAC du Liffré, nouveau collège) ; mettre en place une politique de ravalement de façades ; poursuivre les actions en faveur de la revitalisation commerciale (Vitrines de Lamballe...)

- volet foncier : mener une politique foncière en s'appuyant sur une mission de veille et des acquisitions publiques portant sur les immeubles les plus dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains ;

- volet immobilier : développer une offre locative de qualité à loyer maîtrisé (création d'une offre locative conventionnée à loyer social), remettre sur le marché des logements vacants (accompagnement propriétaires, prime travaux...), faciliter l'accession en centre-ville des propriétaires occupants (octroi d'une aide spécifique), diversifier l'offre de logements en favorisant la création de grands logements (prime dans le cadre d'opérations de regroupement de logements), mobiliser et développer l'intermédiation locative dans le parc privé conventionné afin de constituer une solution complémentaire au logement locatif social, promouvoir le conventionnement avec et sans travaux ;

- volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : actualiser le repérage de terrain, mobiliser l'ensemble des procédures de lutte contre l'habitat indigne, renforcer l'ingénierie technique, social et juridique pour accompagner la collectivité et les occupants dans la mise en œuvre de ces procédures ;

- volet copropriété en difficulté : mener des actions préventives d'accompagnement des copropriétés non organisées ou mal gérées, aider financièrement les syndicats de copropriété et les copropriétaires fragiles pour la remise en état des parties communes ;

- volet énergie : mettre en œuvre le programme Habiter Mieux de l'ANAH, et fournir des aides complémentaires notamment pour les copropriétés fragiles ;

- volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat : aider les travaux d'adaptation et assurer un accompagnement spécifique ;

- volet social : accompagner de manière adaptée le public (diagnostic social avec évaluation des besoins et difficultés des ménages, orientation vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun,

⁶ LOVAC : les fichiers LOVAC fournissent des données sur les LOcaux VACants

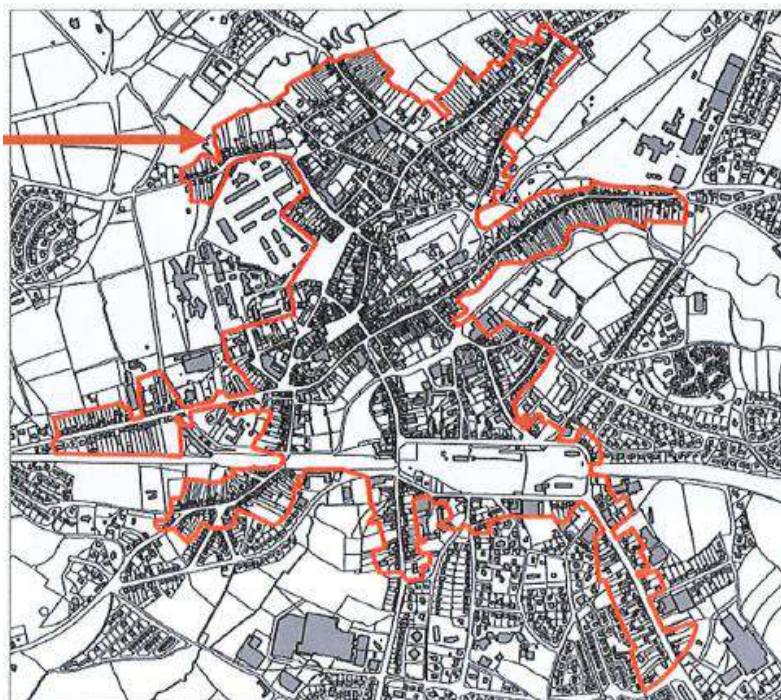
information et sensibilisation des ménages sur leurs droits et obligations, médiation avec les propriétaires, appui au relogement dans le cadre des procédures d'habitat indigne) ;

- volet patrimonial et environnemental : proposer des aides communales aux travaux de ravalement et d'intérêt architecturaux ;

- volet économique et développement territorial : travailler sur l'observatoire du patrimoine commercial et la charte de recommandations pour le traitement des devantures commerciales, soutenir l'artisanat local en favorisant les actions de sensibilisation et informer les artisans et les entreprises pour la réalisation de travaux de réhabilitation du bâti ancien.

Lamballe Terre & Mer assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH RU et finance une équipe opérationnelle chargée de la mise en œuvre du dispositif de suivi / animation. Elle intervient en complément de l'agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH) sur les financements de travaux.

PÉRIMÈTRE D'OPAH-RU DE LAMBALLE-ARMOR



Source : Convention - cadre Petites Villes de Demain pour les communes de Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs commune nouvelle et la communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer valant Opération de Revitalisation du Territoire, juin 2022.

La lutte contre la vacance dite "dure" (de longue durée) est complexe, or c'est celle-ci qui permet de remettre du logement sur le marché. Il s'agit souvent de logements obsolètes ou insalubres qui nécessitent des mises en état très coûteuses. Il y a également des situations de vacance liées à des problèmes de succession non résolus qui bloquent toute remise sur le marché. C'est pour cette raison que les OPAH ciblent une approche personnalisée des propriétaires pour les rassurer et les accompagner dans des démarches complexes.

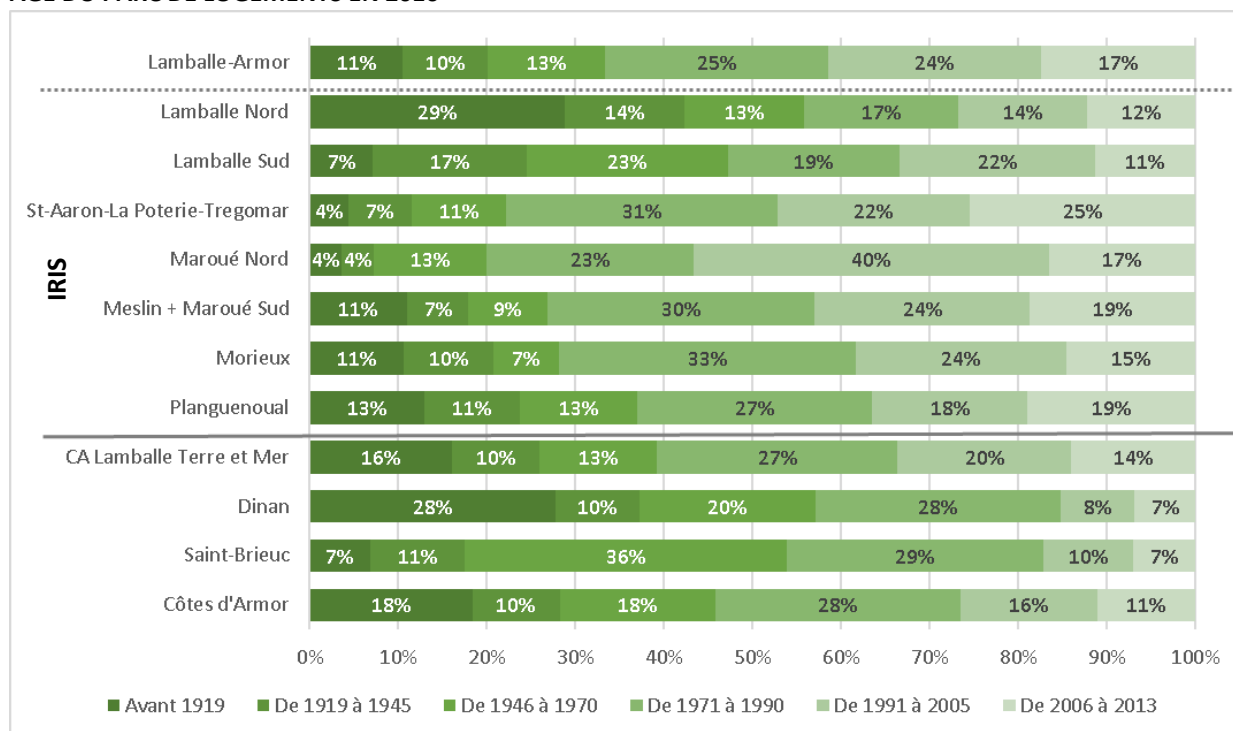
Les résultats d'une OPAH sont modestes mais nécessaires et ils ne peuvent pas prétendre répondre à une massification de la résorption de la vacance.

Au total, l'OPAH-RU du centre-ville de Lamballe-Armor 2019-2023 a accompagné 3 dossiers de propriétaires-bailleurs dans la lutte contre l'habitat indigne/dégradé ou très dégradé pour un objectif global de 7 logements. On peut présupposer que ce sont des logements "sortis" de vacance. Les principaux résultats de l'OPAH-RU se sont surtout été concrétisés à travers l'accompagnement de propriétaires modestes et très modestes qui résident dans le centre-ville et qui ont pu bénéficier de travaux d'amélioration énergétique ou adaptation au vieillissement/handicap.

Un parc de logements plutôt récent

Si les logements anciens de la commune connaissent une forte vacance, le parc de Lamballe-Armor est plutôt récent. Ainsi, plus de 40 % des logements ont été construits dans les années 1990 et 2000, contre environ 15 % dans les villes voisines de Dinan et Saint-Brieuc et moins de 30 % dans l'ensemble des Côtes-d'Armor. Le parc est également plus récent que dans l'ensemble de la communauté d'agglomération. Toutefois, la situation n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. En effet, le parc est très récent dans les communes déléguées, et notamment à Maroué Nord, où près de 6 logements sur 10 ont été construits depuis 1991. À contrario, le parc ancien est très présent dans la commune historique de Lamballe, avec une forte surreprésentation des logements datant d'avant 1919 dans sa partie Nord, et de ceux construits entre 1946 et 1970 dans sa partie sud.

ÂGE DU PARC DE LOGEMENTS EN 2016



Source : Insee – Recensement de la population 2016 - Géographie au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

Une stabilité des résidences secondaires

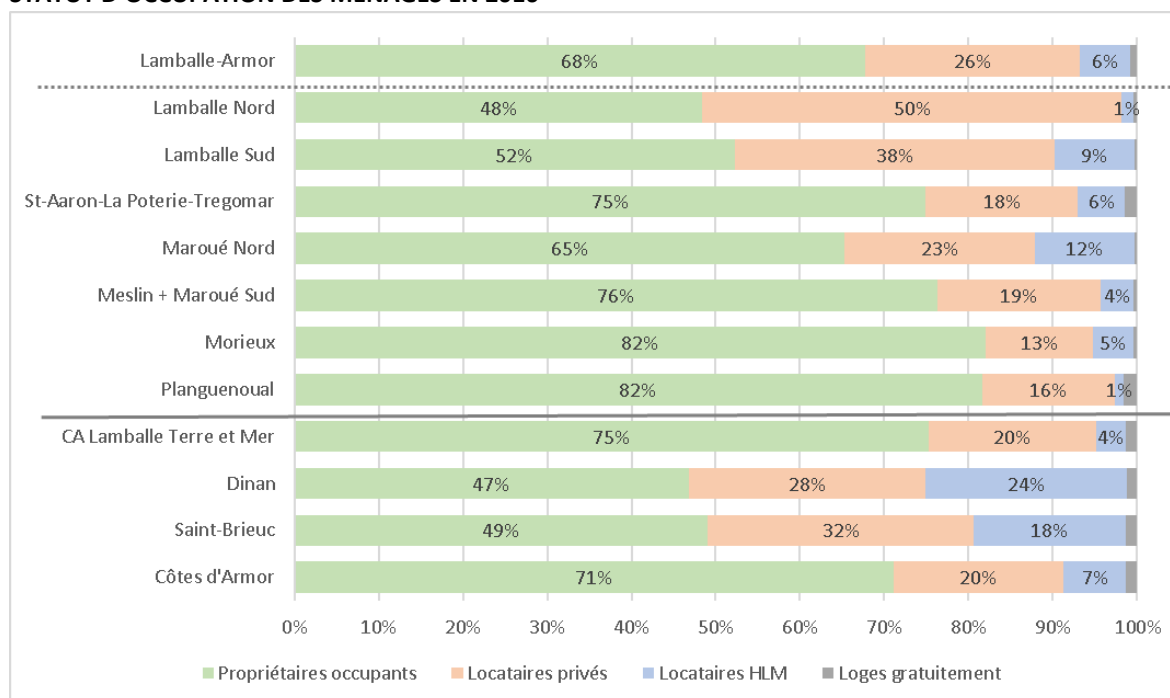
Si la vacance est importante à Lamballe-Armor, les résidences secondaires y sont beaucoup moins nombreuses que dans le reste du département : elles représentent 7 % du parc de logements en 2020, contre 16 % en moyenne dans le département, et 21 % dans l'ensemble de Lamballe Terre & Mer. Cette part est relativement stable depuis la fin des années 90. Au début des années 80, elle était supérieure à 10 %. En 2016, sur les 600 résidences secondaires de la commune, la moitié se situaient dans la commune historique de Planguenoual. Dans cette dernière, 1 logement sur 3 est une résidence secondaire. Dans une moindre mesure, Morieux présente également une proportion importante de résidences secondaires (18 % du parc de logements). Dans ces deux communes historiques, leur part a progressé ces dix dernières années (globalement, +4 points).

Un parc principalement individuel et de propriétaires occupants

Parmi les 7 430 résidences principales de Lamballe-Armor en 2016, 68 % sont occupées par leurs propriétaires. C'est 20 points de plus que dans les principales villes voisines de Dinan et Saint-Brieuc. Cette proportion reste toutefois moins importante que dans l'ensemble du département ou de la Communauté d'Agglomération. Ainsi, Lamballe-Armor concentre 23 % des propriétaires occupants de l'intercommunalité, contre 32 % des locataires privés et 42 % des locataires du parc social. Mais, là encore, le constat diffère selon les communes historiques qui composent Lamballe-Armor. Ainsi, seule la moitié des ménages de Lamballe sont propriétaires occupants, contre près des ¾ dans les communes déléguées. Cette proportion dépasse même 80 % à Morieux et Planguenoual.

On retrouve cette même dichotomie dans la typologie des résidences principales. Ainsi, moins de 50 % sont des maisons individuelles dans la commune historique de Lamballe, contre plus de 80 % dans chacune des communes déléguées. Globalement, dans Lamballe-Armor, 78 % des résidences principales sont des maisons individuelles, contre 42 % à Dinan et Saint-Brieuc, mais 83 % en moyenne dans le département et 89 % dans l'ensemble de la CA Lamballe Terre & Mer. En fait, plus de la moitié des appartements de la communauté d'agglomération sont localisés à Lamballe-Armor, et notamment un tiers dans la commune historique de Lamballe.

STATUT D'OCCUPATION DES MENAGES EN 2016

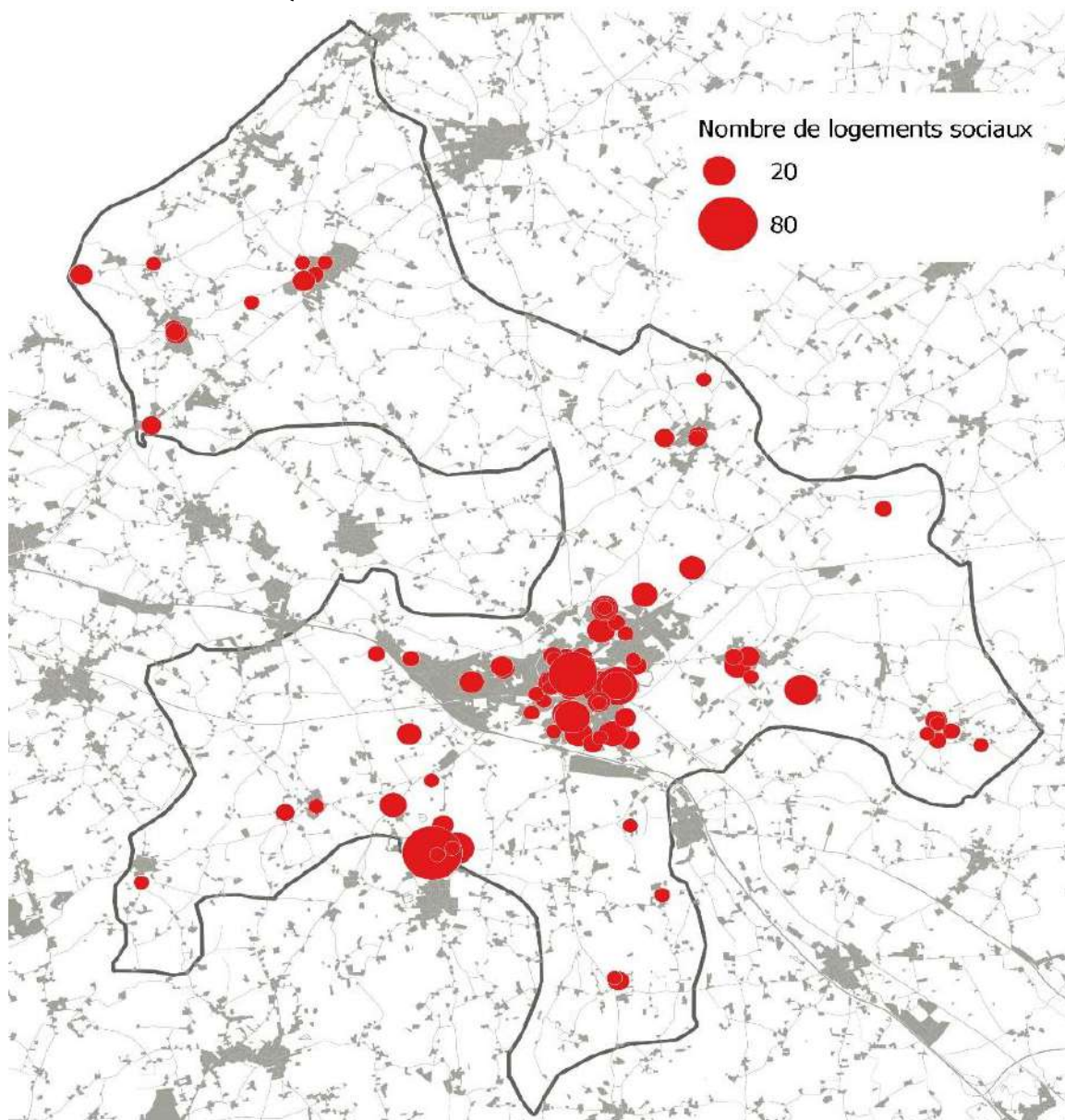


Source : Insee – Recensement de la population 2016 - Géographie au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

Un parc social peu développé, un programme pluriannuel de rattrapage SRU

L'inventaire de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) comptabilise **776 logements sociaux** dans la commune de Lamballe-Armor, sur la base des conventionnements de logements locatifs des bailleurs au 1^{er} janvier 2023. 631 sont des logements ordinaires publics, 45 des logements ordinaires privés, 96 des logements-foyers, 2 des places en structures collectives et 2 des logements PSLA. Le parc social représente moins de 10 % du parc de résidences principales de la commune.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX AU 1^{ER} JANVIER 2019



Source : Inventaire DDTM

D'après l'article L302-5 du code de construction et de l'habitat, lorsqu'un EPCI de plus de 50 000 habitants comprend au moins une commune de 15 000 habitants, alors toutes ses communes de plus de 3 500 habitants sont tenues d'avoir au minimum 25 % de logements sociaux par rapport à leur parc de résidences principales. Ce taux est fixé à 20 % pour les communes dont le parc de logements existants ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande en logements sociaux.

Cet objectif est à atteindre avant la fin de cinq périodes triennales. Outre la mise en place d'un décompte annuel des logements sociaux, les communes soumises au dispositif SRU se voient notifier des objectifs de rattrapage par période de 3 ans, définissant le nombre de logements à produire, ainsi que la répartition par nature de financements (PLAI/PLS⁷). Le rythme de rattrapage est d'au moins 20 % des logements sociaux

⁷ PLAI = logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont attribués aux locataires en situation de grande précarité ;

PLS = logements financés par le Prêt Locatif Social. Ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

manquants sur la première période, 25 % la deuxième période, 33 % la troisième, 50 % la quatrième et 100 % pour la dernière.

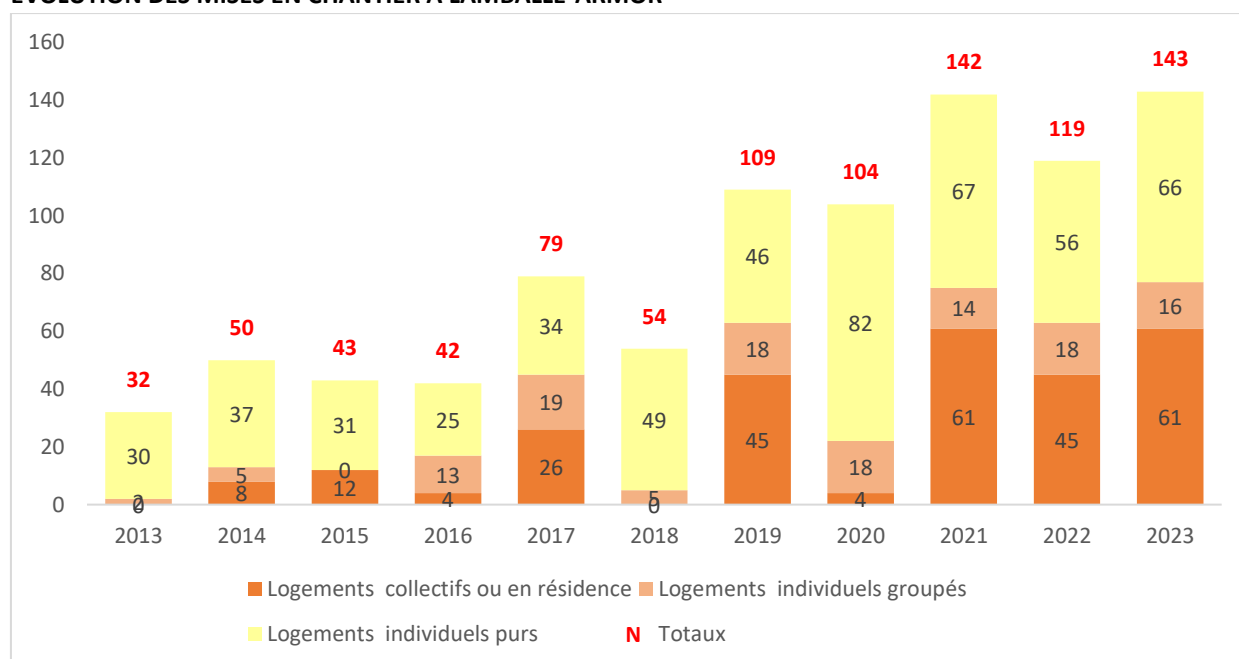
D'après son décompte de logements sociaux, il manque plus de 1 300 logements sociaux en 2023 à Lamballe-Armor pour atteindre l'objectif de 25 %. Ainsi, l'estimation de l'objectif de production pour la période triennale 2023-2025 est de 328 logements sociaux, dont au minimum 30 % de PLAI et au maximum 30 % de PLS.

À noter qu'un contrat de mixité sociale a été signé le 21/05/2024 entre le préfet, l'agglomération, les bailleurs, l'Établissement Public Foncier et les communes SRU du territoire de Lamballe Terre & Mer.

Un regain de la production de logements neufs

Ces objectifs de production de logements sociaux s'inscrivent dans une dynamique globale de regain de la construction neuve dans Lamballe Terre & Mer, et en particulier à Lamballe-Armor. En effet, alors qu'en moyenne près de 870 logements étaient mis en chantier chaque année entre 2005 et 2008 dans cette intercommunalité, un peu moins de 500 par an ont été commencés entre 2009 et 2013, et moins de 240 par an entre 2014 et 2017. À Lamballe-Armor, sur ces 3 périodes successives, on est passé en moyenne de 280 logements mis en chantier par an, à 120, et puis moins de 60. Depuis 2019, la production est repartie à des niveaux observés il y a 10 ans : **124 logements mis en chantier par an**. Ces dernières années, la production de logements neufs s'équilibre entre l'individuel et le collectif.

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER A LAMBALLE-ARMOR



Source : Sit@del2 - MEEM/CGDD/SOeS (données en date de prise en compte) / Traitement AUDIAR

Le marché de l'occasion, moteur immobilier de la commune

En 2019, 234 maisons et 102 appartements ont été vendus sur le marché de l'occasion à Lamballe-Armor, soit plus de 3 ventes sur ce marché pour 1 mise en chantier. Ce ratio était même supérieur à 5 ventes pour 1 mise en chantier entre 2015 et 2018, alors qu'entre 2006 et 2008, les mises en chantier étaient plus nombreuses que les reventes de biens d'occasion. Toutefois, le marché de l'occasion est moins dynamique dans la commune de Lamballe-Armor que dans les territoires voisins : entre 2016 et 2019, le taux de revente annuel

moyen était de 3,8 dans la commune, contre 5,4 à Dinan, 5,5 à Saint-Brieuc et 4,6 en moyenne sur l'ensemble du département des Côtes-d'Armor.

Le prix moyen des maisons vendues en 2019 à Lamballe-Armor est d'environ 160 000 €. Ce niveau de prix est supérieur à ce qui se vend en moyenne à Saint-Brieuc (141 000€) ou dans l'ensemble des Côtes-d'Armor (145 000 €), mais bien inférieur au prix du marché de Dinan (240 000 € en moyenne). Il est relativement stable dans la commune depuis 2006.

Entre 2017 et 2019, 37 % des maisons vendues à Lamballe-Armor ont coûté moins de 130 000 €, 36 % entre 130 000 € et 190 000 €, et 27 % plus de 190 000 €. À titre de comparaison, 55 % des maisons ont été vendues plus de 190 000 € à Dinan, tandis que 54 % des maisons ont été vendues moins de 130 000 € à Saint-Brieuc.

De même, sur le marché du collectif, les T2 ont été vendus en moyenne 1 700 € du m² en 2019 à Lamballe-Armor, contre 2 100 € à Dinan, et seulement 1 200 € à Saint-Brieuc.

Comparés à Lamballe Terre & Mer, les prix moyens des maisons sont plus élevés dans la commune de Lamballe-Armor, tandis que ceux des appartements sont plus faibles.

L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE

Les grandes caractéristiques de développement économique du territoire

Une concentration de l'emploi

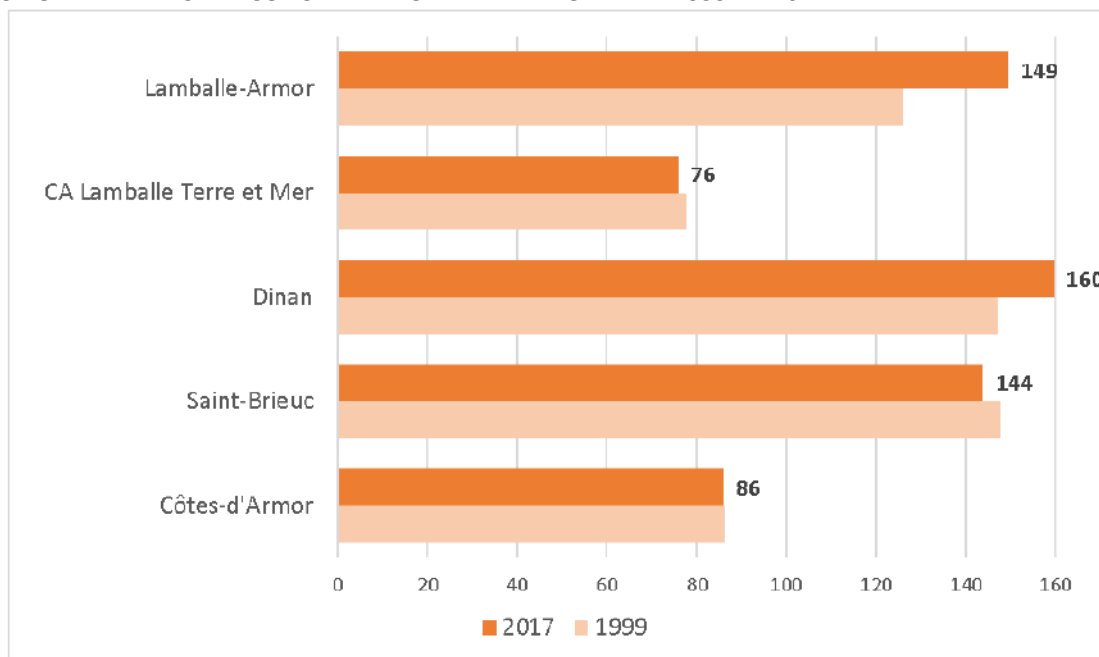
Au 1^{er} janvier 2017, le territoire de Lamballe-Armor regroupait 10 929 emplois soit 48 % du total des emplois de Lamballe Terre & Mer alors qu'il ne représente que 25 % de la population. L'emploi du territoire se concentre donc fortement dans la commune de Lamballe-Armor qui constitue donc le cœur de la zone d'emploi.

L'indice de concentration d'emplois est 149 emplois pour 100 actifs de la tranche d'âge des 15 à 64 ans en 2017, soit un ratio comparable à celui de Dinan (160) et de Saint-Brieuc (144).

De plus, depuis 1999, la concentration de l'emploi ne cesse de s'accroître.

Enfin, sur les 9 957 salariés recensés fin 2017 (source INSEE, Flores), seulement 267 sont localisés dans les communes historiques de Morieux et Planguenoual, les 9 690 autres étant situés dans la commune de Lamballe.

ÉVOLUTION DE L'INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI ENTRE 1999 ET 2017

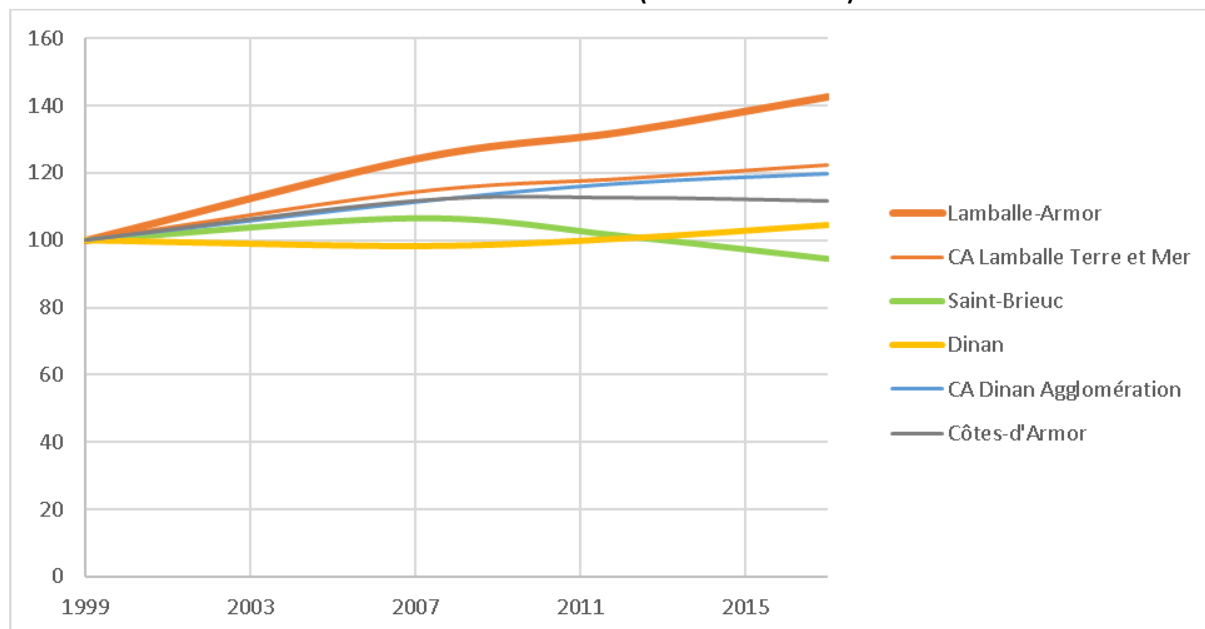


Source : Insee – Recensements de la population - Géographie au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

Un dynamisme de l'emploi porté par la sphère productive

La croissance du nombre d'emplois créé entre 1999 et 2017 sur le territoire de Lamballe-Armor atteste de son dynamisme à l'échelle des Côtes-d'Armor, mais aussi comparé à ses voisins. En effet, elle a accueilli près de 3 300 emplois supplémentaires, soit une hausse de près de 43 %. À titre de comparaison, la croissance la population sur la même période a été de +22 %.

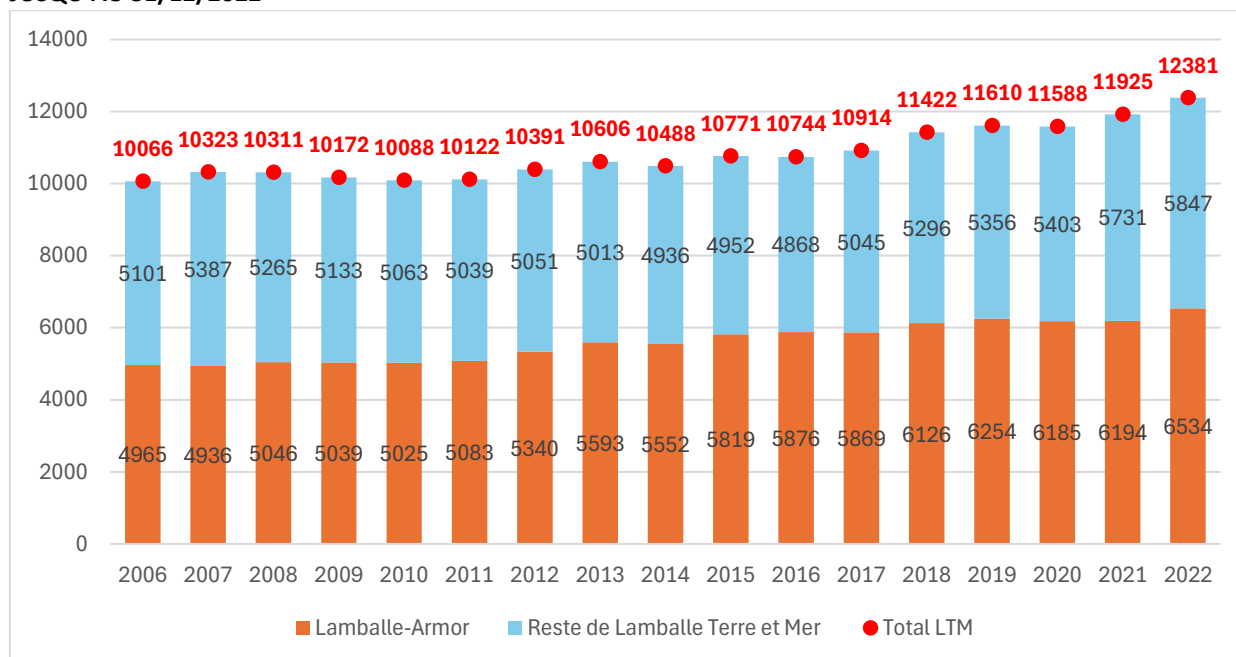
ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS ENTRE 1999 ET 2017 (BASE 100 EN 1999)



Source : Insee–Recensements de la population –Géo au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

Plus récemment, on recensait 6 534 emplois salariés privés au 31 décembre 2022 (hors MSA), soit 658 de plus que fin 2016. On relève une croissance de +11 % en 6 ans, deux fois plus rapide que la moyenne du département.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIE PRIVE POUR LA CA DE LAMBALLE TERRE & MER ET LAMBALLE-ARMOR JUSQU'AU 31/12/2022

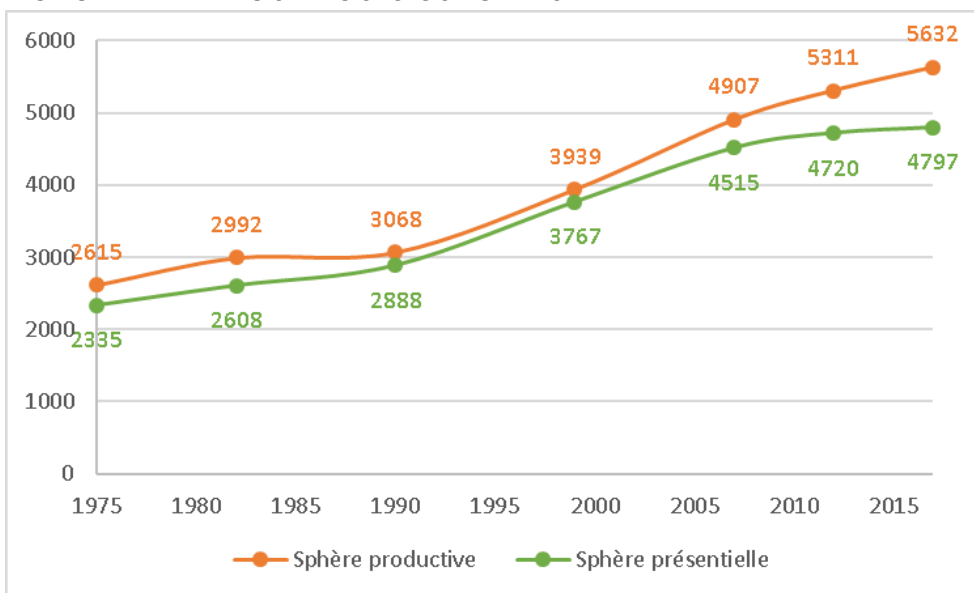


Source : ACOSS-URSAF / Traitement AUDIAR

Ce dynamisme est à mettre en corrélation avec la typologie d'emplois. En effet, en 2017, 54 % des emplois de Lamballe-Armor dépendent de la sphère productive. En comparaison, seuls 35 % des emplois dépendent de cette sphère en moyenne dans les Côtes-d'Armor (39 % en 1999), 18 % dans la commune de Saint-Brieuc (21 % en 1999) et 15 % à Dinan (comme en 1999).

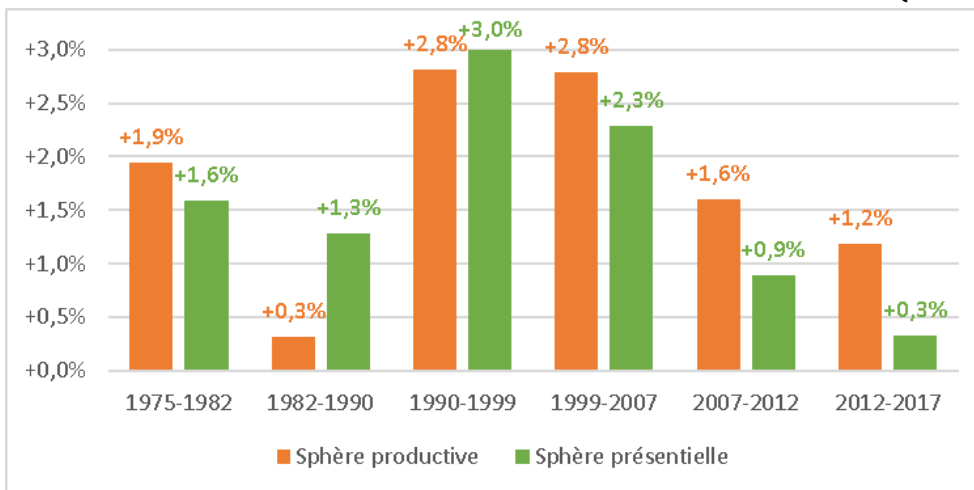
La sphère présentielle s'est plus développée que la sphère productive dans les années 80 et 90, mais sa croissance est moindre depuis le début des années 2000 (malgré la forte croissance de population).

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS DEPUIS 1975 SELON LA SPHERE



Source : Insee – Recensements de la population (Exploitations complémentaires) - Géo. au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

TAUX ANNUEL DE CROISSANCE DES EMPLOIS DE LAMBALLE-ARMOR PAR SPHERE ECONOMIQUE



Source : Insee – Recensements de la population (Exploitations complémentaires) - Géo. au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

Sphère présentielle / sphère productive

La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux.

Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires.

Les **activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les **activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Source : INSEE

Une surreprésentation des établissements avec salariés

En observant la répartition des établissements (champ marchand non agricole) selon leur taille en 2018, on constate que sur 1 350 établissements recensés :

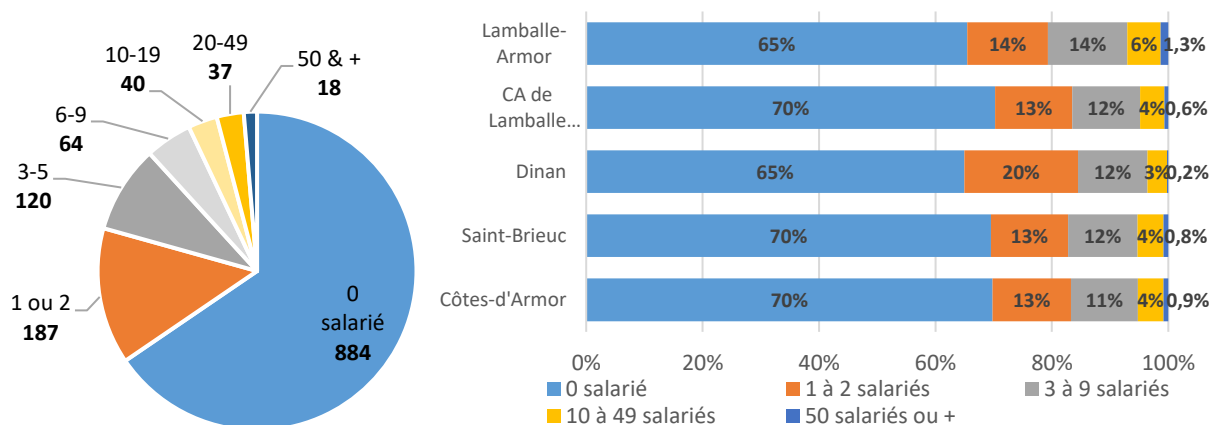
- 35 % emploient au moins 1 salarié, contre 30 % en moyenne dans les Côtes-d'Armor ;
- 18 établissements comptent plus de 50 salariés soit 1,3 % du nombre total d'établissements contre 0,9 % en moyenne dans les Côtes-d'Armor.

Par ailleurs, il convient de noter que la commune de Lamballe-Armor concentre 3 % des établissements totaux du département et 8 % des établissements de plus de 50 salariés.

D'un point de vue dynamique, on dénombre 390 établissements de plus qu'en 2008 (+ 40 % en 10 ans) avec une hausse portée par les établissements sans salarié :

- 407 établissements supplémentaires sans salarié : 65 % des établissements en 2018, contre 50 % en 2008,
- une baisse des établissements avec salarié (- 20, soit - 4 %).

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS (CHAMP MARCHAND NON AGRICOLE) SELON LEUR TAILLE



Source : Insee – REE (champ marchand non agricole) – Géo. au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

Un territoire industriel porté par l'agroalimentaire

21 % des emplois présents dans le territoire communal concernent l'industrie agroalimentaire (IAA). Cette proportion est 3 fois plus importante que la moyenne des Côtes-d'Armor. Les fers de lance sont la Cooperl (avec son siège national) et la coopérative du Gouessant.

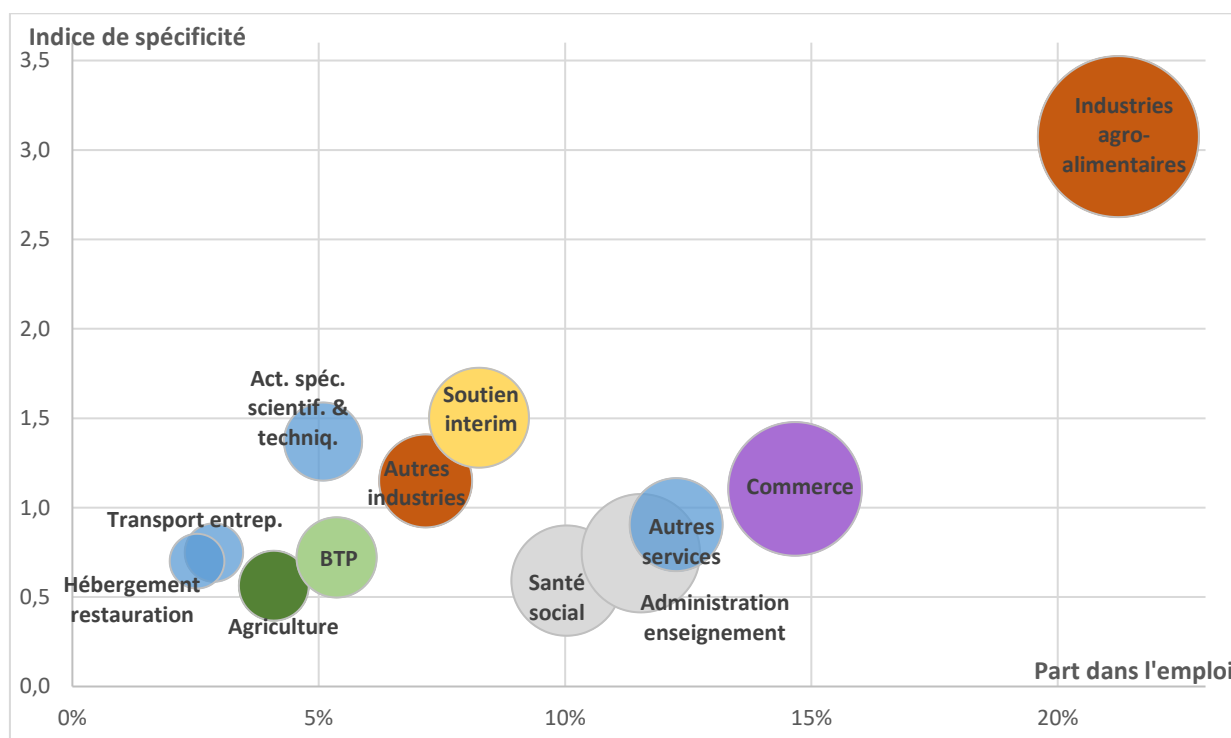
Aussi, au sein de l'industrie agroalimentaire 800 emplois salariés ont été créés sur la commune entre 2009 et 2015, soit + 38 % en 6 ans.

Les autres industries (automobile, travail du bois, papier, métallerie) sont aussi bien représentées dans la commune en s'appuyant sur les atouts locaux : desserte par la RN 12, nombre d'habitants et logements, services aux entreprises...

D'autres activités bénéficient de « l'écosystème » industriel et cela se voit dans la spécificité du tissu économique local : le commerce de gros, les activités de soutien et l'intérim, les activités spécialisées, scientifiques et techniques (activités juridiques, comptables, gestion...) qui sont également surreprésentées à Lamballe-Armor.

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

Note de lecture : Le rond est proportionnel au volume d'emploi dans le secteur.



Source : Insee Recensement de la population 2017 (exploitations complémentaires) – Géo. au 1^{er} janvier 2020 / Traitement AUDIAR

Industrie : quelques références lamballaises

L'industrie agroalimentaire

- Coopérative des Éleveurs de la Région de Lamballe (Cooperl)
- Agro Prestation
- Société coopérative agricole Le Gouessant
- Crêperie Jarnoux
- Le Monde des crêpes
- Valoroef
- Inariz

3 122 emplois salariés au 31 décembre 2017 dans 19 établissements (source : INSEE - FLORES)
Hausse de 800 emplois salariés entre 2009 et 2015, soit + 38 % en 6 ans (source INSEE-CLAP)

L'industrie automobile

- Labbé
- Centigon

319 emplois salariés au 31 décembre 2019 dans 2 établissements, avec une relative stagnation depuis fin 2007 (source Acooss)

Le travail du bois

- Protac Ouest
- Le Moine

113 emplois salariés au 31 décembre 2019 dans 5 établissements, avec des effectifs qui ont doublé depuis fin 2007 (source Acooss)

Les autres industries manufacturières

- Industrie du papier : Grand Ouest Étiquettes Lamballe
- Fabrication de produits métalliques : Tôlerie Fine Électronique
- Fabrication de textiles : Créations Cantin
- Installation de machines et équipements industriels : Asserva (pour élevage)

339 emplois salariés au 31 décembre 2019 dans 19 établissements, avec une relative stagnation depuis fin 2007 (source Acooss)

Le commerce de gros, porté par l'agroalimentaire

- Socobati (100 - 199 salariés) : filiale négoce du groupe Cooperl
- Commerce de gros de produits agricoles : Triskalia, Sica du Gouessant, etc.
- Commerce de gros de matériels agricoles : MS Équipement, Émeraude Élevage Équipement, Meheust, etc.
- Commerce de gros de produits surgelés : Sysco

560 emplois salariés au 31 décembre 2017 dans 31 établissements (source INSEE - FLORES)
Hausse d'environ 50 emplois salariés entre 2009 et 2015, soit + 10 % en 6 ans (source INSEE - CLAP)

Une baisse de l'emploi dans la construction

Le domaine de la construction (comprenant les travaux publics) représente 546 emplois salariés privés fin 2019, dans 51 établissements employeurs (source Acooss).

Ce domaine, fortement lié à la sphère présentielle dont les résidences secondaires sur le littoral du département, a vu une baisse des emplois et des établissements employeurs :

- baisse de 60 emplois salariés entre fin 2007 et fin 2019 (-11 %), malgré un léger regain sur les 2 dernières années,
- baisse de 26 établissements employeurs (source Acooss).

Le commerce : des pôles commerciaux d'importance en ville

À l'échelle de Lamballe-Armor, on dénombrait, en 2023, 281 commerces et services marchands, dont 19 Grandes et Moyennes Surfaces (GMS).

Le commerce représentait 697 emplois salariés privés fin 2019, dans 98 établissements (source : Acooss) avec :

- une hausse des emplois salariés : + 14 % entre fin 2007 et fin 2019 :
- de nombreux établissements non-employeurs : 100 établissements sans salarié fin 2018, sur un total de 192 établissements (source : REE).

La spatialisation de ces activités permet d'observer une concentration importante de l'offre commerciale en centralité **soit dans le centre-ville de Lamballe soit dans les centres-bourgs de Meslin, Morieux, Trégomar et Planguenoual**. À noter que 65 % des commerces et services marchands recensés dans la commune de Lamballe-Ville se situent dans le centre-ville soit un taux en nette progression par rapport à l'étude de 2018 où seulement 51,3 % des commerces y étaient concentrés.

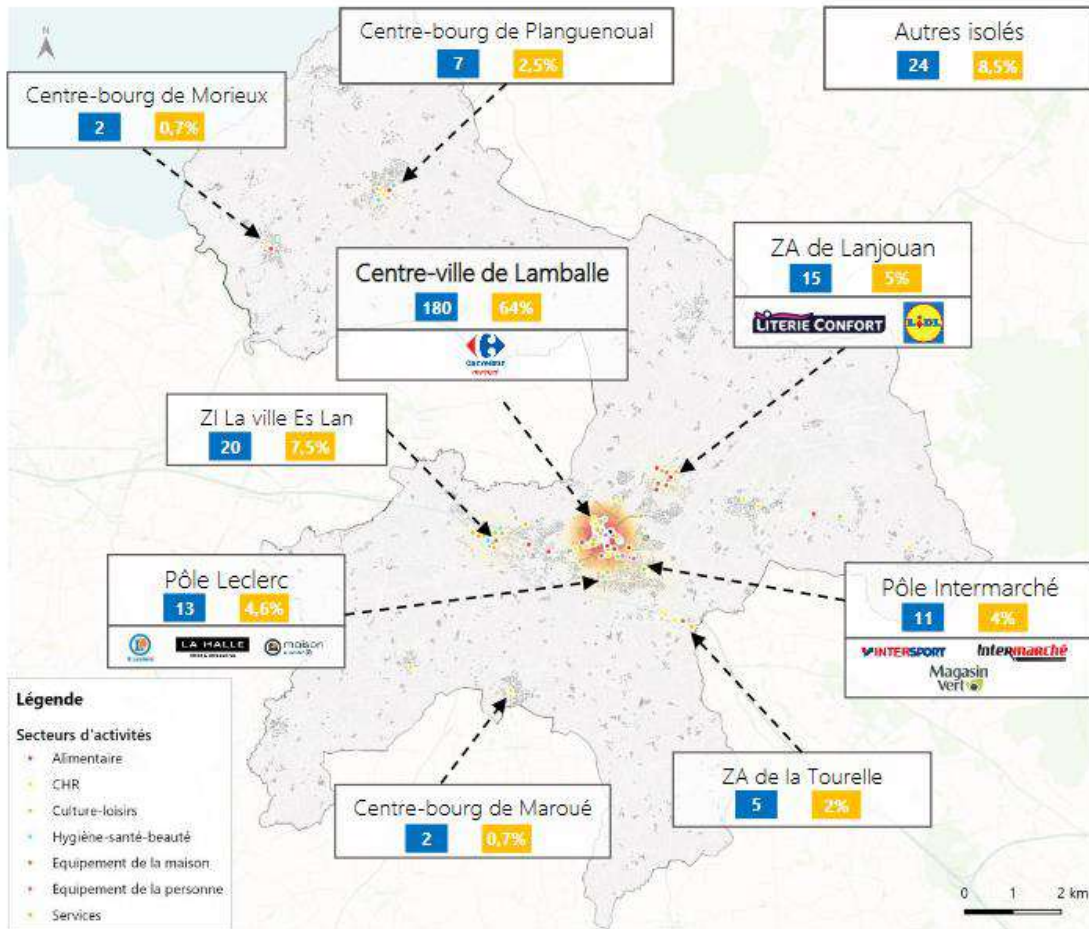
Depuis 4 - 5 ans, on observe une multiplication des implantations sur des espaces commerciaux souvent mixtes dans une logique de déconnexion des tissus d'habitat stimulant l'utilisation de la voiture.

En recentrant l'analyse sur la ville de Lamballe, on observe une progression importante du commerce sur le centre-ville mais également sur les espaces de périphérie et surtout sur les espaces dit « déconnectés » du tissu urbain : depuis 2018, plusieurs commerces de moins de 300 m² de surface commerciale se sont implantés sur la ZI de la Ville Es Lan (+ 4 commerces) et la zone de Lanjouan (+ 5 commerces). Le développement du commerce au sein de ces espaces peut conduire à fragiliser le centre-ville. On notera également le développement des distributeurs automatiques (pizza, pain...) au sein de ces espaces.

Le taux de vacance commerciale de Lamballe-Armor, est, comparé à l'ensemble du territoire de Lamballe-Armor, peu élevé.

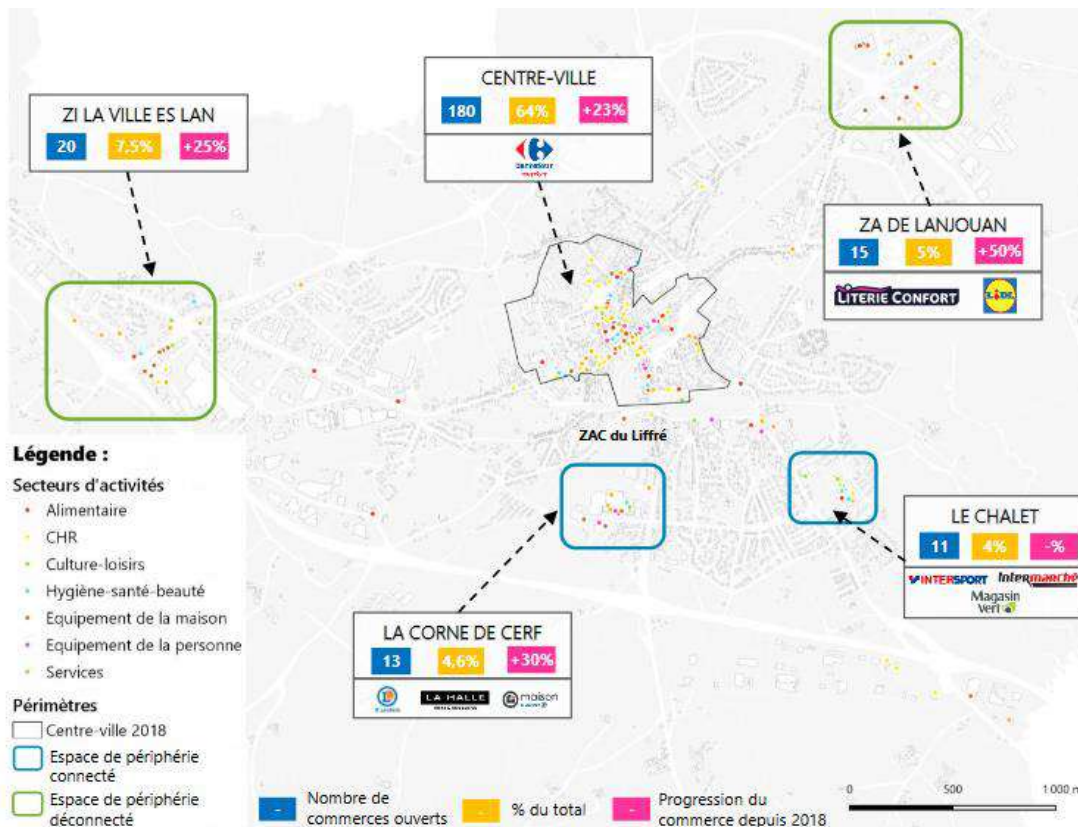
Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, dispositif d'État, un poste de manager de commerce a été créé.

SPATIALISATION DU COMMERCE À L'ÉCHELLE DE LAMBALLE-ARMOR ET DE LA VILLE DE LAMBALLE



Source : Fichier sociétéinfo, Mise à jour terrain Décembre 2022, Codata

■ Nombre de commerces ouverts ■ % du total



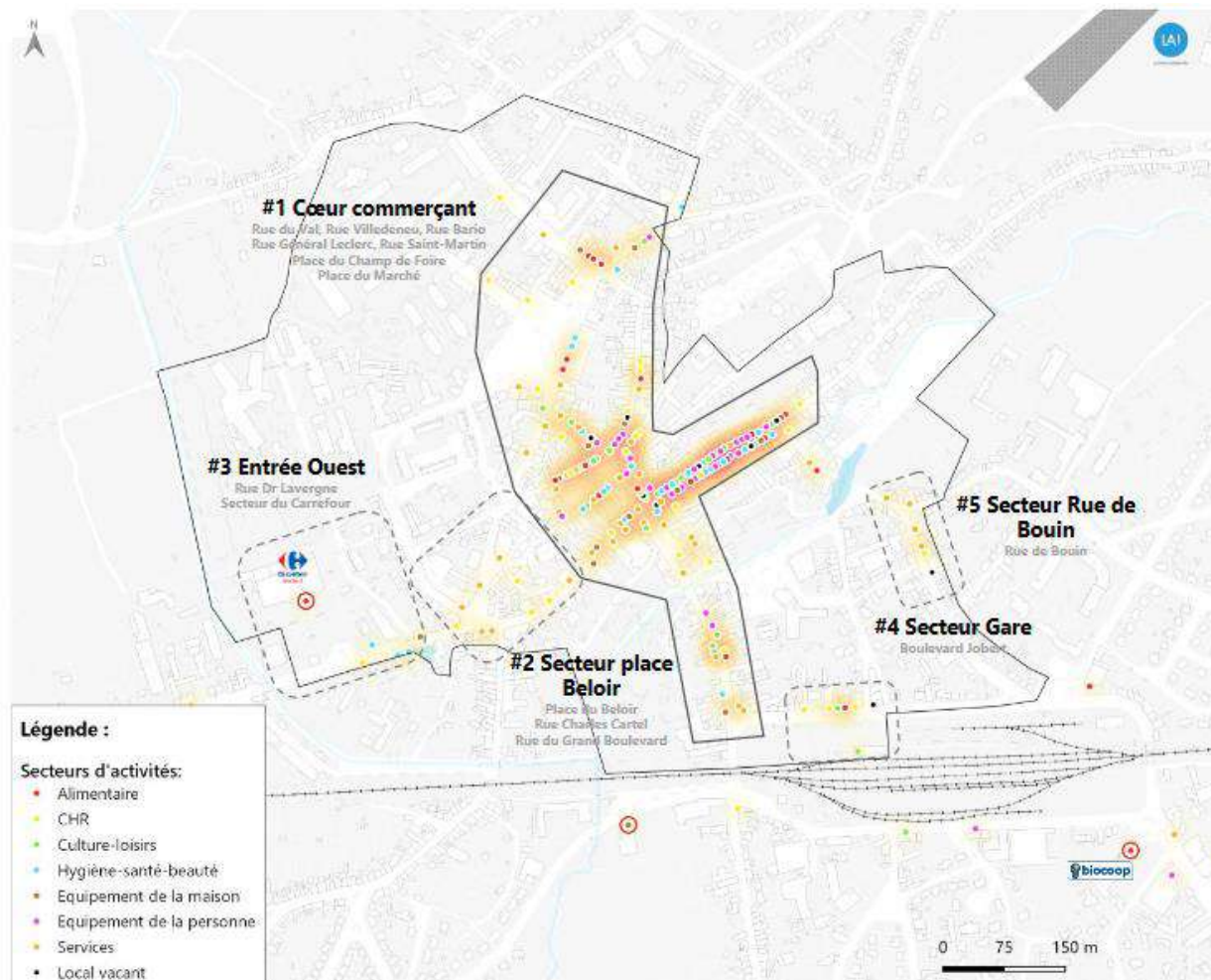
Source : Letroux & Associés LA | - mars 2023

Le centre-ville de Lamballe : une centralité intermédiaire

Le centre-ville de Lamballe profite d'une offre commerciale diversifiée et de qualité permettant de répondre aux besoins du quotidien (alimentaire, pharmacie, hygiène-santé) mais également à des besoins d'achat moins réguliers en équipement de la personne et de la maison. La fonction « identité » du centre-ville de Lamballe est affirmée grâce à la préservation de son patrimoine bâti puis à la mise en valeur d'espaces de convivialité tel que la place du Martray et les jardins publics. Néanmoins certains espaces comme la rue du Val se caractérisent par des aménagements vieillissants et où l'ambiance d'achat doit être améliorée. Par ailleurs, la vacance en logement peut traduire une inadaptation du parc aux attentes des ménages mais également un certain vieillissement des logements dans la centralité. Le centre-ville de Lamballe préserve un rôle de polarité structurante en matière de services. En effet, plusieurs équipements structurants et services médicaux se trouvent implantés sur le centre-ville. Leur maintien en centre-ville est essentiel.

Le centre-ville de Lamballe se structure autour d'un cœur commerçant dense et spatialisé autour du centre historique. Ce cœur commerçant compte 158 commerces et services en activité soit 88 % de l'offre du centre-ville. Par ailleurs on observe une certaine diffusion et tertiarisation des linéaires le long des axes de desserte du cœur de ville : rue du Grand-Boulevard à l'ouest et la rue de Bouin à l'est par exemple. On notera également l'extension progressive du linéaire marchand en entrée du centre-ville et notamment le long de la rue de Bouin avec l'implantation de plusieurs activités de services et vers la gare. Enfin un enjeu de greffe urbaine apparaît à l'ouest vers Carrefour Market avec un tissu commercial plus lâche qui serait certainement à conforter afin de relier les 2 espaces.

TYPOLOGIE ET SITUATION DES COMMERCES PRESENTS DANS LE CENTRE-VILLE



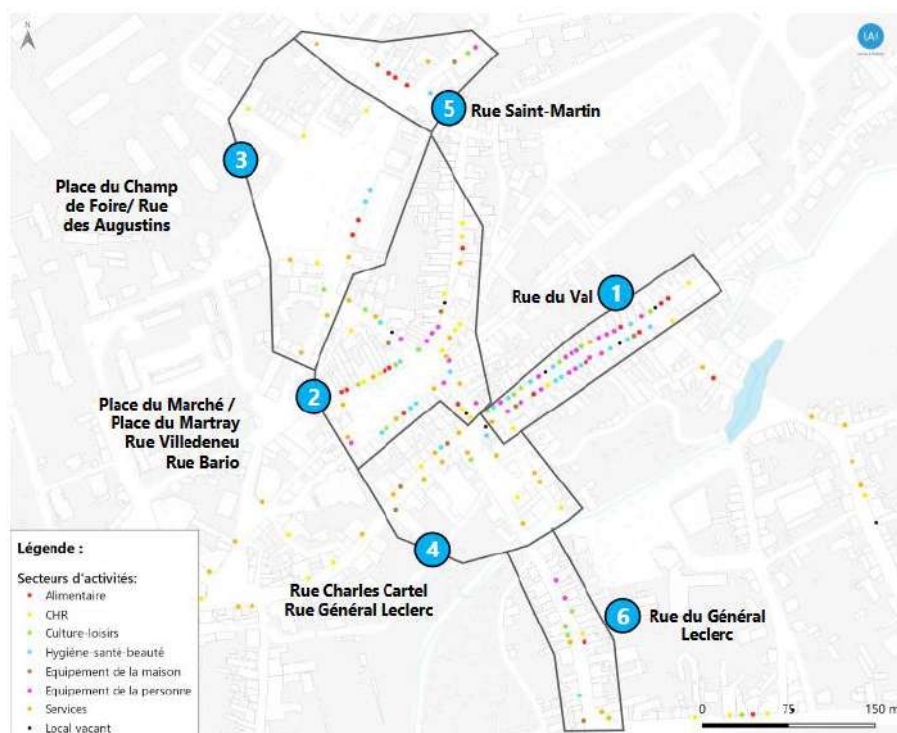
Source : étude du commerce ; Lestoux & Associés, 2023

Le cœur commerçant de Lamballe se structure autour de 6 sous-secteurs :

1. **La rue du Val** : artère commerçante principale du cœur de ville qui présente une offre diversifiée avec plusieurs commerces en équipement de la personne et de la maison ;
2. **La place du Marché / place du Martray / rue Villedeneu** : un secteur caractérisé par la forte représentation des commerces de convivialité (cafés, restauration) ;
3. **La place du Champ-de-Foire** accueillant un linéaire commercial nouvellement constitué qui vient structurer la place et prolonger le parcours marchand ;
4. **La rue Charles Cartel / la rue Général Leclerc** accueillant une offre principalement constituée de services marchands ;
5. **La rue Saint-Martin** disposant d'une offre assez diversifiée ;
6. **La rue du Général Leclerc** : linéaire commercial en léger retrait qui fait le lien avec le secteur de la gare avec un niveau d'attractivité moindre.

Dans l'ensemble, le plan merchandising général de l'ensemble des points de vente apparaît lisible et compréhensible pour l'utilisateur. Il faut noter néanmoins l'absence de boucle marchande sur le cœur commerçant.

LES SIX SOUS-SECTEURS DU CENTRE COMMERÇANT DE LAMBALLE



Source : étude du commerce ; Lestoux & Associés, 2023

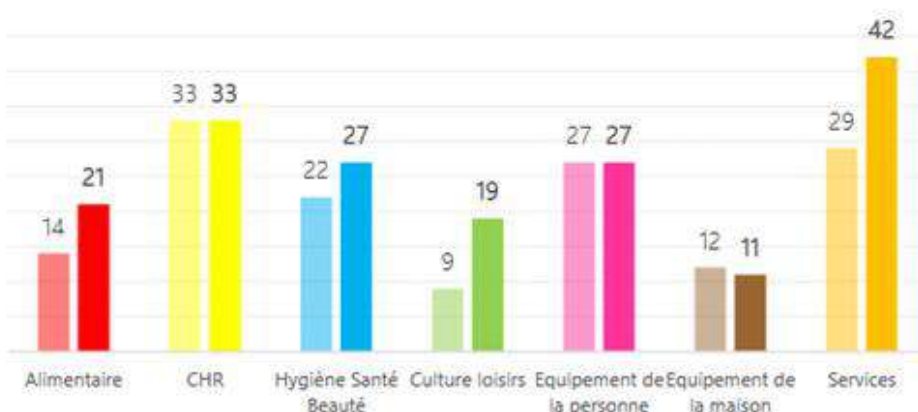
À l'échelle du centre-ville, on observe une concentration importante d'équipements et de services non marchands. En effet, dans un périmètre d'hyperproximité de moins de 3 minutes à pied autour du cœur commerçant, on observe la présence de plusieurs équipements générateurs de flux tels que la mairie, le pôle santé du champ de foire, l'office du tourisme ou encore l'école Maturin-Méheut. Par ailleurs le centre hospitalier, la bibliothèque, le haras, la poste et le cinéma sont accessibles en moins de 5 minutes à pied du cœur commerçant.

On notera néanmoins que la qualité des liaisons piétonnes vers ces équipements est parfois peu valorisée.

On observe également une concentration importante de praticiens de santé en cœur de ville avec la présence du centre hospitalier ainsi que 2 pôles de santé qui permettent de générer des flux de consommateurs pour les commerces du centre-ville.

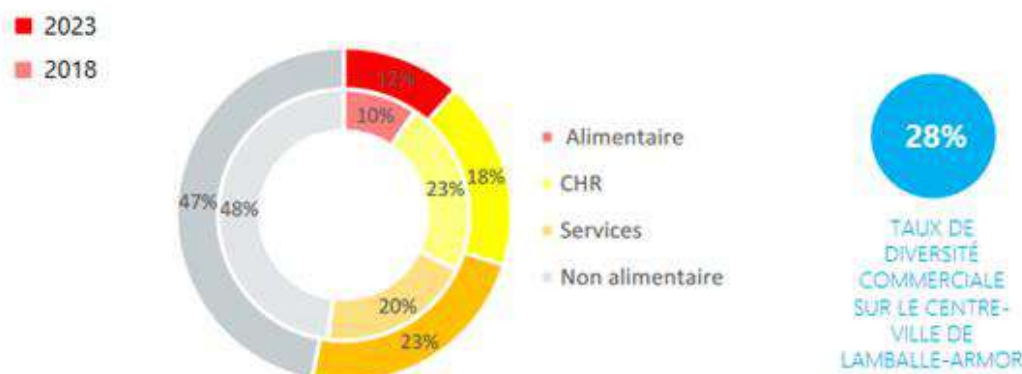
Depuis la dernière étude de 2018, le centre-ville de Lamballe démontre et des signes de vitalité importants qui se sont traduits par une forte croissance du nombre de commerces traditionnels. En effet, on dénombre à ce jour 180 commerces et services marchands traditionnels (moins de 300 m²) contre 146 en 2018. Parmi eux, la filière services (banques, assurances, agences immobilières...) est la plus représentée avec 42 établissements identifiés soit près d'une activité sur 4 en centre-ville : une situation qui témoigne de la tertiarisation importante du linéaire commercial dans le centre-ville. On notera également la croissance importante des commerces alimentaires (+ 7) ainsi qu'en culture-loisirs (+ 10), tandis que les commerces dits de convivialité, soit les cafés, hôtels et restaurants ne représentent plus que 18 % de l'offre commerciale présente dans le centre-ville. Un ratio plutôt faible et inférieur aux tendances habituellement situées autour de 25 %. Enfin, on a une diminution du taux de diversité commerciale (28 % contre 33 % en 2018) sous l'effet d'une stagnation du nombre de commerces en équipement de la personne et de la maison. Cela reste néanmoins convenable et traduit la présence d'une offre plutôt diversifiée.

REPARTITION ET EVOLUTION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE A L'ECHELLE DU CENTRE-VILLE DEPUIS 2018



Lecture : En 2022, on recense 42 activités de services marchandes contre 29 en 2018

REPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE A L'ECHELLE DU CENTRE-VILLE



Lecture : En 2022, les activités de services représentent 23% de l'offre du centre-ville contre 20% en 2018

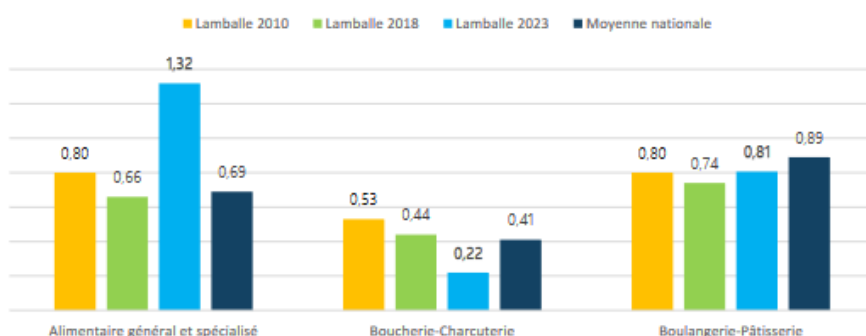
*Taux de diversité commerciale traditionnelle : Nombre de commerces en équipement de la personne et de la maison sur l'ensemble des commerces (hors services, GMS et automobile)

Source : Fichier CCI 2022, Mise à jour terrain Juin 2022

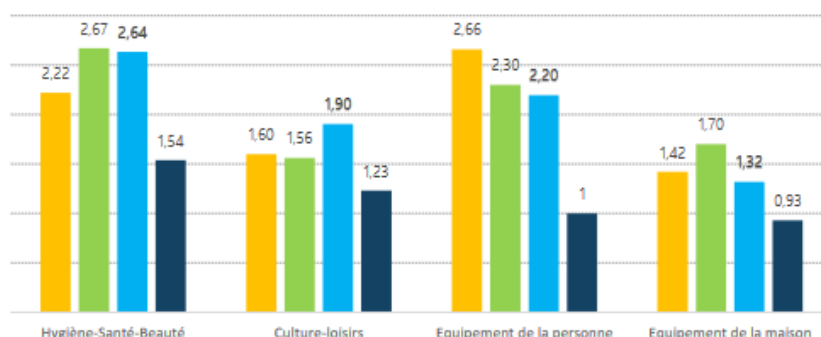
Source : étude du commerce ; Lestoux & Associés, 2023

À l'échelle de la ville de Lamballe, on observe des densités en commerce alimentaire importantes avec 2,35 commerces pour 1 000 habitants soit un niveau supérieur à la moyenne nationale qui est de 1,99. Ce nombre s'explique avant tout par la forte progression du nombre de commerces en alimentation générale (+ 0,66 commerce pour 1 000 habitants depuis 2018). Néanmoins, on notera des niveaux de densité plutôt réduits en alimentaire spécialisé, et en boucherie-charcuterie qui représente seulement 0,22 commerces pour 1 000 habitants contre 0,41 en moyenne. À noter que ces carences en alimentaire spécialisé sont en partie comblées par la présence des grandes surfaces alimentaires présentes sur la ville. En non alimentaire, les niveaux de densité sont très importants, témoignant du rayonnement de la ville de Lamballe. On observe à ce titre une nette progression en culture loisirs (1,9 commerce pour 1 000 habitants) tandis que les densités diminuent en équipement de la personne et de la maison.

DENSITÉS DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE ALIMENTAIRE NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS



DENSITÉS DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE NON-ALIMENTAIRE NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS



En 2018, le taux de vacance commerciale s'établissait à 8,2 % avec 13 cellules vacantes. En 5 ans, le nombre de cellules vacantes a été divisé par 2 soit seulement 7 cellules identifiées. Rapporté au nombre de locaux (188), le taux de vacance commerciale est désormais évalué à 4,7 %, soit un taux nettement inférieur aux moyennes habituelles (entre 10 et 12 %). Parmi ces cellules, 4 se situent dans la rue du Val.

Les zones commerciales de périphérie

Lamballe accueille divers lieux d'implantations de commerces prenant la forme générique des zones commerciales dites « périphériques ». Les « marqueurs » urbains principaux de ces zones sont :

- une architecture, souvent banalisée, pas ou peu ancrée dans l'identité locale avec des modes constructifs semblables (structure et bardage métalliques), des volumes simples sur un niveau construit, partiellement deux pour les supermarchés, des toitures-terrasses avec acrotère ou toiture à deux pans de faible pente, des couleurs de façade le plus souvent sur une gamme allant du gris au blanc cassé, une partie vitrée d'accueil de taille plus ou moins importante selon la nature du

commerce, la présence visuelle d'enseignes colorées... La grande distribution monumentalise davantage ses entrées et ses enseignes ;

- une très large zone de stationnement face à l'entrée principale et de préférence visible depuis les axes de circulation automobile ;
- une station-service à proximité des supermarchés.



En dehors du centre-ville, six secteurs sont marqués par le regroupement de commerces ou de services dont quatre comprenant une grande enseigne alimentaire (Carrefour, Leclerc, Intermarché, Lidl). Sur les six secteurs, quatre se situent dans le prolongement des faubourgs historiques et s'insèrent dans la ville tout en restant au contact des flux, ce qui présente un atout en termes de liens de proximité et d'accès à vélo ou à pied mais aussi une contrainte en termes de circulation :

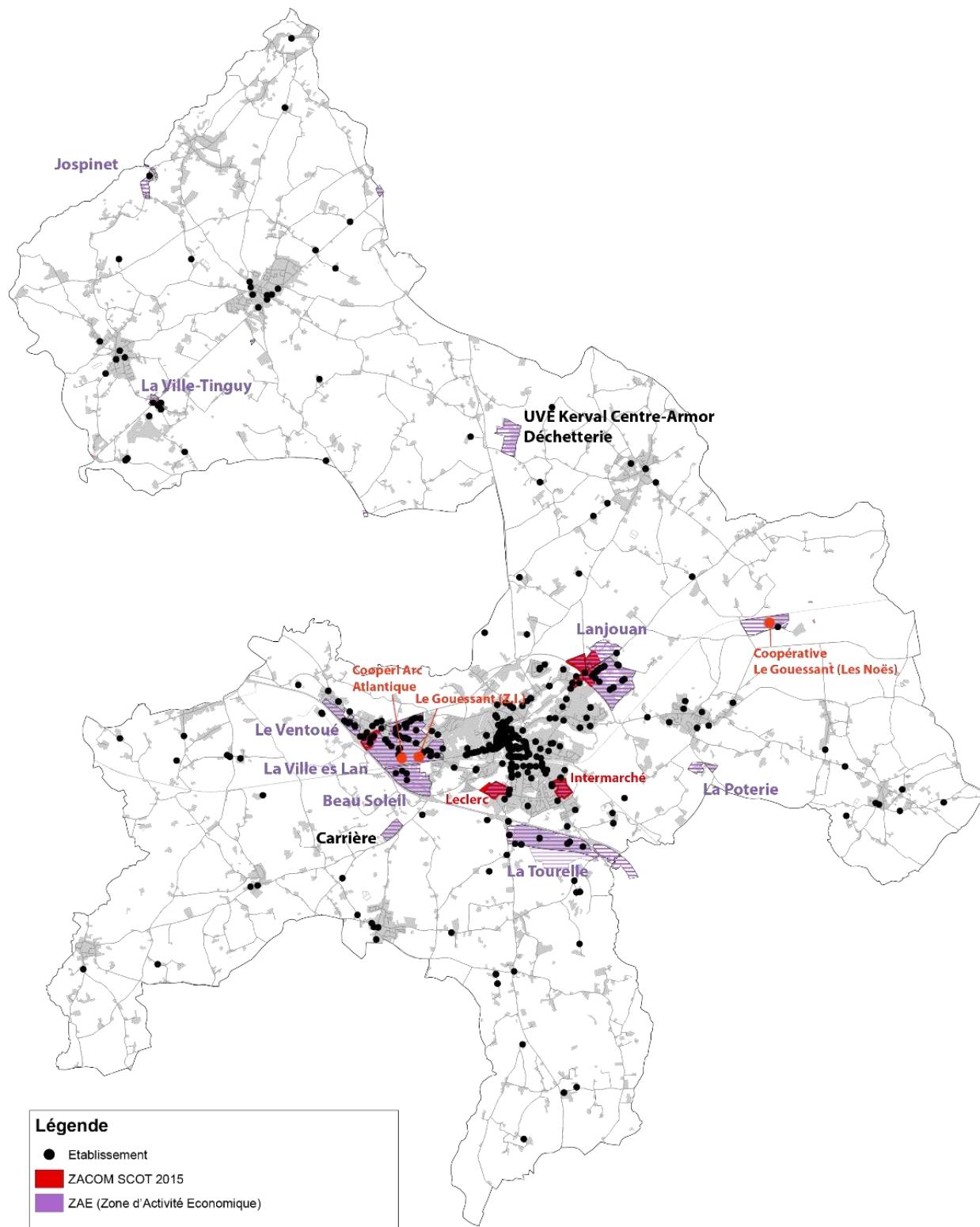
- **rue du Docteur Lavergne, à l'entrée ouest du cœur de ville** : avec le supermarché Carrefour Market (2 500-3 000 m²), qui bénéficie et fait bénéficier d'une position stratégique de proximité avec le centre et joue certainement un rôle de locomotive commerciale. Dans son environnement immédiat : station-service de la même enseigne, pharmacie / matériel médical, garage, pizzeria ;
- **rue Mouëxigné** : il s'agit d'une zone commerciale largement estampillée E. Leclerc avec son supermarché (4 000 m²), son espace culturel, son magasin de bricolage, son drive, et sa station-service. Une autorisation d'extension de 642 m² a été accordée par la CDAC en décembre 2023. L'enseigne de vêtement La Halle accompagne cet ensemble qui présente une unité architecturale certaine. Polarité urbaine affirmée, la zone est à la fois proche de différents quartiers d'habitation et du centre-ville et connectée à l'extérieur car positionnée sur un axe de circulation important et à proximité de l'échangeur de la Corne de Cerf (lycée). La ZAC du Liffré (voir plus loin dans le document) viendra renforcer et densifier l'environnement de cette zone. La zone E. Leclerc jouxte également un espace naturel de type fond de vallon humide parcouru par quelques chemins piétons et offrant de belles vues vers le centre-ville ;
- **avenue Georges Clémenceau** : cette zone commerciale se trouve à moins de 1 km de la précédente et présente la même situation urbaine mais sur un autre axe de déplacement majeur de la ville : entrée de ville, position entre le centre-ville et l'échangeur, insertion dans un environnement bâti (dont lotissement en cours de réalisation qui l'enferme dorénavant totalement au sein de l'espace urbain), potentiel d'accès à pied et à vélo, ...). Cette polarité intègre en 2020 les enseignes Joué Club, Intersport, Magasin Vert (jardinerie) et le supermarché Intermarché (6 000 m² environ) et sa station-service. Une brasserie est également intégrée au supermarché. Un bâtiment de 2 000 m² environ, vacant pendant plusieurs années, a été repris en 2023 par une enseigne de Fitness ;
- **avenue Georges Clémenceau, rond-point d'entrée vers le quartier de la gare** : évolution du faubourg, aux portes du centre-ville avec Biocoop, Distri-Center (vêtements) et un pôle multiservice (France-Travail, étude notariale, coiffeur, agence immobilière...).

De manière plus éloignée et moins intégrée à la ville (l'usage de la voiture est nécessaire pour y accéder), des activités commerciales s'agglomèrent à **deux entrées de ville situées au sein des zones d'activités de la Ville-es-Lan et de Lanjouan**.

Du côté de la Ville-es-Lan, on trouve de part et d'autre de la RD 768, dès la sortie de l'échangeur et tout autour du rond-point, des enseignes d'équipements de la personne et de la maison, des garages/ concessions, mais également un caviste, un coiffeur, un hôtel et un restaurant ouvrier. Les implantations commerciales se prolongent vers le centre-ville mais plus ponctuellement le long de la rue d'Armor.

Du côté de Lanjouan, des commerces diversifiés (services à la personne avec Penthièvre Action, quincaillerie/vente de matériaux, motoculture, ameublement décoration, pompes funèbres...) se répartissent dans les secteurs de la zone d'activités les plus proches des axes de circulation (en bord de RD 768 et tout autour du giratoire s'appuyant sur la voie de contournement). Des commerces de bouche y trouvent place, tels que traiteur, poissonnier/écailler, boucherie et boulangerie. La dernière tranche réalisée de la zone a vu l'implantation de l'enseigne Lidl (2000 m² environ) accompagnée de 3 cellules commerciales (magasin/atelier de cycles, magasin de literie et magasin de surgelés) qui partagent le même parking.

PRINCIPALES LOCALISATIONS DES ACTIVITES ECONOMIQUES



Source : OCS, ZACOM et ZAE Pays de Saint-Brieuc, réalisation Audiar

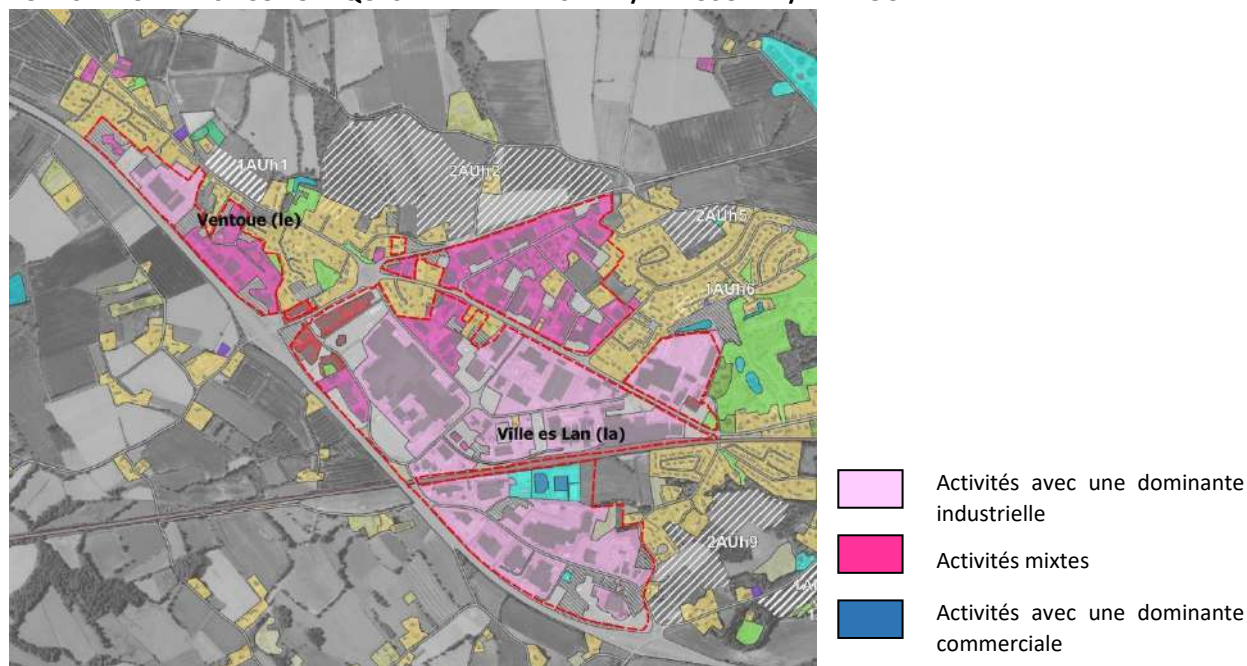
Les zones d'activités économiques

Lamballe-Armor regroupe plusieurs zones d'activités économiques. Ces zones jouent un rôle crucial dans l'économie locale en concentrant entreprises et emplois. Les activités industrielles et commerciales présentées ci-avant s'y trouvent. La grande majorité des surfaces d'activités économiques ceinturent l'agglomération de Lamballe, à l'ouest, au sud et à l'est, au contact des axes de circulations importants de la RN 12 et la voie de contournement lamballaise. Elles marquent fortement le paysage des échangeurs et des entrées de ville.

ZAE de la Ville-es-Lan / Beausoleil / Ventoué

L'ensemble de ZAE Ville-es-Lan / Beausoleil / Ventoué est le plus vaste avec une superficie de près de 100 ha.

ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA VILLE-ES-LAN / BEAUSOLEIL / VENTOUÉ



La Ville-es-Lan et Beausoleil sont marquées par l'implantation de grosses unités industrielles avec des bâtiments d'emprises et de hauteurs importantes comme ceux de la Cooperl (industrie agroalimentaire : abattoir, transformation de viande de porc), du Gouessant (coopérative agricole), de Brocéliande (transformation de viande de porc). On y trouve également des carrosseries, des équipementiers automobiles, des garages et concessions automobiles... La Cooperl occupe plusieurs unités foncières et 30 % de la surface et donne l'impression d'une ville dans la ville.

Les activités commerciales, artisanales, ou industrielle de petite taille s'organisent autour d'un large rond-point sur la RD 768 (ZACOM). On y trouve également un restaurant ouvrier et un hôtel.

La ZA du Ventoué cherche le maximum d'effet vitrine en s'étirant le plus possible entre la RN 12 et la RD 712. On y trouve une mixité d'activités dont des bureaux dans des bâtiments de 2 ou 3 niveaux, une entreprise de charpente, une concession garage, du commerce professionnel.

Les espaces publics sont très minéraux et vieillissants. Ils n'ont aucune qualité esthétique. La rue d'Armor, axe principal qui dessert les différentes zones industrielles, d'activités et artisanales, est un large boulevard d'entrée vers le cœur de ville qui traverse ce paysage. Ces abords donnent à voir d'un côté les concessions automobiles ou magasin de machines agricoles et les grosses unités industrielles, mais également des pavillons d'habitations.

Des enjeux paysagers et architecturaux importants en raison :

- de la situation le long des axes de circulation l'expose fortement dans le paysage vu et vécu : lisières urbaines sur près de 4 kilomètres aux bordures la RN 12 et de la RD 768 ;
- de la faible qualité architecturale d'ensemble, usuelle, fonctionnelle et surtout fortement dépareillée (couleur, matériaux, volumes, enseignes...) ;
- d'une implantation sur les parties hautes du relief environnant de la ville.

LA RUE D'ARMOR TRAVERSANT LA ZAE DE LA VILLE ES LAN



Source : Google Streetview

VUE VERS LA ZAE DU VENTOUÉ DEPUIS LA RN 12



Source : Google Streetview

ZAE de Lanjouan

La zone d'activités de Lanjouan est située à l'Est de la ville à l'angle de la RD 768 (vers Plancoët) et de la RD 791 (vers La Poterie). Cette situation éclaire déjà le secteur d'un enjeu de qualification d'une entrée de ville.

ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LANJOUAN



- Activités avec une dominante industrielle
- Activités mixtes
- Activités avec une dominante commerciale

Source : OCS du pays de Saint-Brieuc, réalisation Audiar

Elle est deux fois plus petite que La Ville-es-Lan (environ 50 hectares). Elle comprend des activités commerciales et artisanales en façade le long de la départementale 768 et des activités industrielles plus en profondeur. Un deuxième secteur (Lanjouan 2) s'urbanise depuis quelques années sur l'autre rive de la RD 768 et accueille à ce jour des commerces en écharpe autour du rond-point d'entrée de ville. D'autres terrains sont en cours de commercialisation en vis-à-vis de Lanjouan 1.

Plus récente que les zones d'activités de la Ville-es-Lan (des années 90 à nos jours), les espaces publics de la zone sont plus soignés tout en restant très sommaires dans leur aménagement (voie principale doublée d'une bande verte avec arbres d'alignement d'un côté et stationnement en long de l'autre, pas de trottoir ou de chemin piéton). Les implantations bâties ont été étudiées avec des reculs imposés, mais le traitement des espaces laissés libres est inégal et assez pauvre, voire disqualifiant (stationnement, stockage/dépôt visible, espace engazonné sans plantations...). Les clôtures sont non harmonisées et peu végétalisées par les propriétaires. L'architecture usuelle métallique prédomine. Les constructions les plus anciennes sont disparates. Les plus récentes se coordonnent davantage avec des parallélépipèdes simples avec bardages gris.



Source : Google Streetview

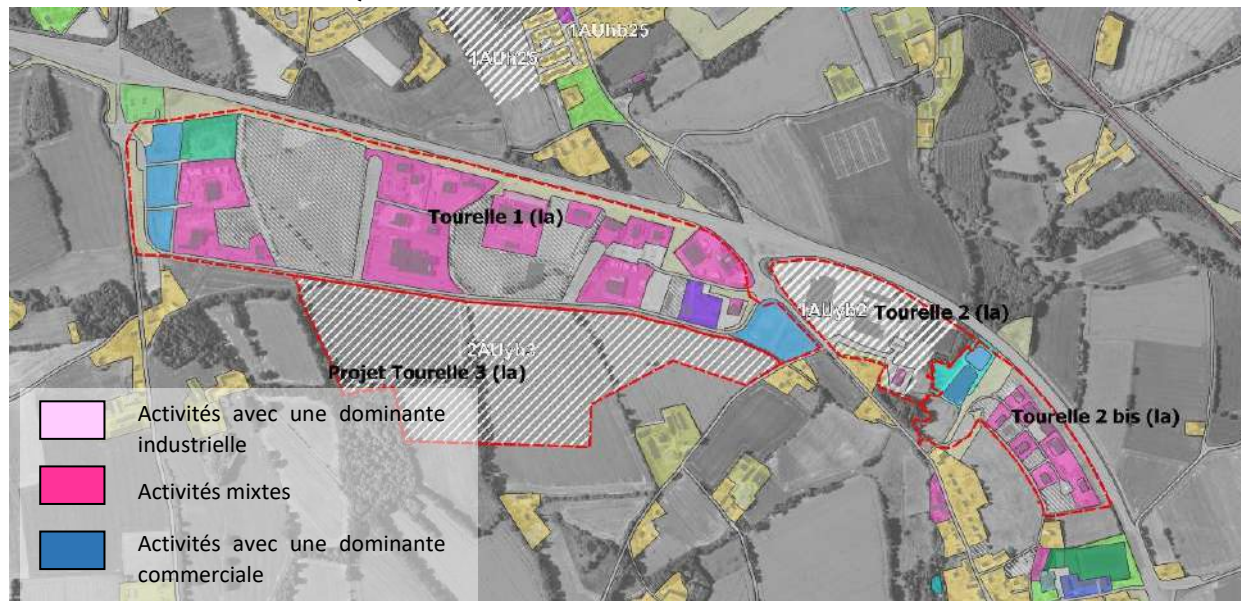
Une partie de la zone donne l'impression de sous-densité. Les espaces non construits, situés dans ou hors des marges de reculs réglementaires en vigueur, paraissent disproportionnés et parfois délaissés, qu'ils soient minéralisés ou engazonnés. Ces espaces pourraient faire l'objet d'une réflexion pour une densification des parcelles partiellement occupées afin d'accueillir de nouvelles activités sans étendre l'espace urbanisé.

ZAE de la Tourelle

La Tourelle est une zone d'activité récente dont l'aménagement a débuté il y a moins de 10 ans. Elle a vocation à accueillir les entreprises industrielles, logistiques et de services. On y trouve par ailleurs une pépinière d'entreprise ainsi qu'un bâtiment relais⁸. S'étendant sur plus de 40 hectares, elle offre de très grands terrains et les voiries permettent la circulation de nombreux engins lourds. Autour de l'échangeur de Noyal et à proximité de son bourg, les unités foncières et bâties sont plus petites et les activités davantage orientées vers le commerce, les services et l'artisanat.

⁸ Un bâtiment-relais est un immeuble d'entreprise construit ou aménagé par une collectivité territoriale (ou un organisme public) afin de favoriser l'implantation ou le développement d'activités économiques sur un territoire. Souvent constitués de plusieurs locaux, ils sont mis à disposition d'une entreprise, généralement en location, avec des conditions avantageuses (loyer modéré, souplesse contractuelle, accompagnement...). L'objectif est de réduire les obstacles liés à l'immobilier pour les entreprises en phase de création, d'implantation ou de développement.

ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA TOURELLE



Source : OCS du pays de Saint-Brieuc, réalisation Audiar

Elle s'étire longuement en bordure de la RN 12, en reliant deux échangeurs (la Corne de Cerf et Noyal) et en se prolongeant sur le territoire de Noyal soit un linéaire urbanisé de près de 2,5 km. C'est aussi le seul secteur urbanisé de Lamballe-Ville situé au sud de la RN 12.

La zone a démarré en 2019 sa troisième et dernière tranche d'aménagement. Lamballe Terre & Mer envisage d'étendre cette zone plus au sud dans les prochaines années. Cette nouvelle tranche couvre une surface de 21,5 hectares.

La zone de la Tourelle bénéficie d'une qualification « Bretagne Qualiparc » et d'un fléchage comme « Zone d'activités de Pays » par le Département des Côtes-d'Armor. Cela se perçoit dans l'importance des espaces paysagers publics, largement plantés d'arbres d'alignement, les dispositifs de gestion de l'eau à ciel ouvert et participant à la composition paysagère de la zone (bassins, noues, fossés), la cohérence de l'aspect extérieur des bâtiments usuels d'activités (respect de prescriptions sur les choix des matériaux, couleurs de façades, organisation volumétrique, des enseignes...) ou le traitement des limites privé/public. Sur plusieurs parcelles, l'usage du sol mériterait toutefois d'être optimisé (faible empreinte du bâti, surdimensionnement des espaces perméabilisés, quelques délaissés enherbés...).



Source : Audiar

Située en hauteur sur un plateau, elle est particulièrement visible dans le grand paysage notamment depuis la RN 12 et ce de manière lointaine depuis Rennes ou Saint-Brieuc, mais également de manière frontale avec un effet vitrine important sur une grande partie de son linéaire. Les bâtiments créent un front urbain discontinu mais aligné en s'appuyant sur la limite de la marge de recul inconstructible définie à 45 m depuis le centre de la 2x2 voies.

Les autres ZAE

Le territoire compte d'autres zones d'activités ou entreprises isolées de taille plus ou moins importantes.

La Poterie : deux entreprises industrielles (Valoroeuf et Ar-Tekh) situées en léger retrait au sud du bourg.



Morieux : ZAE de la Ville Tinguy

Entreprises autour du rond-point sur la RD 786 (TP, artisans du bâtiment, métallerie, station de lavage, commerce professionnel).



Planguenoul : zone d'activités maritime de Jospinet

Bâtiments de stockage et d'emballage de produits conchylicoles + espaces de vente directe et de dégustation (ex. : le Panier Iodé) et restaurant. Cette zone profite de l'accès à la mer par la cale de Jospinet.



Planguenoul : l'unité de valorisation énergétique (UVE) Kerval Centre Armor

Zone dédiée au traitement et à la valorisation des déchets avec une des déchetteries intercommunales.

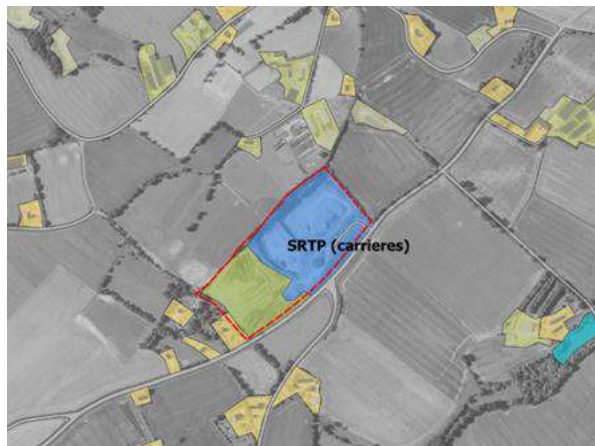


Saint-Aaron : centre de stockage de céréales de la Coopérative du Guessant aux Noës

Le site bénéficie d'une desserte par la voie ferrée.
Près de 200 poids lourds / jour pendant la période des moissons.



Maroué : la carrière des Tourelles



Les zones d'activités économiques dans le SCoT et face au défi du ZAN

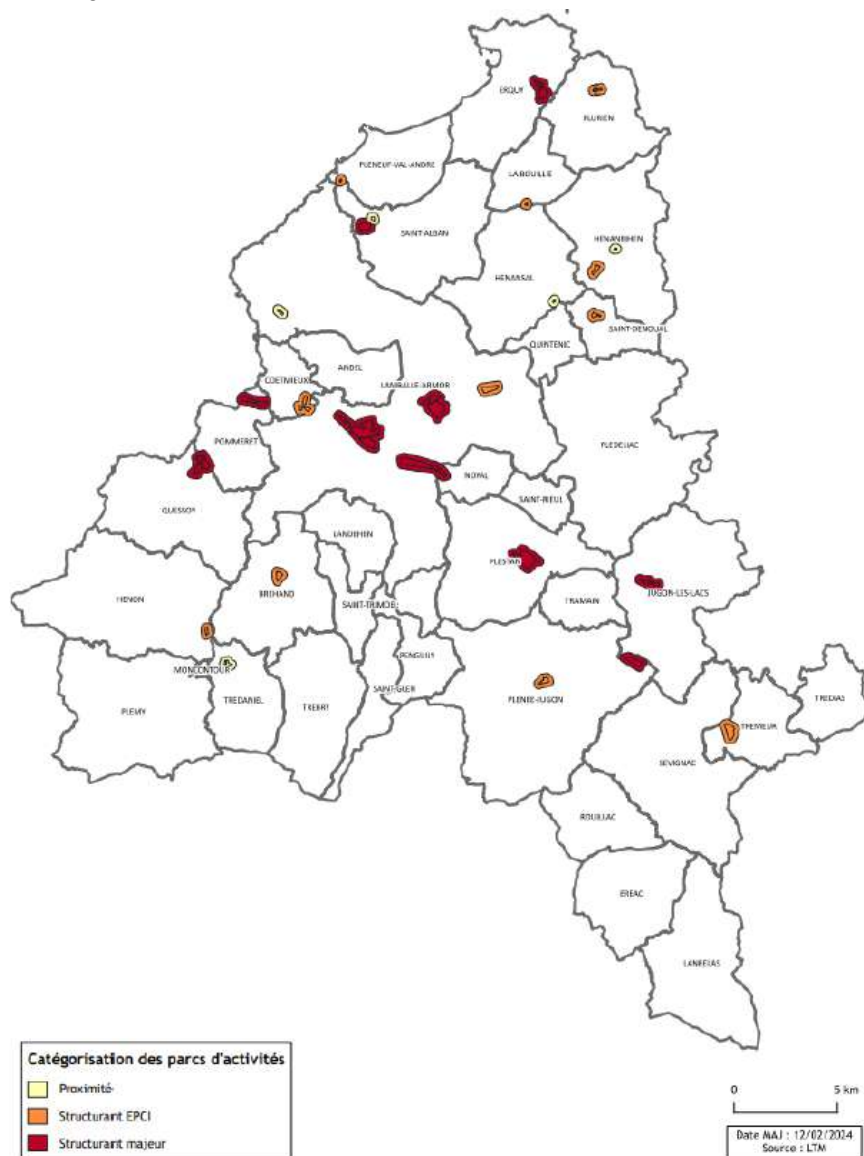
Au titre du SCoT, Lamballe-Armor présente :

- **2 sites structurants majeurs** : la zone d'activités économiques de La Ville-es-Lan et la zone d'activités économiques de Lanjouan 1 et 2 ;
- **1 site structurant EPCI** : la zone d'activités économiques des Noës à Saint-Aaron ;
- **1 site de proximité** : la zone d'activités économiques de la Ville Tinguy à Morieux.

De plus, face aux exigences de la loi Climat et Résilience de 2021 qui impose l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050 et à l'impératif de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, Lamballe Terre & Mer a établi une stratégie foncière à déployer en matière d'aménagement du foncier économique sur son territoire.

Cette stratégie consiste à répartir le foncier, à partir de la programmation par usage arrêtée dans le SCoT, entre les différentes zones d'activités économiques du territoire et pour la réalisation d'équipements communautaires et communaux.

CARTOGRAPHIE DU FONCIER ÉCONOMIQUE 2021-2031 DANS LE TERRITOIRE DE LAMBALLE TERRE & MER – FÉVRIER 2024



Source : Vers une stratégie foncière à Lamballe Terre & Mer, Avril 2024

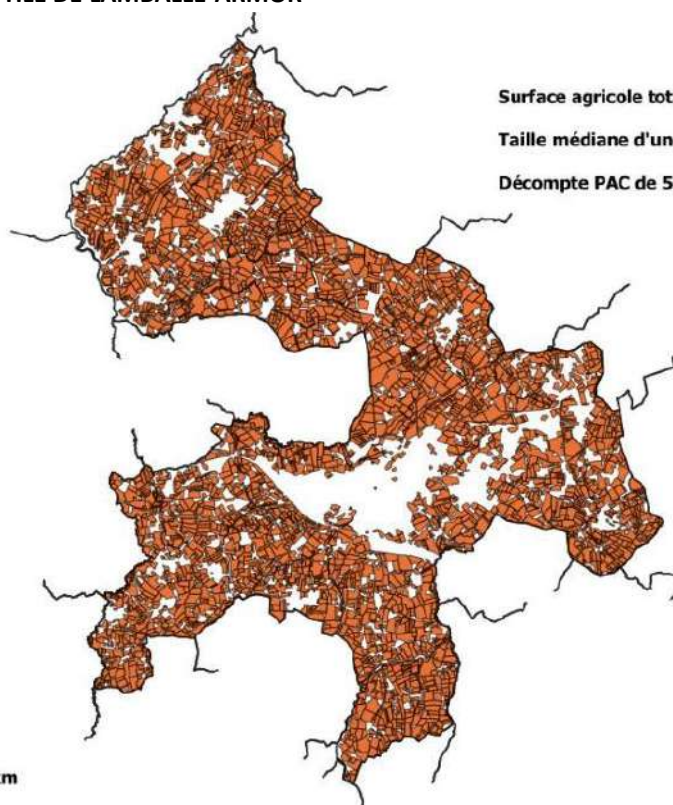
L'économie agricole

Extraits du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture des Côtes-d'Armor en 2021

Cette étude s'appuie sur les bases de données nationales et locales ainsi que sur un questionnaire qui adressé aux 172 exploitation du territoire en 2021. 73 ont répondu.

Lamballe-Armor s'étend sur une superficie de 12 989 hectares, dont 9 417 hectares de surface agricole utilisée (SAU) soit 72,5 % de la commune, selon le Registre Parcellaire Graphique⁹ datant de 2020. Lamballe-Armor conserve donc une vocation agricole forte qui se traduit par de nombreux sièges d'exploitations, des emplois, un bassin agroalimentaire puissant, et des enjeux nombreux.

SURFACE AGRICOLE UTILE DE LAMBALLE-ARMOR



Surface agricole totale : 9417 ha (72.5% du territoire)

Taille médiane d'une parcelle : 1.17 ha

Décompte PAC de 5010 parcelles déclarées

1:115167



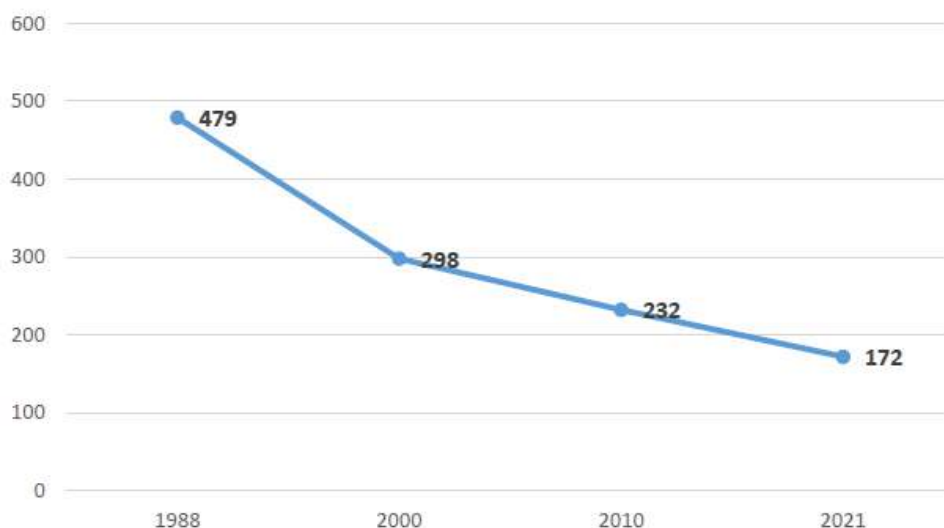
Source : RGP 2020, réalisation Chambre d'Agriculture 22

Évolution de l'activité agricole selon le recensement général agricole (RGA) de 1988 à 2010

D'après le recensement agricole, la commune a connu une forte baisse des exploitations agricoles : 64 % entre 1988 et aujourd'hui. Cette diminution sur les dernières décennies est un phénomène que l'on retrouve sur tous les territoires. En effet, sur la même période, plus de 60 % des exploitations costarmoricaines et bretonnes ont disparu. Le repérage effectué à l'occasion de ce diagnostic agricole met en avant 172 exploitations agricoles sur la commune.

⁹ Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) qui est un système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS ENTRE 1988 ET 2021



Source : RGA

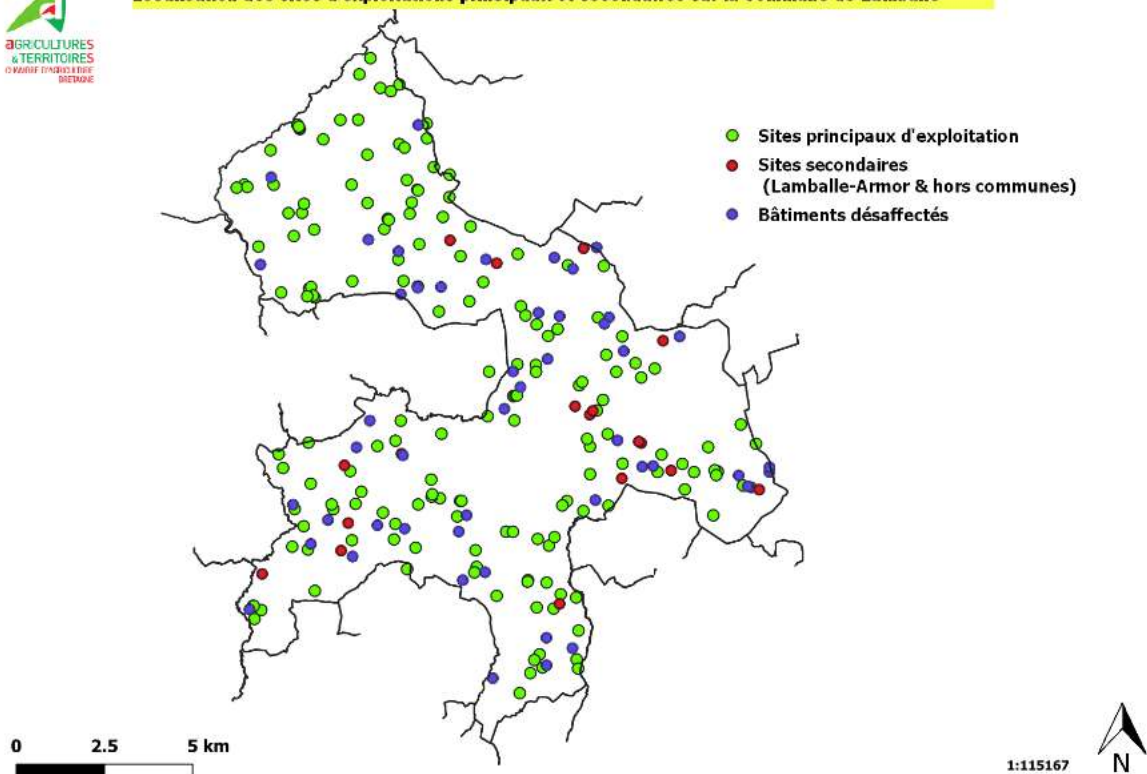
Au-delà des 172 sites principaux, on recense 69 autres sites. Ce chiffre se décompose en plusieurs catégories :

- les sites secondaires dont le siège d'exploitation est situé sur la commune de Lamballe-Armor : 39 sites ;
- les sites dont le siège d'exploitation est situé hors de la commune : 10 sites ;
- les bâtiments désaffectés recensés par les agriculteurs : 18 sites ;
- les sites en cours d'attribution ou en attente d'une décision de justice : 2 sites.

LOCALISATION DES SITES PRINCIPAUX ET SECONDAIRES,



Localisation des sites d'exploitations principaux et secondaires sur la commune de Lamballe



Source : recensement de la Chambre d'Agriculture 22, 2021

Afin de permettre une comparaison dans le temps et selon un même procédé de calcul, les données concernant la SAU ont été tirées du recensement agricole des années 1988, 2000 et 2010 (elles ne peuvent être comparées aux données RGP car les modalités de calcul diffèrent). Les données se rapportent aux exploitations ayant leur siège dans la zone considérée et ne prennent donc pas en compte les exploitations dont le siège social est hors Lamballe-Armor. Les données des ex-communes de Meslin, Planguenoual et Morieux ont été correctement ajoutées préalablement.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

Recensement Agricole	1988	2000	2010	2021 (données étude)
Nombre d'exploitations	479	298	232	172
SAU des exploitations de la commune (ha)	9 176	9 319	9 132	-
SAU moyenne/exploitation	19.15	31.27	39.36	-

Source : RGA

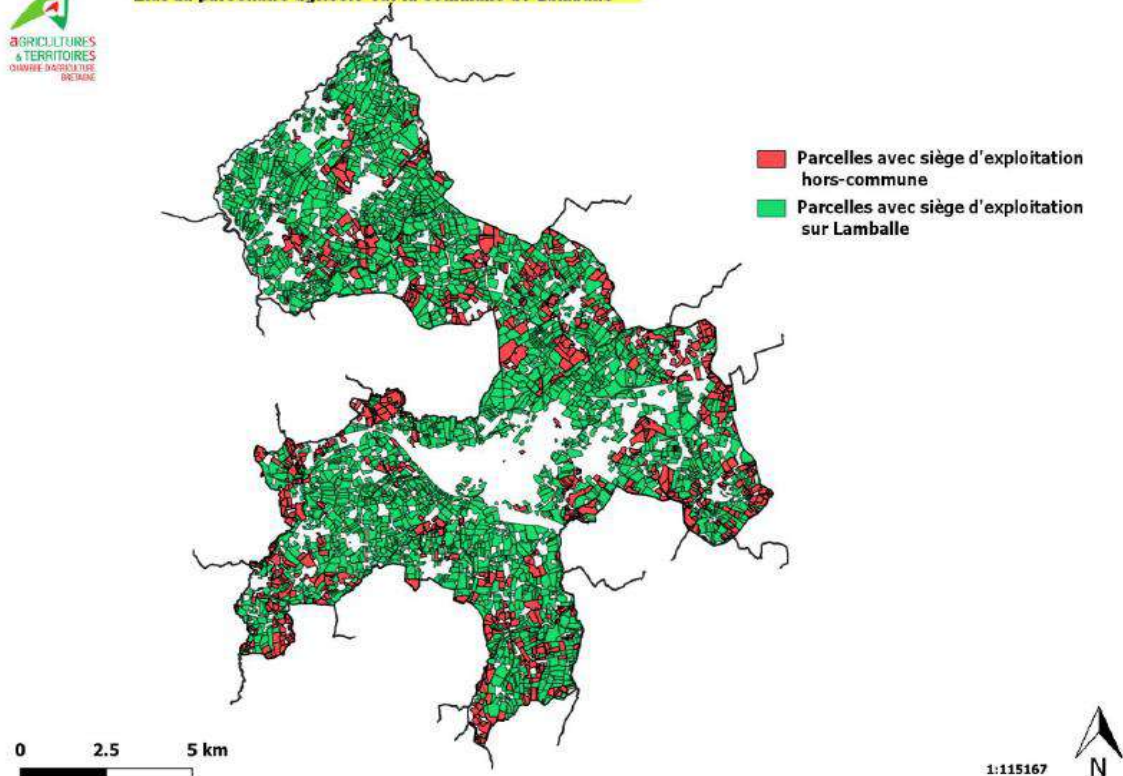
Les exploitations situées hors de la commune

Selon le RPG 2020, 296 exploitations agricoles différentes exploitent une ou plusieurs parcelles dans la commune. Compte-tenu du repérage du diagnostic agricole qui fait état de 172 structures, cela signifie que 121 exploitations (et même 129 si on exclut les 8 structures repérées en mytiliculture) ayant leurs sièges d'exploitation hors du périmètre communal exploitent une parcelle ; précisons toutefois qu'il est complexe de comparer des données de ce type entre elles car elles n'ont pas la même source.

ÉTAT DU PARCELLAIRE AGRICOLE



État du parcellaire agricole sur la commune de Lamballe



Source : Registre parcellaire graphique (RPG), traitement Chambre d'Agriculture 22, 2021

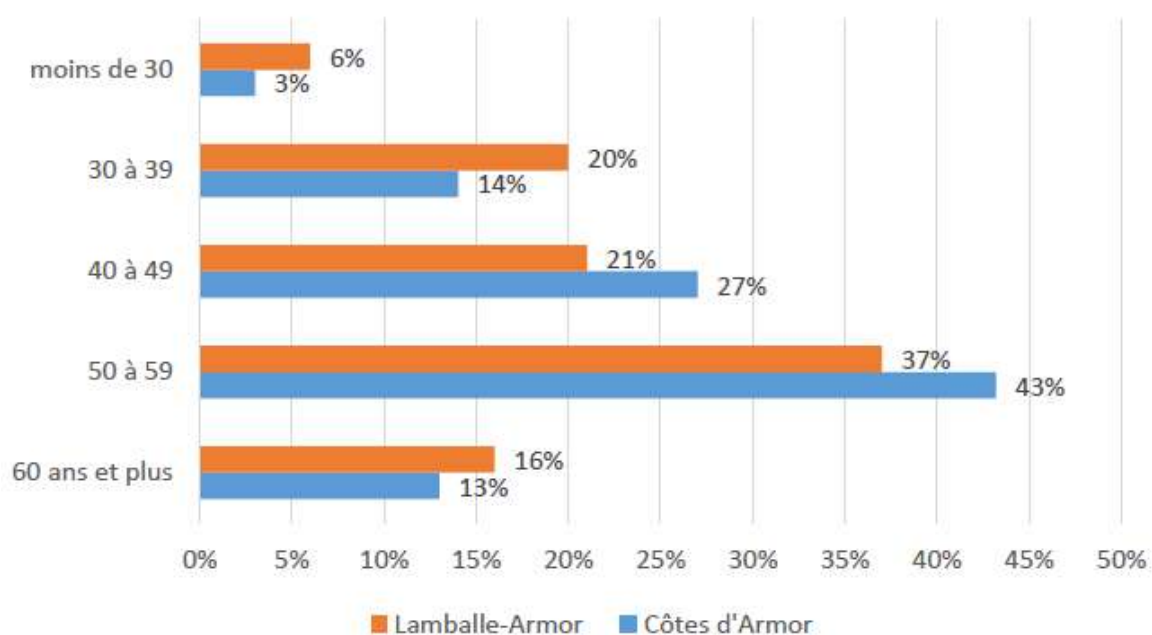
La population agricole en 2021

PYRAMIDE DES AGES

L'âge moyen des chefs d'exploitation sur la commune est de 48,5 ans (49,5 ans dans les Côtes-d'Armor selon des données MSA 2018).

L'histogramme de la répartition des exploitants par classes d'âge de la commune montre que la population des chefs d'exploitation dans la commune est comparativement plus jeune que ce qui est observé dans le reste du département. Le territoire semble donc plus favorable pour l'installation des jeunes agriculteurs.

PYRAMIDE DES AGES DE CHEFS D'EXPLOITATIONS



Source : MSA, traitement Chambre d'Agriculture 22, 2021

LA MAIN-D'ŒUVRE

La main-d'œuvre dans les 172 exploitations agricoles se décompose de la façon suivante :

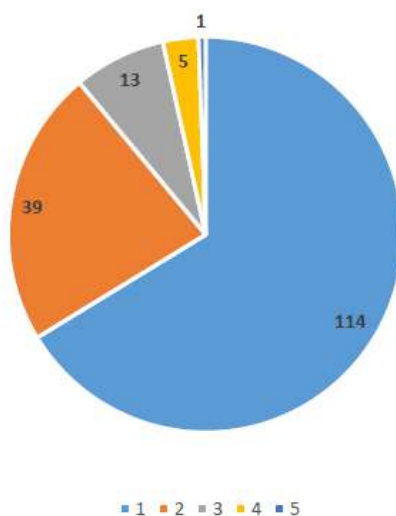
- les exploitants (chefs d'exploitation individuels ou associés) représentent 256 ETP¹⁰ ;
- 60 ETP salariés (selon les retours questionnaires, soit 42 % des exploitations) répartis entre 29 exploitations.

En moyenne, une exploitation compte donc 1,48 chef d'exploitation par exploitation. Cette moyenne cache quelques disparités. Toutefois, les exploitations de la commune restent des structures essentiellement de dimensions familiales. Ainsi, 114 exploitations (66 %) sont dirigées par un seul chef d'exploitation.

¹⁰ En ETP : *Équivalent Temps Plein*.

NOMBRE DE CHEFS D'EXPLOITATION PAR EXPLOITATION AGRICOLE

En ETP : équivalent temps plein, présent une année entière sur l'exploitation



Source : recensement de la Chambre d'Agriculture 22, 2021

LE STATUT JURIDIQUE

Le graphique suivant présente la répartition des différentes formes juridiques pour l'ensemble des exploitations. C'est une tendance qui s'observe partout et depuis plusieurs années : peu à peu, les formes sociétaires (avec en tête les EARL¹¹ puis les GAEC¹²) remplacent le statut individuel à raison d'un ratio deux tiers contre un tiers.

L'EARL est la forme juridique dominante dans la commune.

Les formes sociétaires se sont développées fortement durant la dernière décennie. En effet, l'agriculture sociétaire offre de nombreux atouts juridiques, fiscaux, administratifs, notamment en ce qui concerne la séparation du patrimoine familial et du capital d'exploitation.

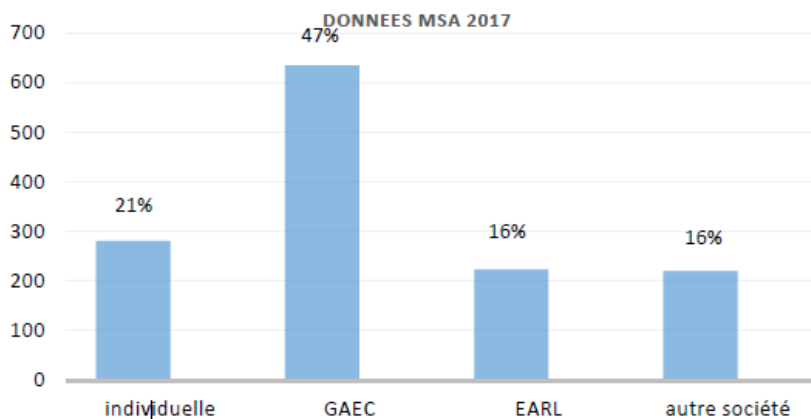
Comme les exploitations individuelles, les sociétés sont à dominante familiale mais elles regroupent souvent des moyens de production plus importants et permettent la mise en commun du travail et des matériels.

Il est également intéressant de comparer les données de la commune avec celles du territoire de Lamballe Terre & Mer où ces transferts de la forme individuelle vers les diverses formes sociétaires sont encore plus marqués.

¹¹ EARL : Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée.

¹² GAEC : Groupement agricole d'exploitation en commun.

REPARTITION DES EXPLOITATIONS PAR FORME JURIDIQUE



Source : MSA 2017, traitement Chambre d'Agriculture 22

Les productions

TYPLOGIE DES PRODUCTIONS

Cette partie consacrée aux productions permet d'explorer la pluralité des productions du territoire. On constate le territoire communal est très majoritairement tourné vers l'élevage. Même si on tend peu à peu vers une spécialisation des exploitations, certaines sont multi-ateliers¹³. Ainsi, on compte 248 ateliers pour 172 exploitations, soit 1,44 atelier/exploitation en moyenne. Pour comparaison, ce chiffre était de 1,38 à l'échelle de Saint-Brieuc Armor Agglomération en 2019.

VENTILATION DES ATELIERS DE PRODUCTION DE LAMBALLE-ARMOR



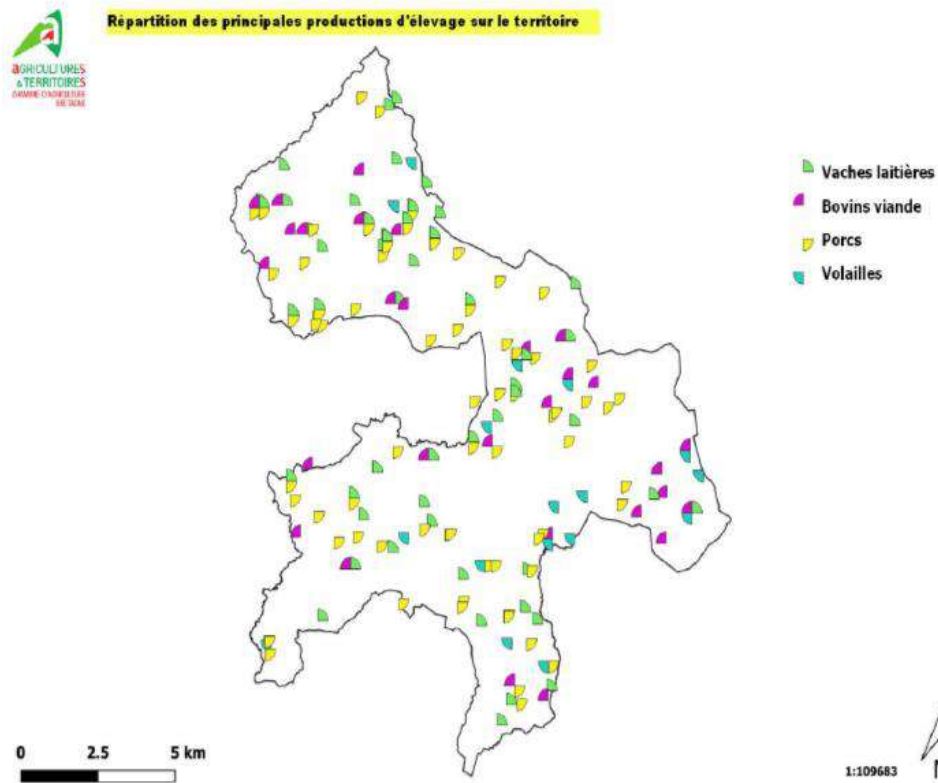
Source : recensement de la Chambre d'Agriculture 22, 2021

¹³ La notion d'atelier dans une exploitation agricole désigne une unité de production spécifique correspondant à une activité agricole particulière au sein de l'exploitation. Il comprend un ensemble cohérent de pratiques et de moyens (animaux, bâtiments, surfaces, équipements, main-d'œuvre) dédiés à une production donnée : par exemple, un atelier laitier, un atelier de volailles, un atelier grandes cultures, etc.

Chaque atelier peut être analysé de manière autonome en termes de charges, de produits, de main-d'œuvre, de résultats technico-économiques, etc. Cela permet aux agriculteurs (et aux conseillers ou gestionnaires) de suivre la rentabilité et les performances de chaque production.

On dénombre d'ailleurs 171 ateliers pour 4 productions principales : porc, lait, viande bovine et aviculture. Lamballe-Armor est avant tout un territoire spécialisé dans l'élevage porcin avec 72 ateliers, loin devant la production laitière. Globalement, la répartition géographique se fait comme suit.

REPARTITION DES PRINCIPALES PRODUCTIONS D'ELEVAGE DE LAMBALLE-ARMOR

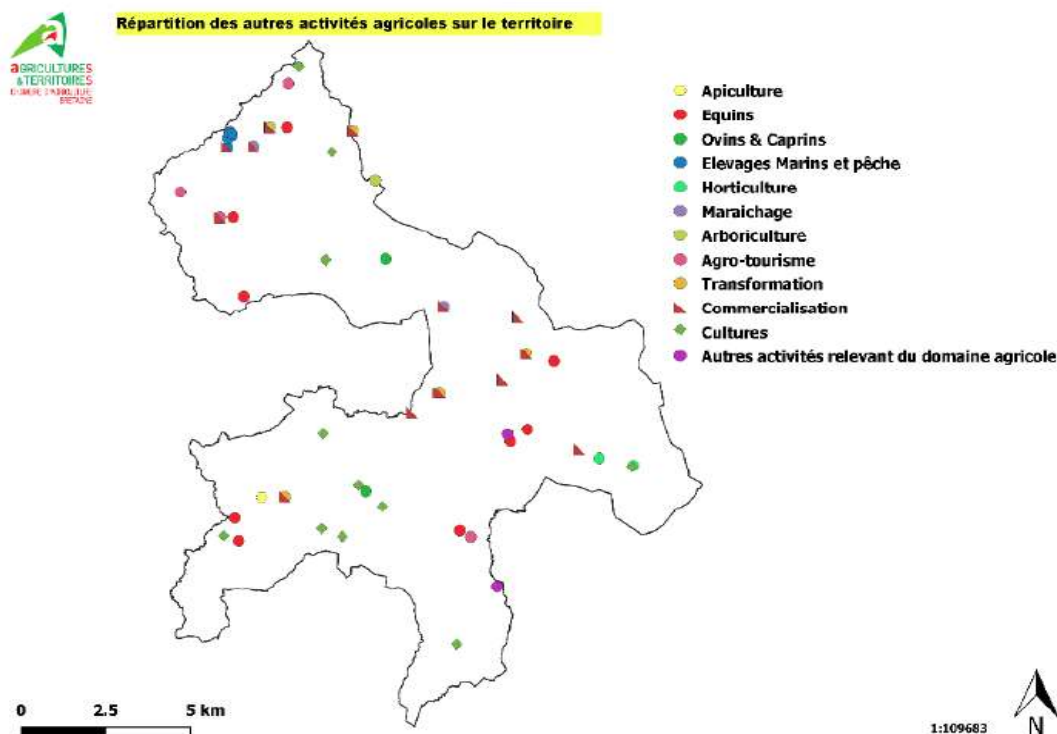


Source : recensement de la Chambre d'Agriculture 22, 2021

On peut également observer la répartition des autres ateliers sur la carte ci-contre :

Peu à peu, l'agriculture offre un profil de plus en plus diversifié. À côté des productions plus standards émergent des productions plus confidentielles.

REPARTITION DES AUTRES ACTIVITES AGRICOLES DE LAMBALLE-ARMOR



Source : recensement de la Chambre d'Agriculture 22, 2021

17 EXPLOITATIONS ENGAGEES EN AGRICULTURE BIOLOGIQUE

Le label « agriculture biologique » est un label de qualité et fondé sur l'interdiction d'utilisation de produits issus de la chimie de synthèse. 17 exploitations sont engagées en agriculture biologique, soit 9,88 % des exploitations, là où la moyenne régionale fait état de 8 % en 2018. De plus, 10 exploitations (sur les 42 % ayant répondu) souhaitent passer en agriculture biologique dans les prochaines années. La carte ci-dessous permet d'en apprécier la répartition géographique.

On notera l'attrait de plus en plus important du monde agricole pour le système biologique (30 % des installations aidées bretonnes en 2017 étaient en agriculture biologique). Ce à quoi s'ajoutent les conversions d'exploitations déjà existantes comme l'illustre la carte page suivante.

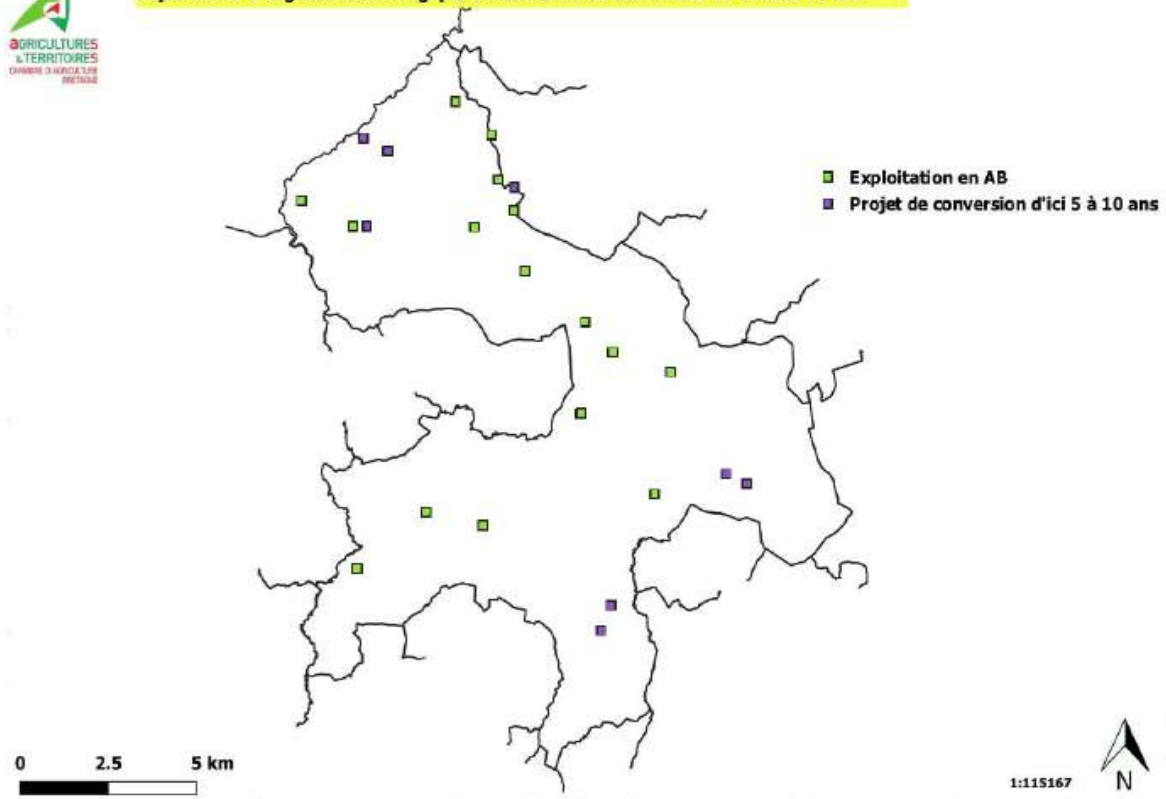
STRATEGIE DE COMMERCIALISATION

Par ailleurs, une autre donnée montante concerne l'attrait pour les circuits courts de commercialisation. Il apparaît que 14 exploitations sont actuellement en circuits courts de commercialisation (pour tout ou partie de l'exploitation). 12 exploitations envisagent de développer ce type de commercialisation, ce qui constitue une donnée importante aux enjeux multiples, notamment au moment où Lamballe Terre & Mer candidate pour entrer dans une démarche de projet alimentaire territorial.

EXPLOITATION EN AGRICULTURE BIOLOGIQUE ET INTENTION DE CONVERSION DANS LES 5 A 10 ANS



Exploitation en Agriculture Biologique et intentions de conversion à l'horizon 10 ans

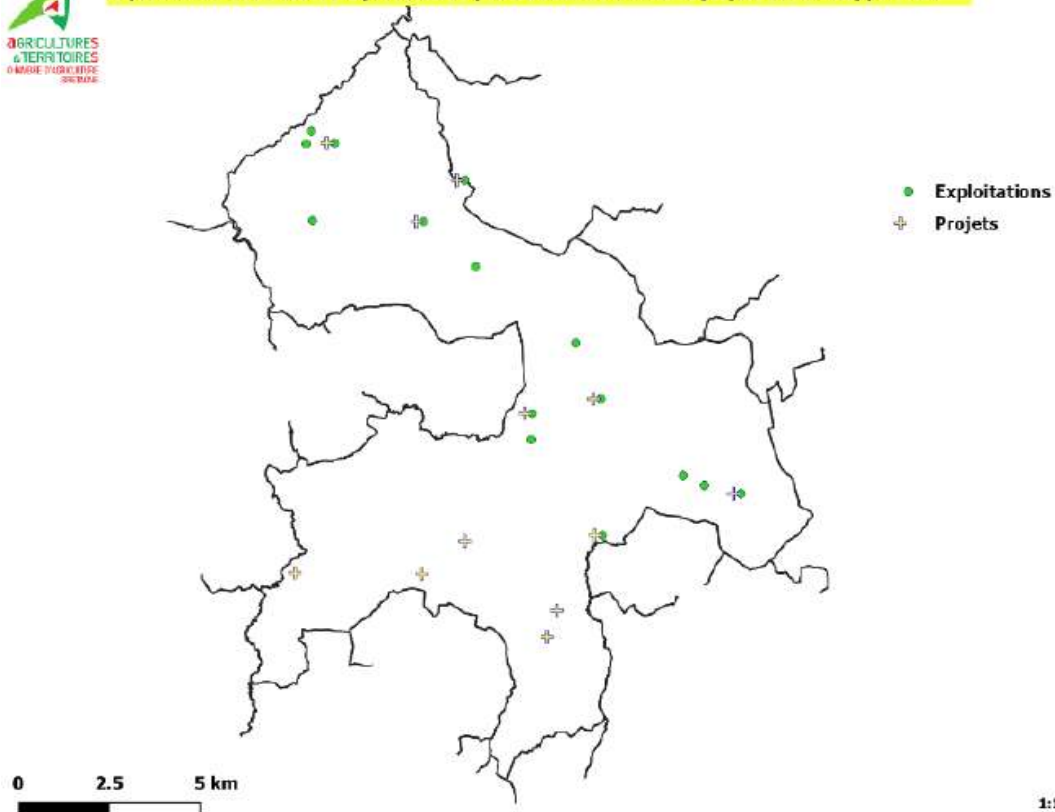


Source : recensement de la Chambre d'Agriculture 22, 2021

EXPLOITATION ECOULANT LEUR PRODUCTION PAR LES CIRCUITS COURTS ET PROJET DE DEVELOPPEMENT



Exploitations écoulant leurs productions par les circuits courts et projets de développement



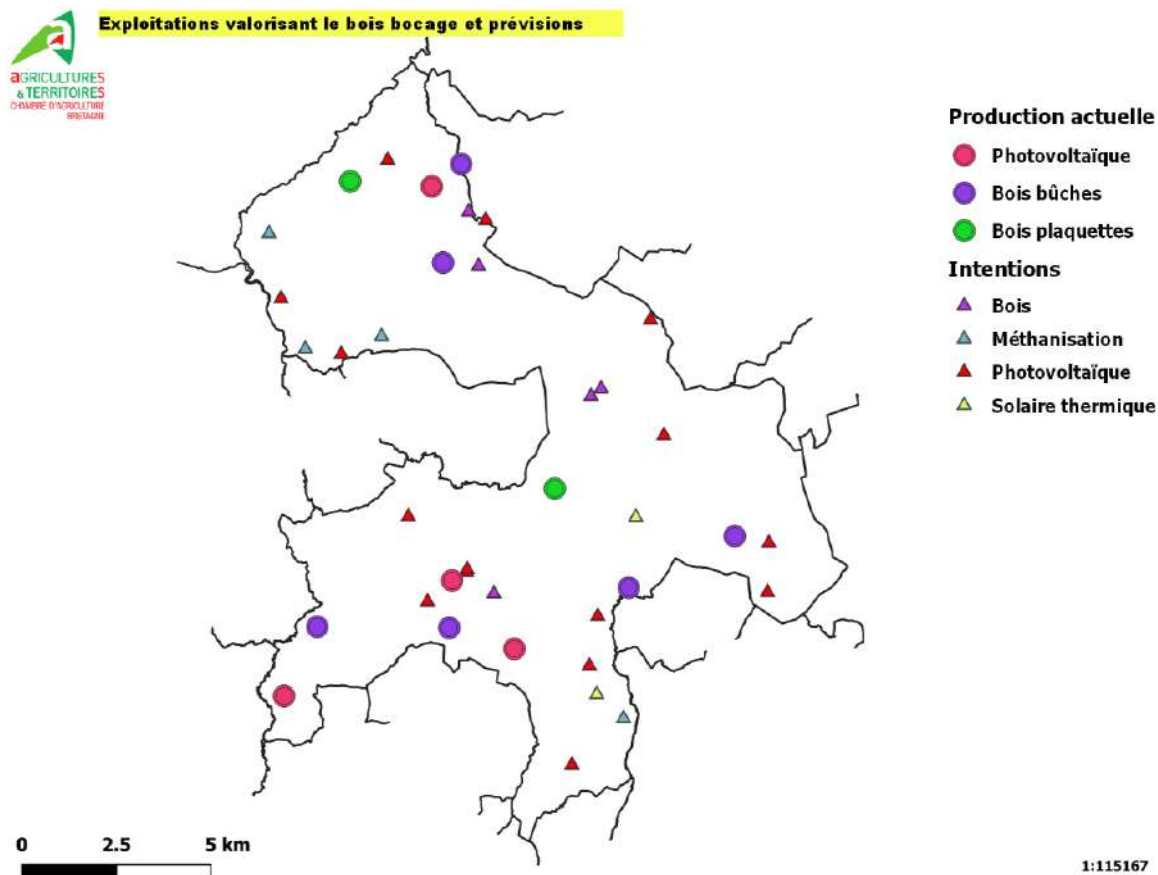
Source : recensement de la Chambre d'Agriculture 22, 2021

UNE AGRICULTURE PRODUCTRICE D'ÉNERGIE

Ces données s'appuient sur les réponses au questionnaire. Elles ne prennent pas en compte l'ensemble des exploitations du territoire mais permettent toutefois de considérer l'intérêt que portent les agriculteurs au développement de projets énergétiques sur l'exploitation. Cet aspect est pris en compte par Lamballe Terre & Mer dans son plan climat air énergie territorial (PCAET) adopté le 9 juillet 2024.

En 2021, l'enquête fait ressortir que les exploitations dotées d'une production d'énergie restent faibles (12 réponses positives) mais il apparaît que nombre d'entre elles projettent de le faire dans les années à venir.

TYPE DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE DANS LES EXPLOITATIONS AGRICOLES



Source : recensement de la Chambre d'Agriculture 22, 2021

LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

Accessibilité dans le grand territoire

La commune de Lamballe-Armor bénéficie d'une très bonne accessibilité ce qui a été et reste un atout indéniable pour son développement et son attractivité à l'échelle régionale. En effet, les infrastructures de transports les plus structurantes du nord de la Bretagne passent et se croisent à Lamballe, rendant le territoire particulièrement accessible avec :

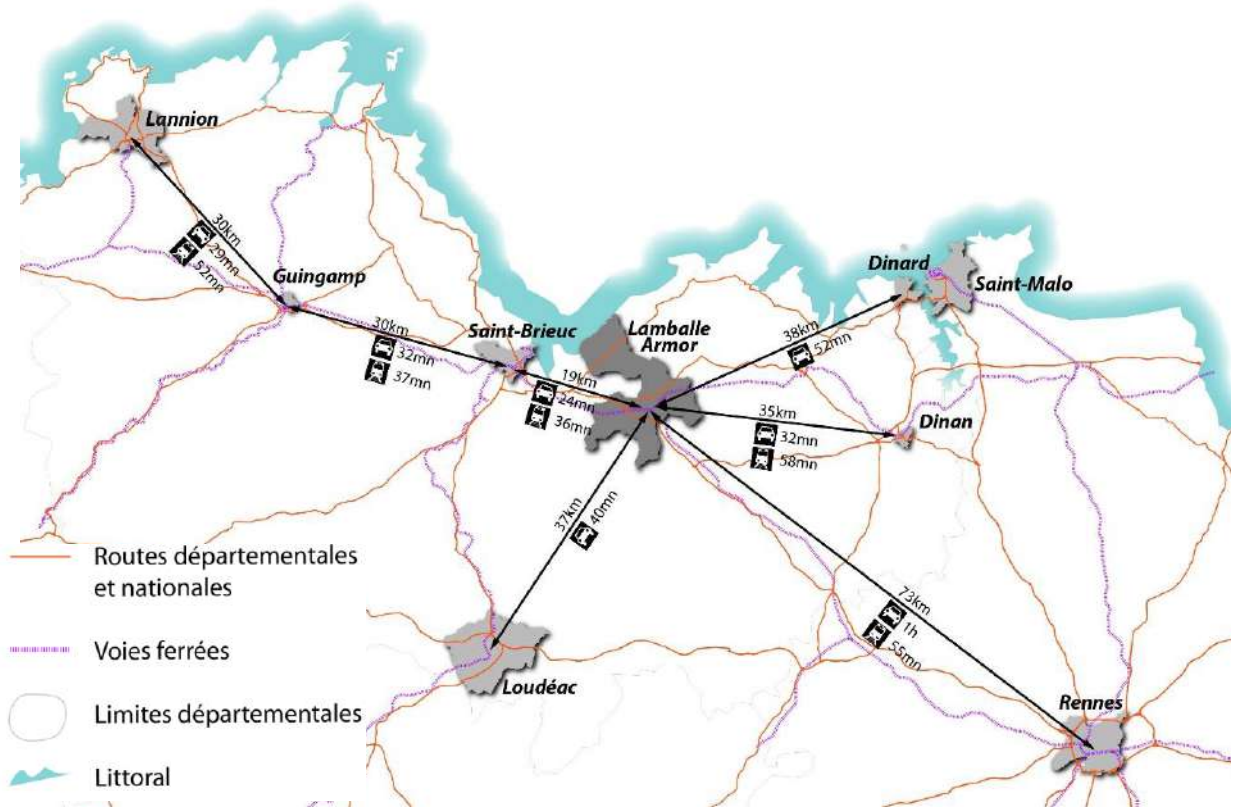
- un contact direct avec la RN 12 (dont 4 échangeurs pour la ville de Lamballe) reliant Brest à Rennes ;
- un lien avec les pôles littoraux bretons et à la Normandie par 3 axes : la RD 786, la RD 768 et RN 176 qui sont aussi des axes importants pour les mobilités touristiques ;
- le croisement de deux voies ferrées avec deux liaisons TER (Rennes - La Brohinière - Saint-Brieuc et Saint-Brieuc - Dinan - Dol-de-Bretagne) et 1 ligne TGV (Paris – Brest) ;
- une proximité en temps de trajet vers les pôles régionaux (sauf par le train pour Dinan, Saint-Malo).

RESEAU ROUTIER PRINCIPAL



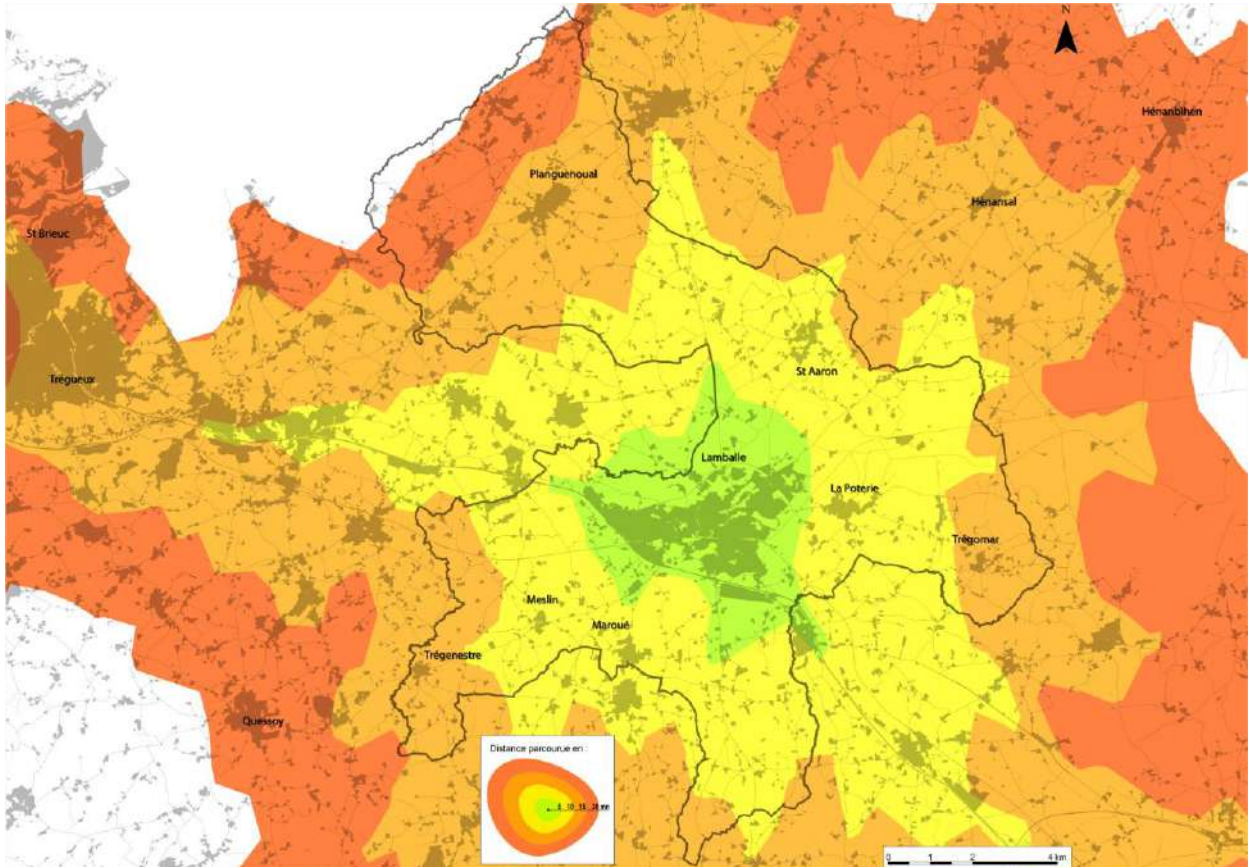
Source : IGN Géoportail

TEMPS DE TRAJET ET DISTANCES (REELLES) DE LAMBALLE VERS LES POLES URBAINS BRETONS LES PLUS PROCHES



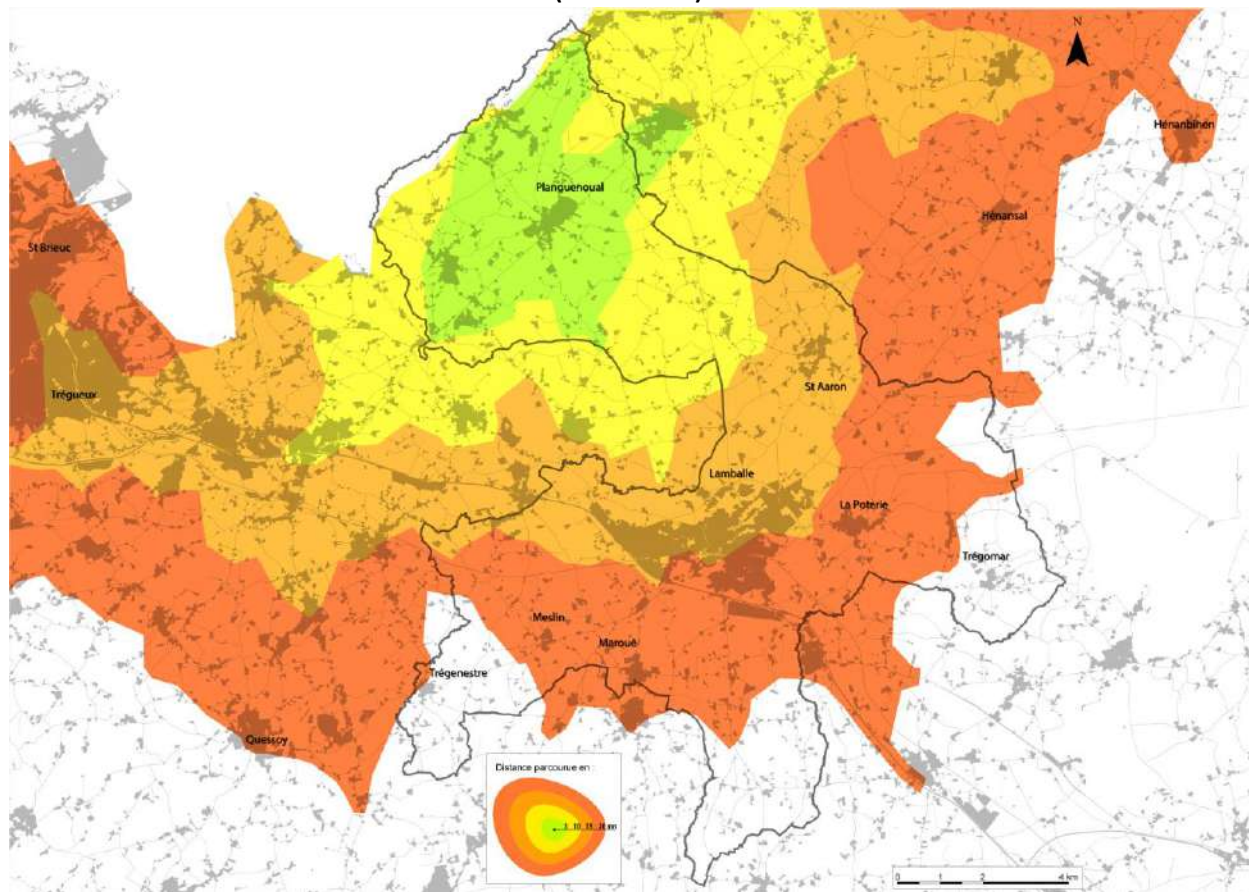
Source : IGN BD Carto, réalisation Audiar

ACCESSIBILITE EN TEMPS DE TRAJET EN VOITURE (ISOCHRONES) DEPUIS LE CENTRE DE LAMBALLE



Source : openrouteservice.org, réalisation Audiar

ACCESSIBILITE EN TEMPS DE TRAJET EN VOITURE (ISOCHRONES) DEPUIS LE CENTRE DE PLANGUENOUAL



Source : openrouteservice.org, réalisation Audiar

Les besoins de mobilités locaux

Le travail, le motif principal de déplacement

Les déplacements pour le travail revêtent un enjeu majeur pour la commune nouvelle, pôle d'emplois important. Les principaux flux de déplacement domicile - travail sont influencés par la présence de pôles économiques attractifs dans et autour de Lamballe-Armor et par un réseau routier bien développé, incluant notamment les axes routiers majeurs tels que la RN 12. La gare TER sert particulièrement aux emplois situés dans le centre-ville. De nombreux habitants se déplacent également quotidiennement vers des zones d'emploi à proximité, comme celles de Saint-Brieuc et Dinan. La forte présence de l'industrie agroalimentaire, de commerces, de services privés et publics attire également un nombre considérable de travailleurs. On constate qu'il y a deux fois plus de « travailleurs entrants » (7 055 en 2017) que de « travailleurs sortants » (3 374 en 2017).

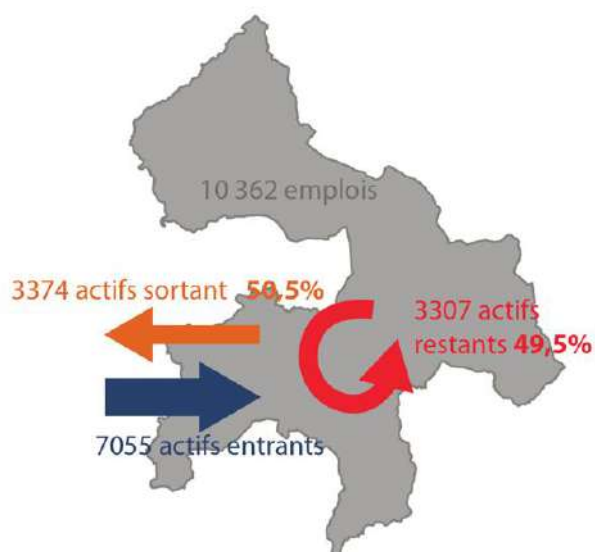
70 % des emplois présents dans la commune sont occupés par des personnes venant de l'extérieur de la commune.

La moitié des actifs lamballais restent travailler au sein du territoire communal.

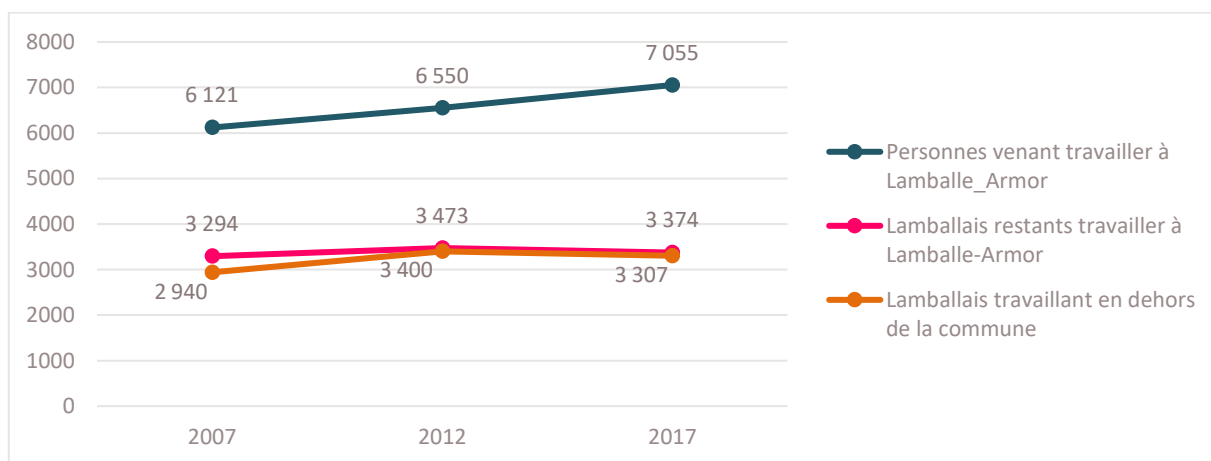
Les migrations domicile - travail sont en augmentation, particulièrement pour les personnes entrant sur le territoire chaque jour pour travailler. Les besoins de mobilités pour ce motif sont donc importants.

Le territoire n'est pas égal du fait de la forte concentration des emplois dans et autour de Lamballe.

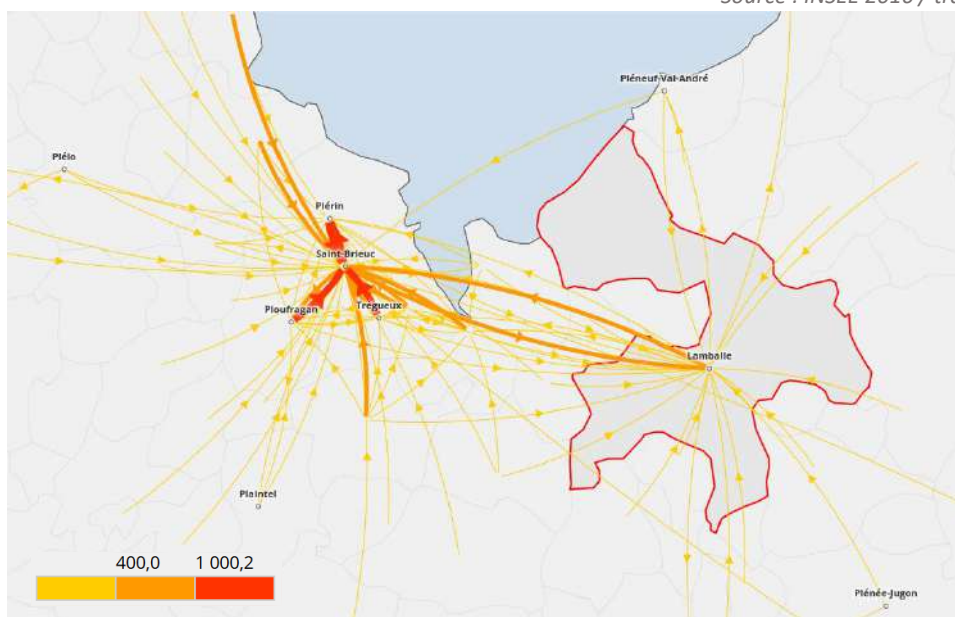
NOMBRE DE PERSONNES SORTANTES ET ENTRANTES POUR LE TRAVAIL



Sortants		Entrants	
Saint-Brieuc	760	Saint-Brieuc	555
Plérin	221	Coëtmieux	231
Yffiniac	176	Landéhen	209
Le Mené	167	Bréhand	199
Pléneuf-Val-André	130	Andel	181
Trégueux	116	Plestan	177
Erquy	103	Quessoy	176
Ploufragan	99	Plérin	166
Plestan	98	Le Mené	165
Langueux	97	Yffiniac	156
Rennes	90	Noyal	154
Hillion	88	Plédéliac	153
Dinan	57	Plédran	151
Saint-Alban	54	Pléneuf-Val-André	147
33 communes entre 10 et 50 pers.	654	30 communes entre 40 et 130 pers.	2275
172 communes entre 1 et 39 pers.	410	172 communes entre 1 et 39 pers.	1718
Total actifs sortants	3320	Total actifs entrants	6815

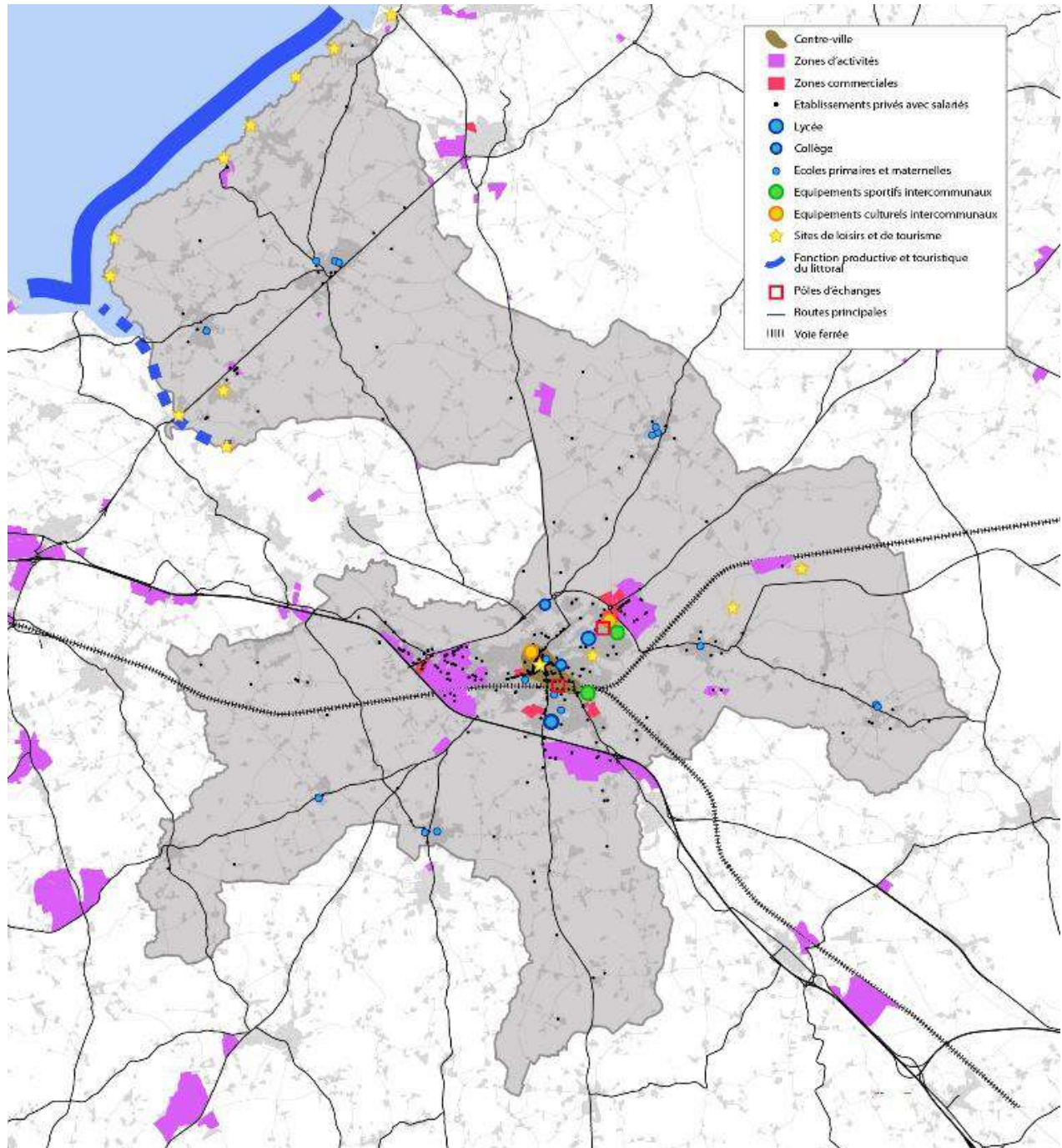


Source : INSEE 2016 / traitement Audiar



Source : INSEE / Observatoire des territoires

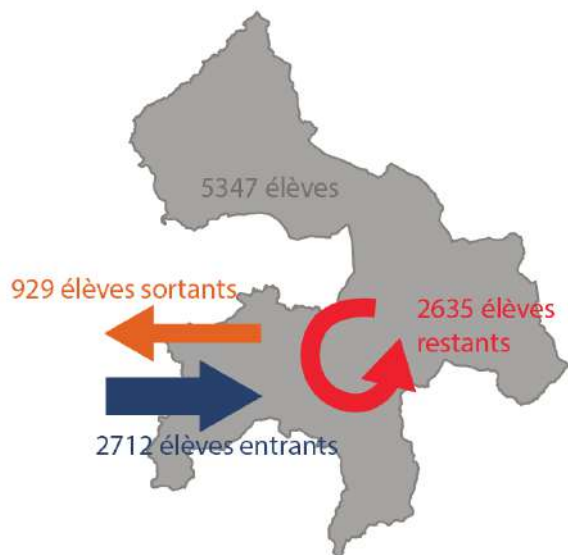
LES GENERATEURS DE FLUX LOCAUX



Réalisation Audiar

Les migrations domicile / lieux d'études sont également à prendre compte car, en tant que pôle d'enseignement intermédiaire, Lamballe-Armor attire de nombreux élèves : sur les 5 347 élèves que comptent les divers établissements du territoire, la moitié vient des communes voisines ou proches.

NOMBRE D'ÉLÈVES SORTANTS ET ENTRANTS POUR LES ÉTUDES EN 2016



Sortants		Entrants	
Saint-Brieuc	247	Landéhen	174
Pléneuf-Val-André	147	Quessoy	161
Rennes	61	Coëtmieux	136
Quessoy	47	Pommeret	120
Pommeret	40	Andel	113
Langueux	33	Le Mené	96
Coëtmieux	26	Pléneuf-Val-André	83
Plérin	22	Héanbihen	78
Moncontour	21	Erquy	78
Ploufragan	20	Bréhand	78
Hillion	20	Noyal	76
Guingamp	20	Hénansal	75
Plénée-Jugon	18	Hillion	70
Saint-Alban	12	Penguily	65
Tréguier	12	Plestan	64
Dinan	12	Saint-Alban	60
Yffiniac	11	Hénon	60
Plerneuf	10	Saint-Cast-le-Guildo	56
43 communes entre 1 et 8 élèves	149	27 communes entre 15 et 50 élèves	674
Total élèves sortants	929	27 communes entre 1 et 10 élèves	398
		Total élèves entrants	2712

Source : INSEE 2016 / traitement Audiar

La dimension touristique de la commune est à prendre également en compte. En saison de fréquentation touristique (de début mai à fin septembre), la circulation sur la RD 786 est particulièrement intense avec plus de 10 000 véhicules par jour qui traversent le bourg de Planguenoual. Cette route qui longe le littoral jusqu'à Saint-Malo permet d'accéder aux sites touristiques comme Erquy, le Cap Fréhel, Saint-Cast-le-Guildo, Dinard...

Les modes de transports utilisés

Comme dans beaucoup de territoires à la fois urbains et ruraux éloignés des grandes agglomérations urbaines, l'utilisation de la voiture individuelle pour se rendre au travail est prédominante à Lamballe-Armor. La commune se situe dans la moyenne des Côtes-d'Armor, au-dessus de la moyenne bretonne et des territoires plus urbains, et inférieure aux territoires plus ruraux.

89 % des ménages de Lamballe sont équipés d'au moins une voiture, ce qui est aussi dans la moyenne départementale.

Avec pourtant un territoire bien desservi (train, Car Breizhgoo, Distribus), les transports en commun sont peu utilisés même si le nombre d'usagers est en augmentation.

À l'échelle communale, l'utilisation de la voiture pour un motif travail a globalement augmenté en 9 ans, même pour Lamballe Sud et Maroué-Nord. Elle toutefois peu augmenté pour Saint-Aaron-La Poterie, Meslin-Maroué Sud et Lamballe Nord.

Les secteurs de Lamballe Nord, Lamballe Sud et Maroué Nord, secteurs les plus urbains, se différencient des bourgs en termes d'habitudes d'utilisation des transports en commun (bus et train).

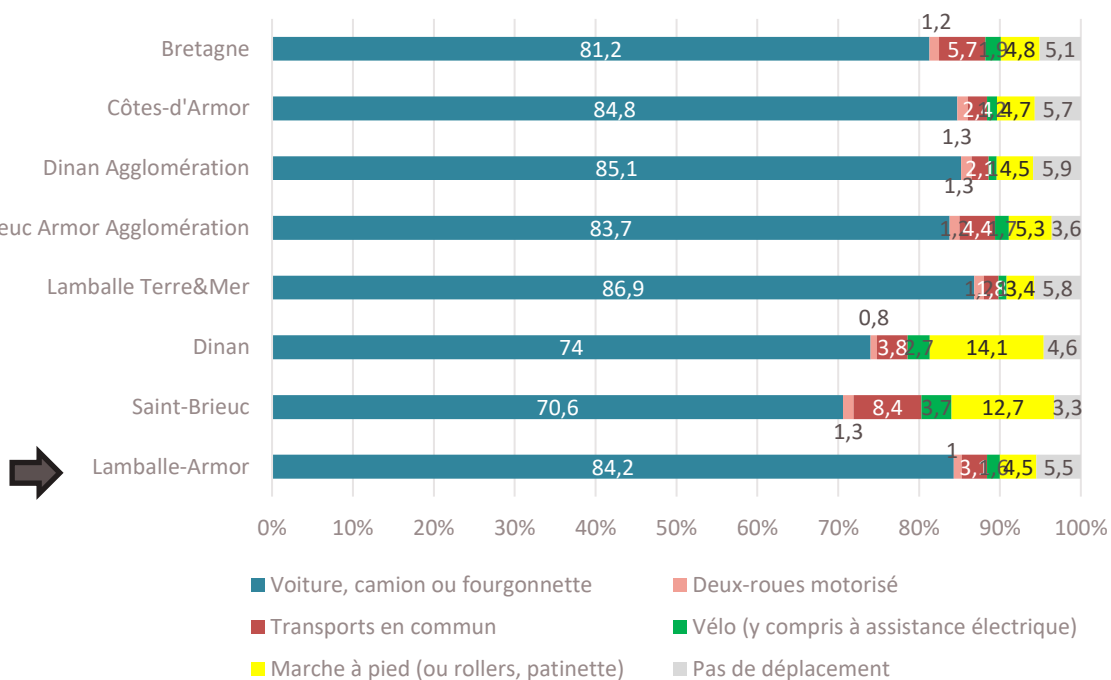
Au sein du territoire communal, trois quarts des déplacements pour le travail se font en voiture et les transports en commun sont très faiblement utilisés.

DÉCOUPAGE IRIS DE LA COMMUNE

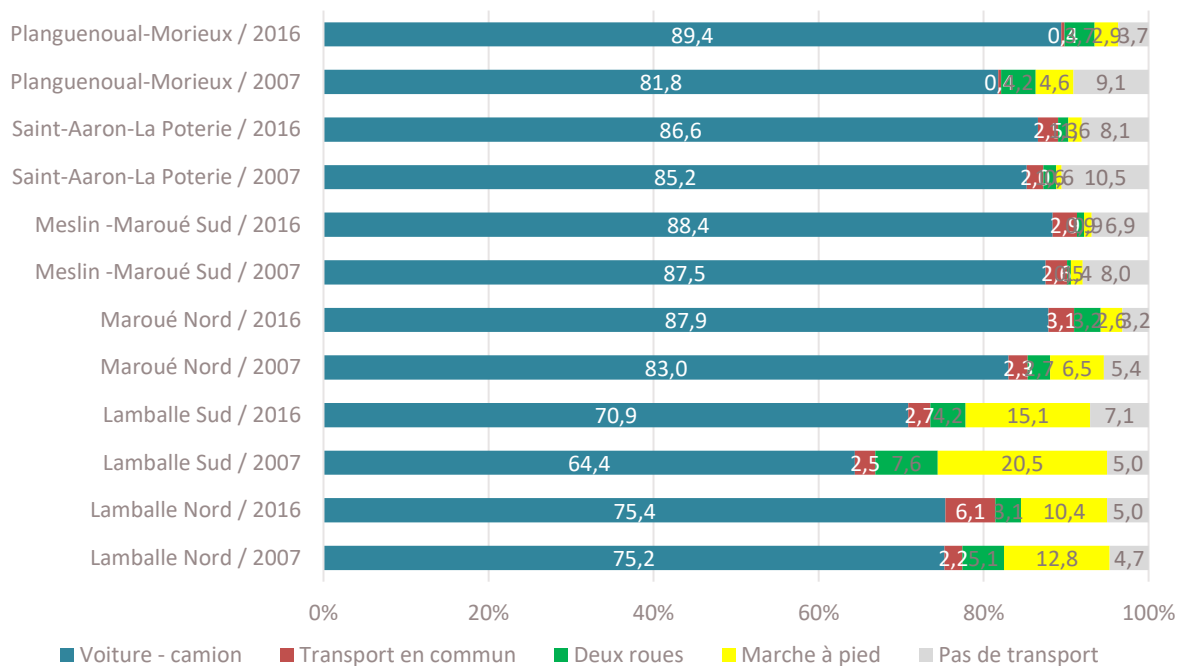


Source : INSEE 2017 / traitement Audiar

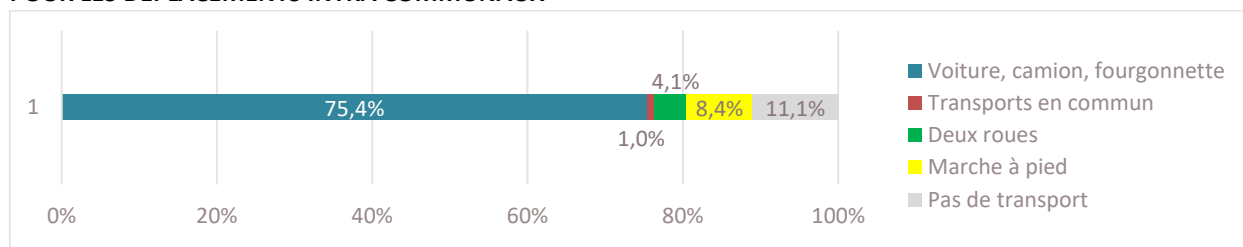
PART D'ACTIFS OCCUPES PAR MODE DE TRANSPORT UTILISE POUR ALLER AU TRAVAIL / COMPARAISON DE TERRITOIRES



PART D'ACTIFS OCCUPES PAR MODE DE TRANSPORT UTILISE POUR ALLER AU TRAVAIL / DECOUPAGE COMMUNAL IRIS



POUR LES DEPLACEMENTS INTRA COMMUNAUX



Source : INSEE 2017 / traitement Audiar

ÉQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MENAGES

	1 voiture	2 voitures ou plus	pas de voiture
Lamballe-Armor	50 %	39 %	11 %
Saint-Brieuc	54 %	22 %	24 %
Dinan	57 %	22 %	21 %
Lamballe Terre & Mer	45 %	47 %	8 %
Saint-Brieuc Armor Agglomération	48 %	38 %	13 %
Dinan Agglomération	47 %	44 %	9 %
Département des Côtes-d'Armor (22)	48 %	42 %	11 %
Région de Bretagne (53)	47 %	40 %	13 %

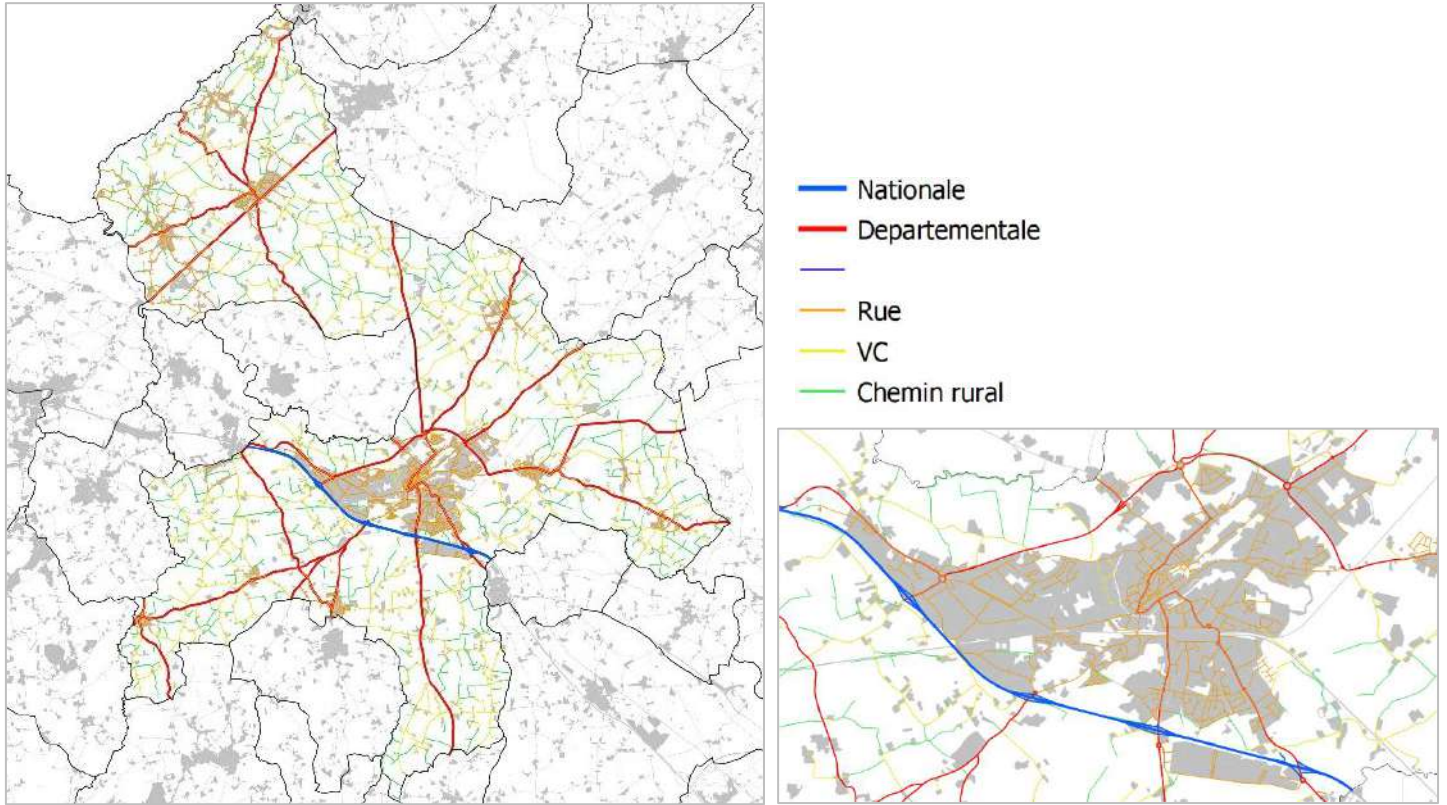
Source : INSEE 2017 / traitement Audiar

Les axes routiers principaux et la circulation

Lamballe-Armor est desservie par plusieurs axes routiers majeurs qui facilitent l'accès à la commune et la traversée de celle-ci :

- **la RN 12** : cet axe national relie Rennes à Brest en passant par Saint-Brieuc et traverse la commune au sud de la ville de Lamballe, offrant une connexion rapide et directe avec ces grandes villes, la région et au-delà. Son trafic est important avec plus de 43 000 véhicules / jour en moyenne. Quatre échangeurs complets, distants de seulement 1,3 / 1,5 km, offrent une desserte optimale de la commune et plus particulièrement du sud de Lamballe. À noter la présence d'une aire de covoiturage 20 places à l'échangeur de la Ville es Lan ;
- **des routes départementales convergentes et une voie départementale de contournement** autour de la ville de Lamballe :
 - la RD 768 sert de contournement nord de Lamballe. Plus de 10 000 véhicules/jour en moyenne passent par la RD 768. Une part sert à la desserte du nord de la ville et de la Poterie, l'autre sert au transit vers Plancoët (7 500-8 000 v/j. à partir du rond-point de Lanjouan) ;
 - le département et la commune envisagent à la création d'une voie de contournement supplémentaire à l'est de la ville : du rond-point de la Poterie jusqu'à l'avenue G. Clémenceau.
- **une voie départementale littorale** : la RD 786, axe structurant du littoral, supporte un trafic important. Elle traverse le bourg de Planguenoual (vitesse limitée à 50 km/h). Elle rend la partie nord du territoire plus indépendante de la ville-centre avec des accès plus directs à Saint-Brieuc à l'ouest et Pléneuf-Val André / Saint-Alban / Erquy à l'est.

HIERARCHIE DES VOIES A LAMBALLE-ARMOR

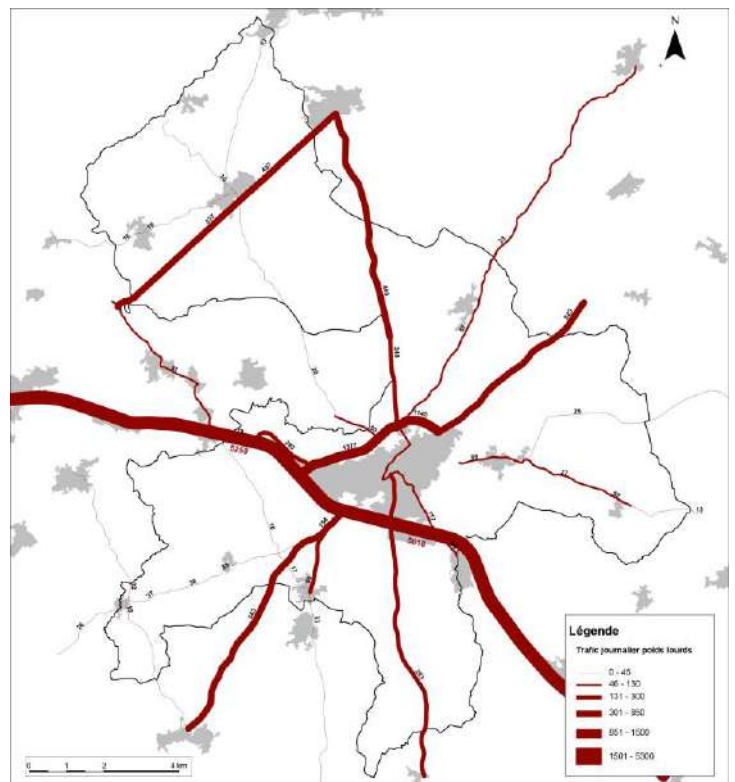
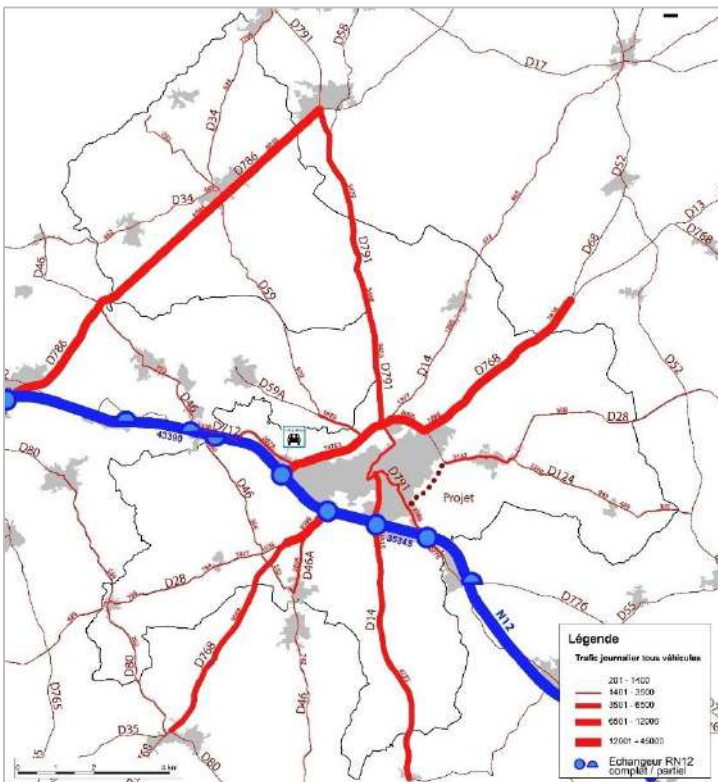


Réalisation Audiar

VOIES DEPARTEMENTALES OU NATIONALE / TRAFIC JOURNALIER MOYEN EN 2013

TOUS VÉHICULES

POIDS LOURDS

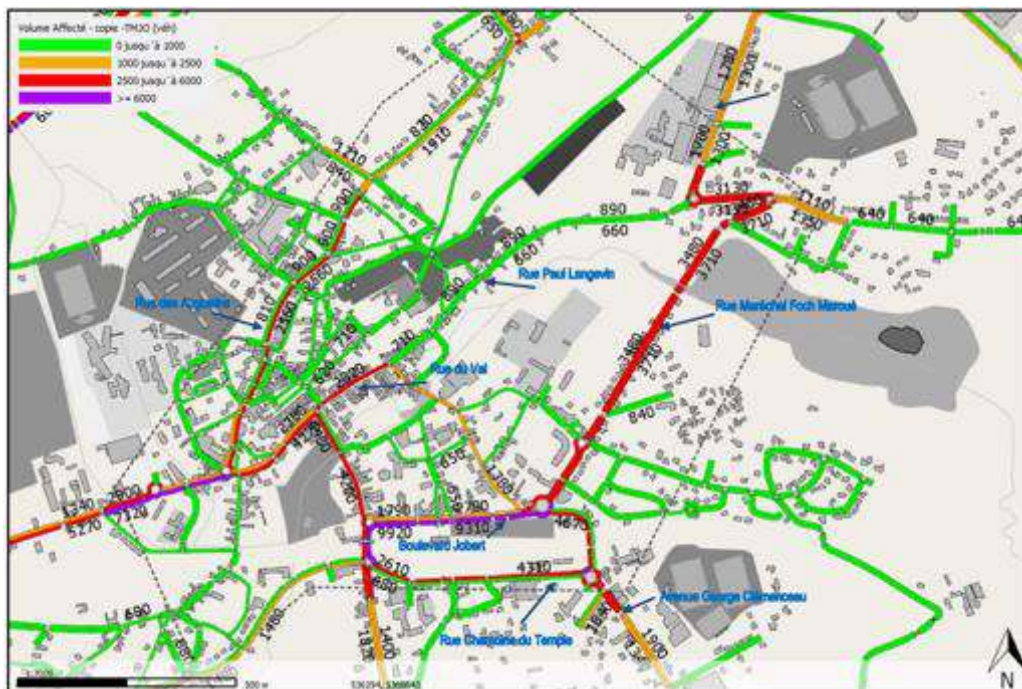


Source : CD22, réalisation Audiar

En centre-ville, la circulation est particulièrement dense dans les voies suivantes :

- les boulevards autour de la Gare mais avec un sens de circulation prépondérant ;
- la rue du Grand Boulevard ;
- la rue du Général-de-Gaulle ;
- la rue du Val ;
- la rue du Maréchal Foch, une courte section de la rue du Bout-du-Val, puis la rue de Dinard ;
- la rue du Docteur Lavergne.

AFFECTATION DU TRAFIC MOYEN JOURNALIER EN CENTRE-VILLE EN 2018



Source : IRIS Conseil

Les trafics poids lourds (PL) impactent la circulation de certains axes dans des proportions variant de 4 à 14 % du trafic total.

La RN 12 est logiquement l'axe le plus fréquenté avec près de 14 % de poids lourds au sud de Lamballe.

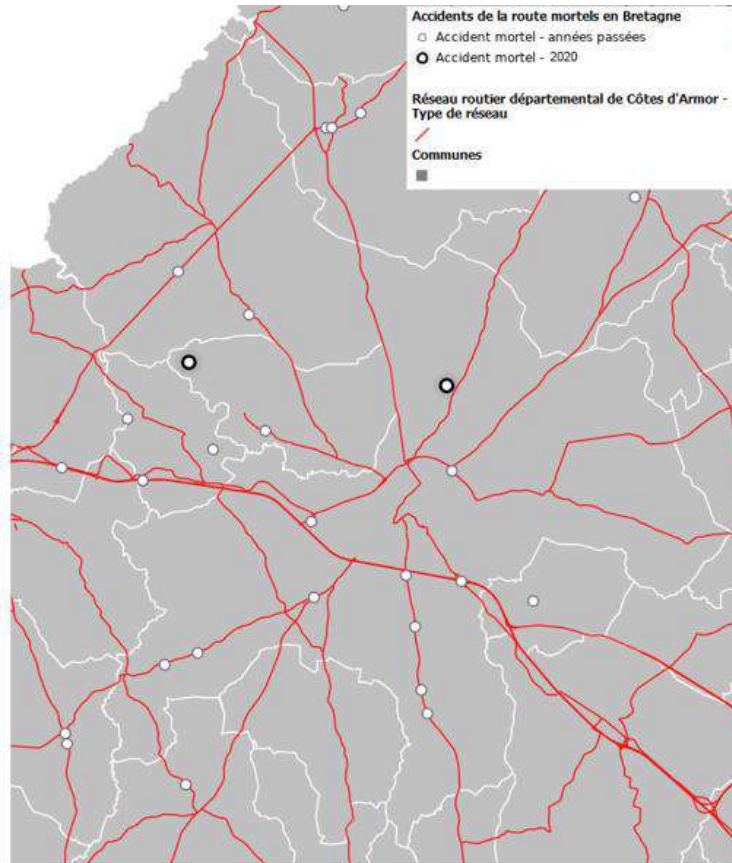
Les autres routes notables sont la RD 768 au sud de la Lamballe avec près de 10 % de PL, la RD 791 au nord de Lamballe avec 8,4 %, la RD 768 côté Saint-Aaron avec 7,4 % et la RD 786 environ 6 %.

Accidentologie

Les routes départementales vers Quessoy ou Collinée semblent plus accidentogènes.

En 2020, deux accidents ont eu lieu sur la RD 14 menant à Saint-Aaron dont un mortel en août.

ACCIDENTS MORTELS



Source : DREAL Bretagne

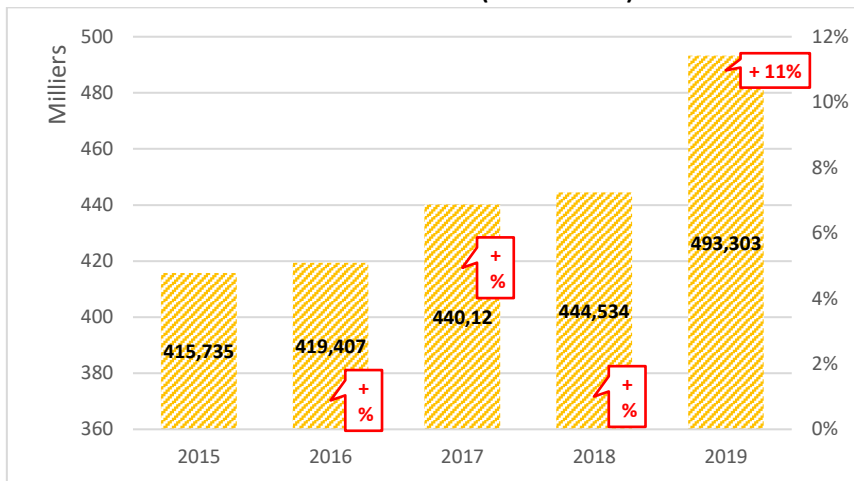
Une offre variée de transports en commun

Lamballe-Ville, en tant que pôle urbain et pôle d'échange, est particulièrement bien doté en offre de transports en commun avec :

- Distribus : bus urbain (2 lignes) et interurbain (2 lignes, un service à la demande et offre saisonnière touristique)
- Breizh Go : lignes de cars départementaux et interdépartementaux :
 - Ligne 2 : Saint-Brieuc [Morieux - Planguenoual] Erquy - Plévenon
 - Ligne 3 : Saint-Brieuc - Lamballe (gare SNCF et gare routière)
 - Ligne 31 : Lamballe (Gare SNCF et gare routière) - Saint-Cast
- Train (2 lignes TER et une ligne TGV) – Une offre conséquente :
 - Ligne TER Saint-Brieuc – Dinan - Dol-de-Bretagne : 4 arrêts par jour en sens aller en semaine (~3 arrêts sam., dim. et fêtes) et 4 arrêts par jour en sens retour en semaine (~3 arrêts sam., dim. et fêtes)
 - Ligne TER Rennes - La Brohinière – Lamballe - Saint-Brieuc : 22 arrêts par jour en sens aller en semaine (~13 arrêts sam., dim. et fêtes) et 18 arrêts par jour en sens retour en semaine (~13 arrêts sam., dim. et fêtes)
 - Ligne TGV Paris – Rennes - Brest : 5 arrêts par jour en sens aller en semaine (3 arrêts sam., dim. et fêtes) et 5 arrêts par jour en sens retour en semaine (4 arrêts sam., dim. et fêtes)

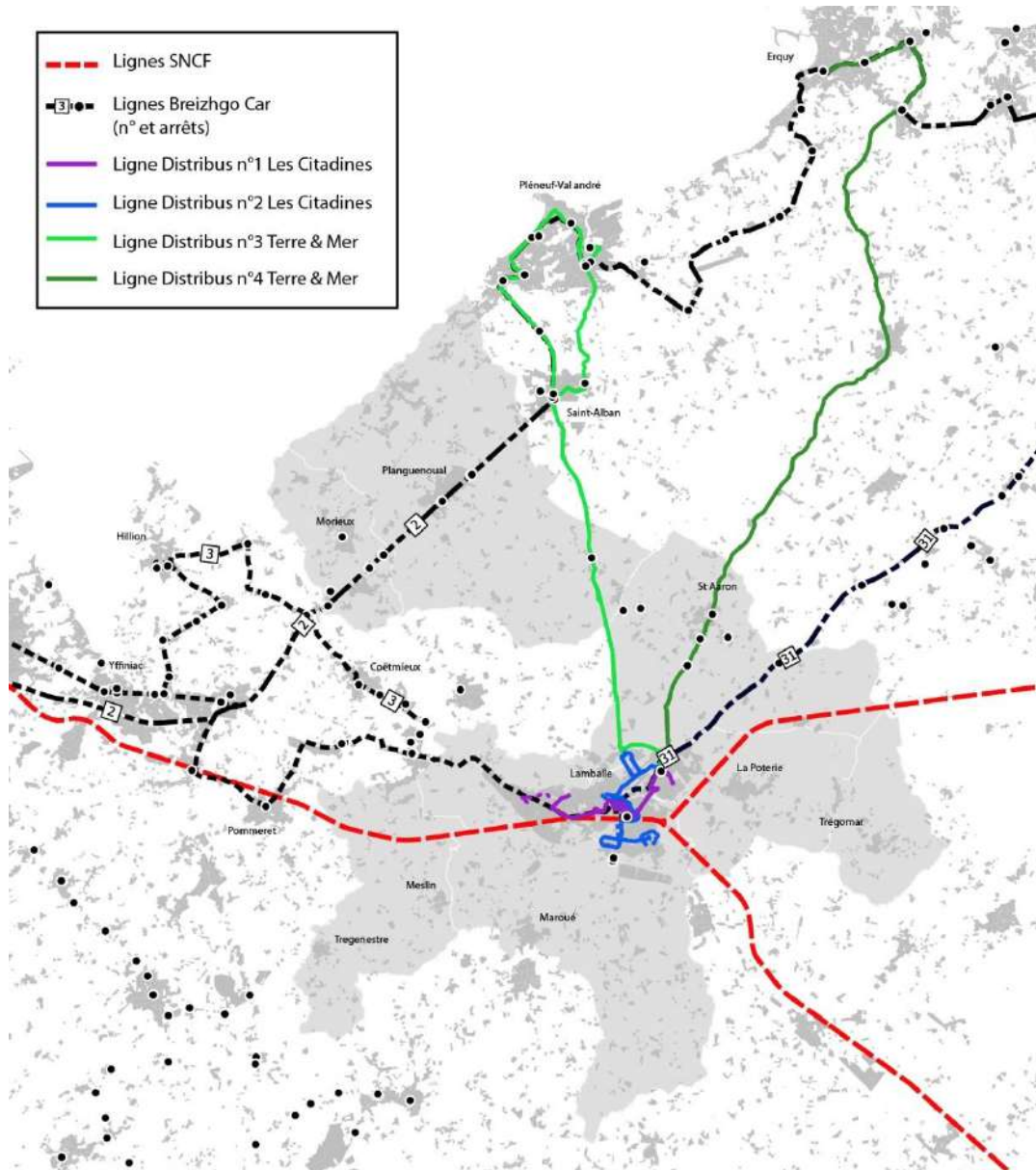
La gare de Lamballe dispose d'un guichet.

NOMBRE DE VOYAGEURS ANNUELS EN GARE DE LAMBALLE (EN MILLIERS)



Source : SNCF, traitement Audiar

SYNTHESE DES LIGNES DE TRANSPORT EN COMMUN DESSERVANT LAMBALLE-ARMOR



Source : Région Bretagne, Lamballe Terre-et-Mer / réalisation Audiar

Le train

La gare de Lamballe répond à la fois aux besoins de travailleurs et d'étudiants mais également à la demande des touristes ou voyageurs occasionnels, notamment lors des mois de juillet et d'août. Sa fréquentation est en lien avec la situation géographique de la gare, dans la centralité de la ville de Lamballe, pôle urbain du pays de Saint-Brieuc, et au sein d'un pays littoral touristique. À l'échelle de la Bretagne, la gare de Lamballe est la 14^e gare bretonne en matière de fréquentation (SNCF 2019) avec 493 000 voyageurs par an, derrière Morlaix (Finistère) et Châteaubourg (Ille-et-Vilaine).

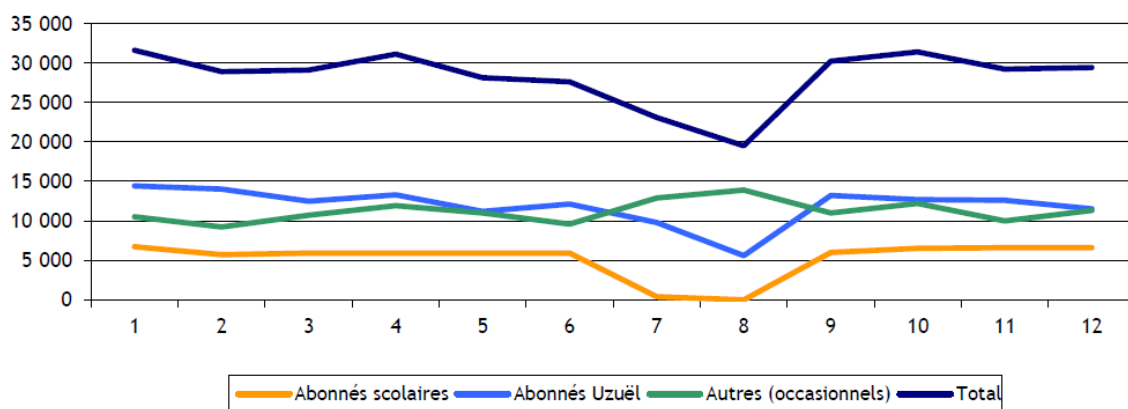
La mise en service de la LGV a renforcé cette fréquentation (2h08 de Paris soit 41 minutes de moins par rapport à la période qui précède l'ouverture de la LGV, source : Région Bretagne).

LES GARES SNCF DE LA REGION PROCHE DE LAMBALLE



Source : Région Bretagne

VOYAGES AU DEPART ET A DESTINATION DE LAMBALLE PAR CATEGORIE ET PAR MOIS



Source : Région Bretagne, extrait de la présentation « Mobilités touristiques en gare de Lamballe » présentée le 7 juin 2017, données non datées

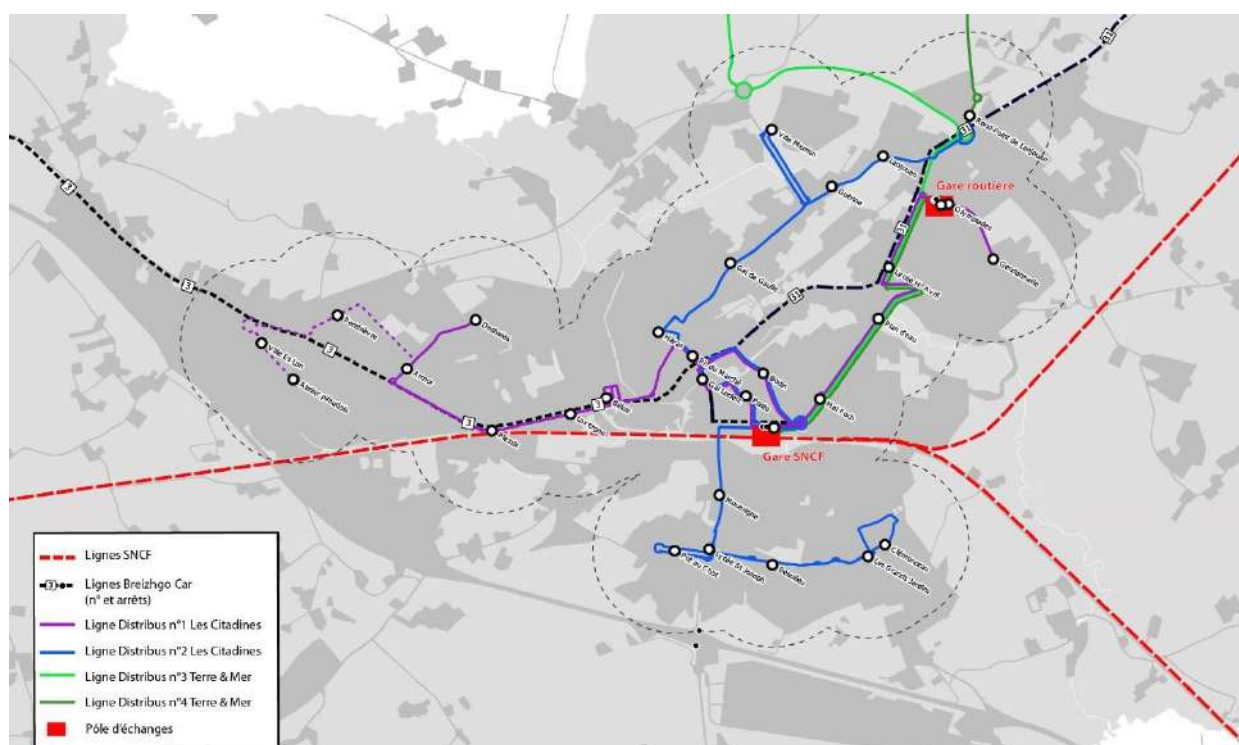
Le réseau communautaire de bus « Distribus »

Le réseau Distribus de Lamballe Terre & Mer propose une variété de services de transport couvrant l'ensemble de ce territoire :

- **Deux lignes « Citadines »** : le réseau comprend des lignes régulières desservant le centre-ville de Lamballe-Armor, facilitant ainsi les déplacements quotidiens pour les résidents.
Du lundi au vendredi : un bus par heure de ~7h00 à 19h00 (soit 12 passages dans un sens),
Le samedi : un bus par heure de ~9h00 à 19h00 (soit 10 passages dans un sens)
Pas de service les dimanches et jours fériés
- **Deux Liaisons interurbaines « Terre et Mer »** : il existe des liaisons quotidiennes depuis Lamballe-Armor vers les destinations de Pléneuf-Val-André et Erquy, permettant une meilleure connectivité entre ces zones.
Du lundi au vendredi : 2 passages de bus le matin, 1 en début d'après-midi (sauf le mercredi : fin d'a.m.) et en fin de journée (soit 5 passages dans un sens)
Le samedi : 1 passage de bus le matin, 1 en début d'après-midi et 2 en fin de journée. Dimanche et jours fériés : 3 passages dans un sens à partir de 12h00
Rythme plus régulier en période de vacances
- **Services à la demande** : Distribus propose des services de transport à la demande pour desservir les zones moins accessibles, ainsi que des navettes sur réservation entre la gare SNCF de Lamballe-Armor et la côte, surtout les week-ends et durant la saison touristique.
- **Navettes estivales** : En période touristique, des navettes supplémentaires sont disponibles dans les communes de Pléneuf-Val-André, Erquy, et Plurien, ainsi que des services à la demande vers des destinations historiques comme Jugon-les-Lacs et Moncontour.

Les différentes lignes de Distribus s'appuient sur les deux pôles d'échanges de Lamballe : la gare SNCF et la gare routière.

SYNTHESE DES LIGNES DE TRANSPORT EN COMMUN DESSERVANT LAMBALLE-ARMOR

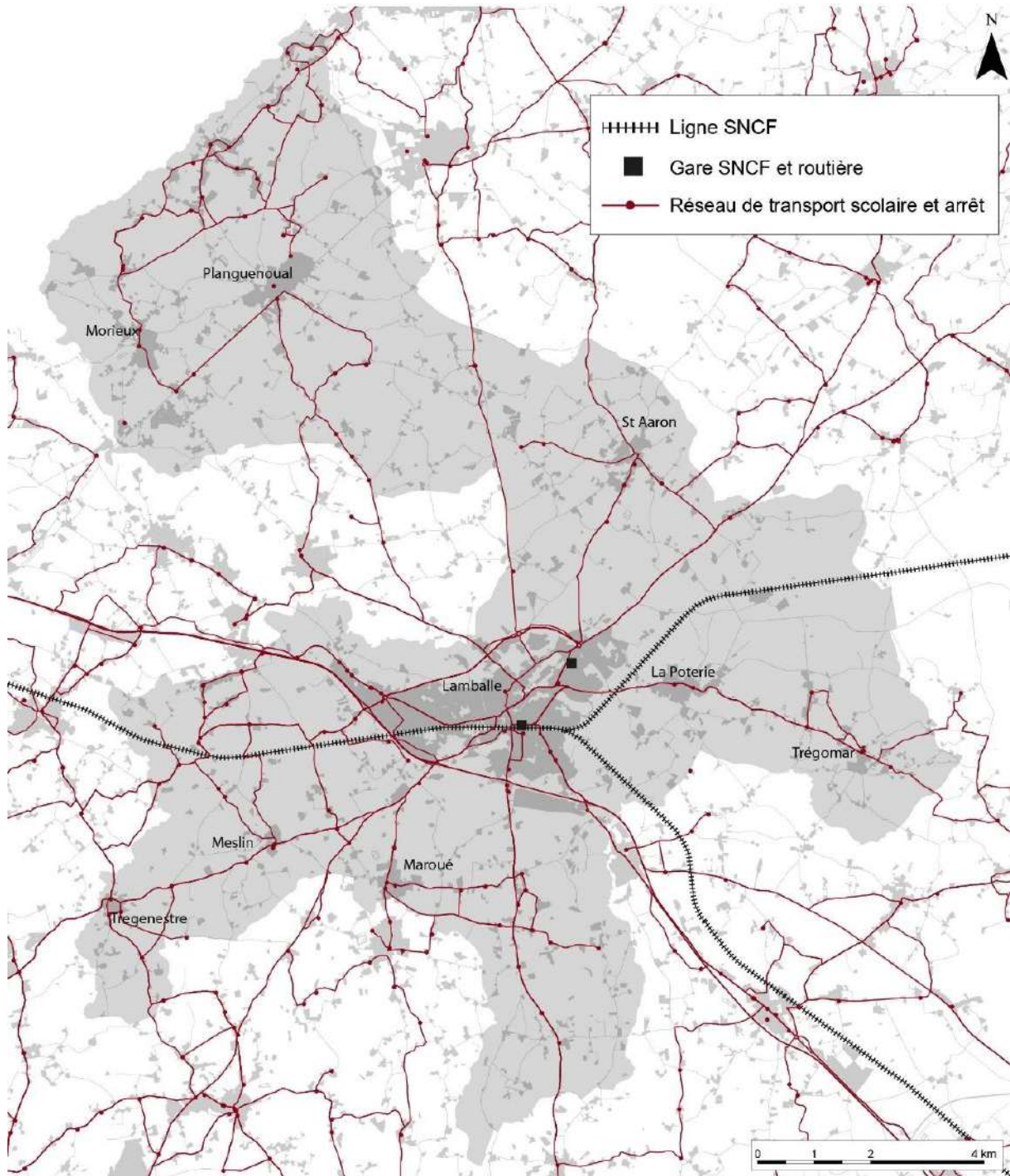


Source : Région Bretagne, Lamballe Terre-et-Mer / réalisation Audiar

Le transport scolaire

Le transport scolaire dans l'agglomération de Lamballe Terre & Mer est géré par le réseau Distribus - Scolibus, sous la responsabilité de Transdev. Ce service assure le transport de plus de 3 000 élèves répartis sur 50 lignes couvrant l'ensemble du territoire, incluant les élèves du primaire, des collèges et des lycées. Ces lignes convergent vers Lamballe, notamment la gare routière, pour donner accès aux collèges et au lycée.

LES LIGNES DE TRANSPORT SCOLAIRE



Source : Lamballe Terre-et-Mer / réalisation Audiar

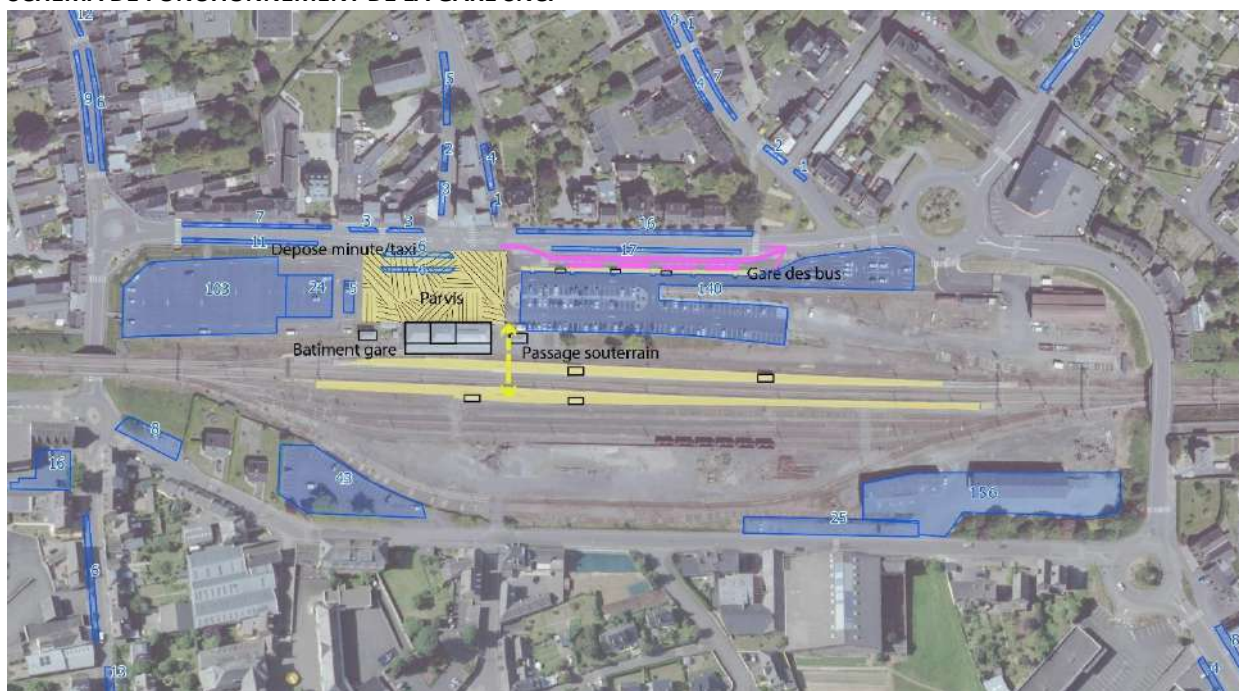
Les pôles d'échanges multimodaux

Les pôles d'échanges multimodaux (PEM) de Lamballe sont conçus pour faciliter l'interconnexion entre différents modes de transport, tels que les trains, les bus, les voitures et les vélos. Leur objectif principal est de promouvoir l'utilisation des transports en commun et de réduire la dépendance à la voiture individuelle, en offrant des alternatives pratiques et efficaces.

Il existe deux PEM important sur le territoire :

- la gare SNCF (train (TER/TGV + bus (dont terminus des lignes Terre&Mer) + BreizhGo Bus + parking + taxi + point de rencontre covoiturage + location de voiture + accessibilité piétonne)
- la gare routière (bus + BreizhGo car + parking + point rencontre covoiturage)

SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT DE LA GARE SNCF



Réalisation : Audiar

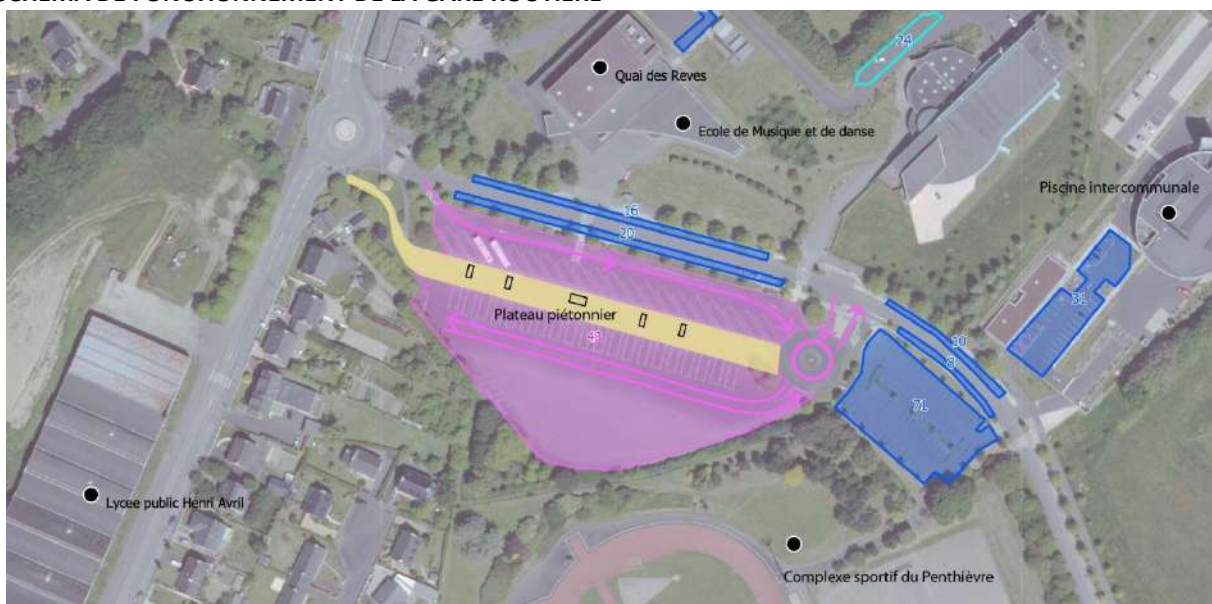


© Audiar

© Lamballe Terre-et-Mer

La place de gare permet les échanges avec le territoire et notamment d'autres modes de transports et ce depuis plus d'un siècle (existence d'un omnibus reliant Lamballe-ville et Pléneuf). Le parvis a été aménagé en 2020 et est, depuis, totalement piéton. Le secteur est un important pôle d'échange pour les voyageurs : deux grands parkings se situent de part et d'autre de la gare avec 150 et 140 places de stationnement et un quai de 75 mètres de longueur permet l'intermodalité avec les transports en commun régionaux et locaux (BreizhGo et Distribus). Deux autres parkings se situent au sud des voies ferrées. Le dernier inauguré en 2023 propose 156 places pour du stationnement de longue durée. Il n'existe pas de passage souterrain ou de passerelle permettant de relier le nord et le sud.

SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT DE LA GARE ROUTIERE



Réalisation : Audiar



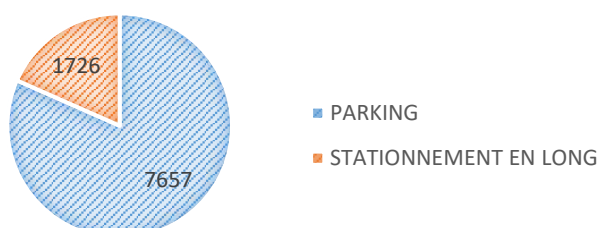
©Audiar

Le stationnement

Selon le code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU « établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. ». L'inventaire porte uniquement sur les capacités de stationnement des « parcs ouverts au public », ce qui exclut le stationnement privé mais aussi le stationnement sur voirie par essence déjà mutualisé.

L'inventaire réalisé par les services de Lamballe Terre & Mer a permis de localiser 9 383 places de stationnements ouverts au public (hors quartiers résidentiels, hors ZA...) dont 7 657 en parking isolés des voies de circulation.

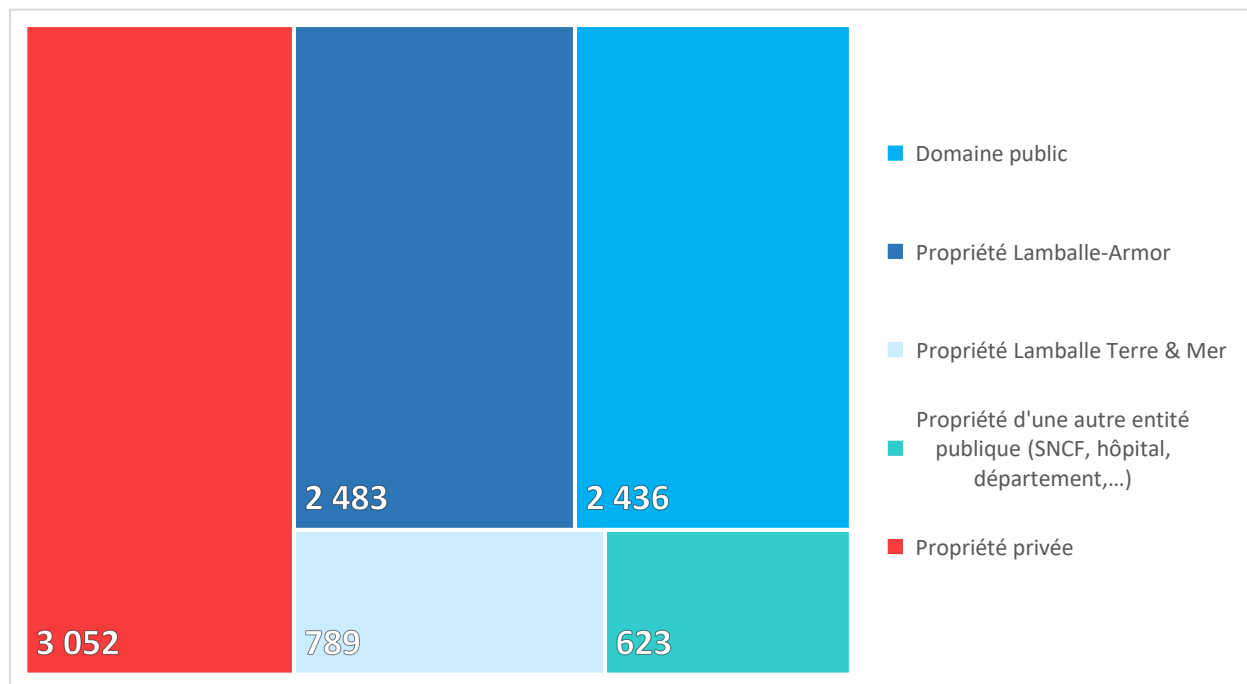
INVENTAIRE DU STATIONNEMENT OUVERT AU PUBLIC : DÉCOMPTÉ TOTAL DES PARKINGS ET STATIONNEMENTS EN LONG À LAMBALLE-ARMOR



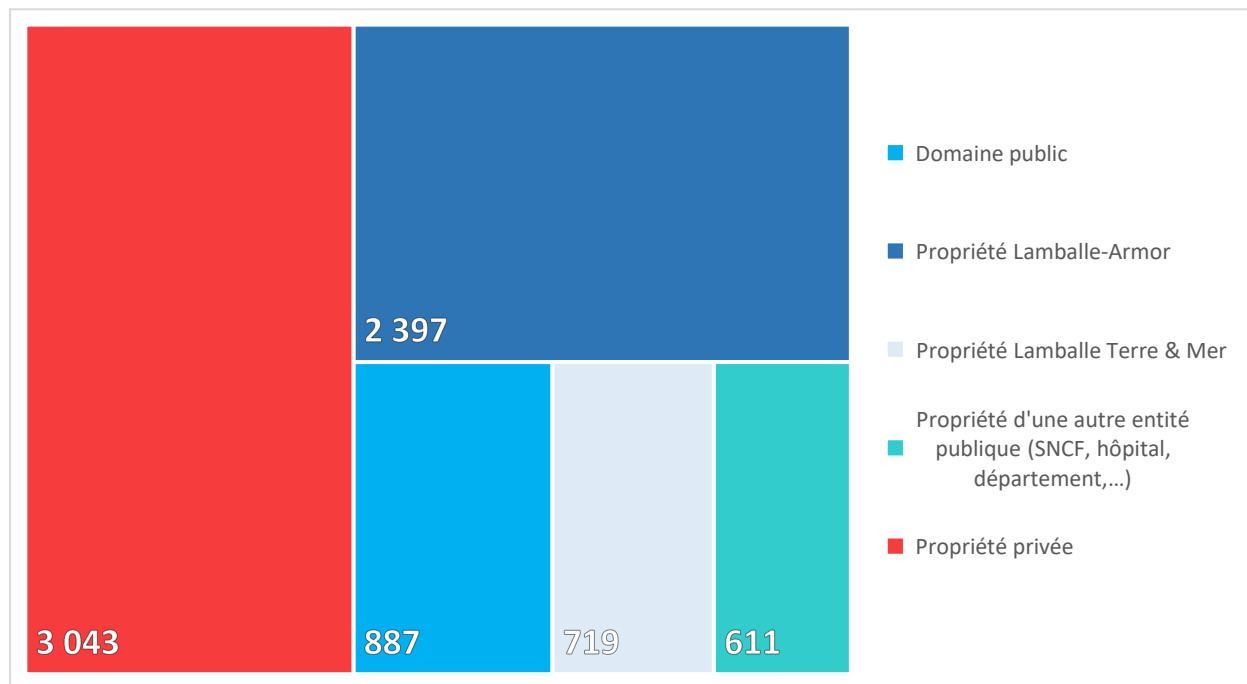
Source : Lamballe Terre-et-Mer, traitement Audiar

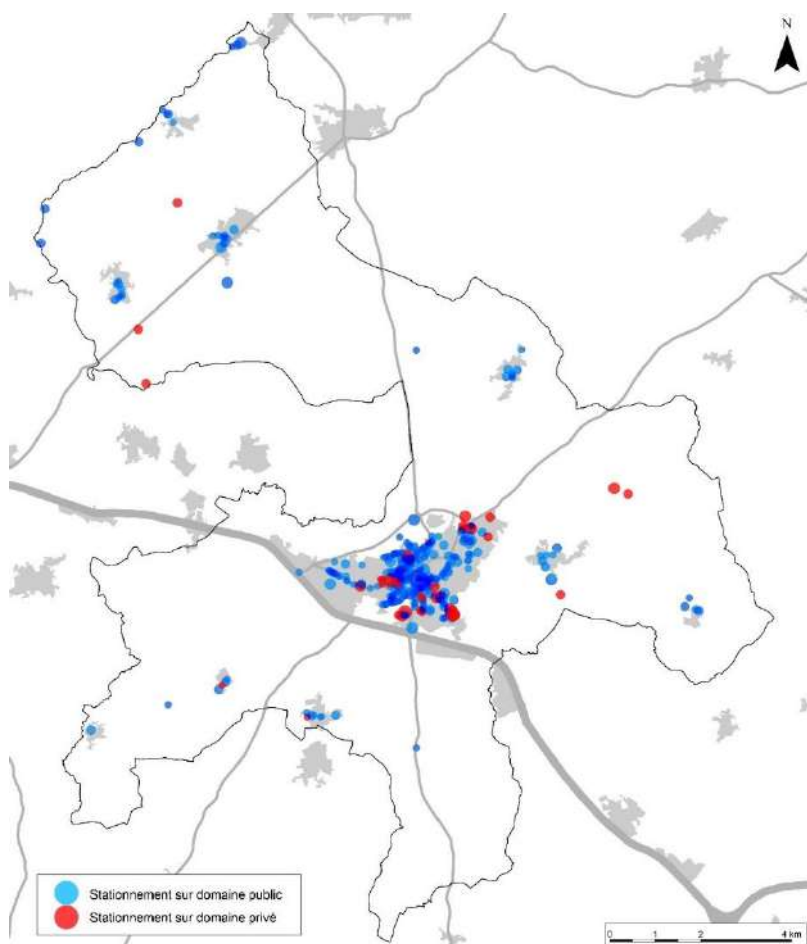
INVENTAIRE DU STATIONNEMENT OUVERT AU PUBLIC À LAMBALLE-ARMOR

(PARKINGS ET STATIONNEMENTS EN LONG)



(UNIQUEMENT PARKINGS)





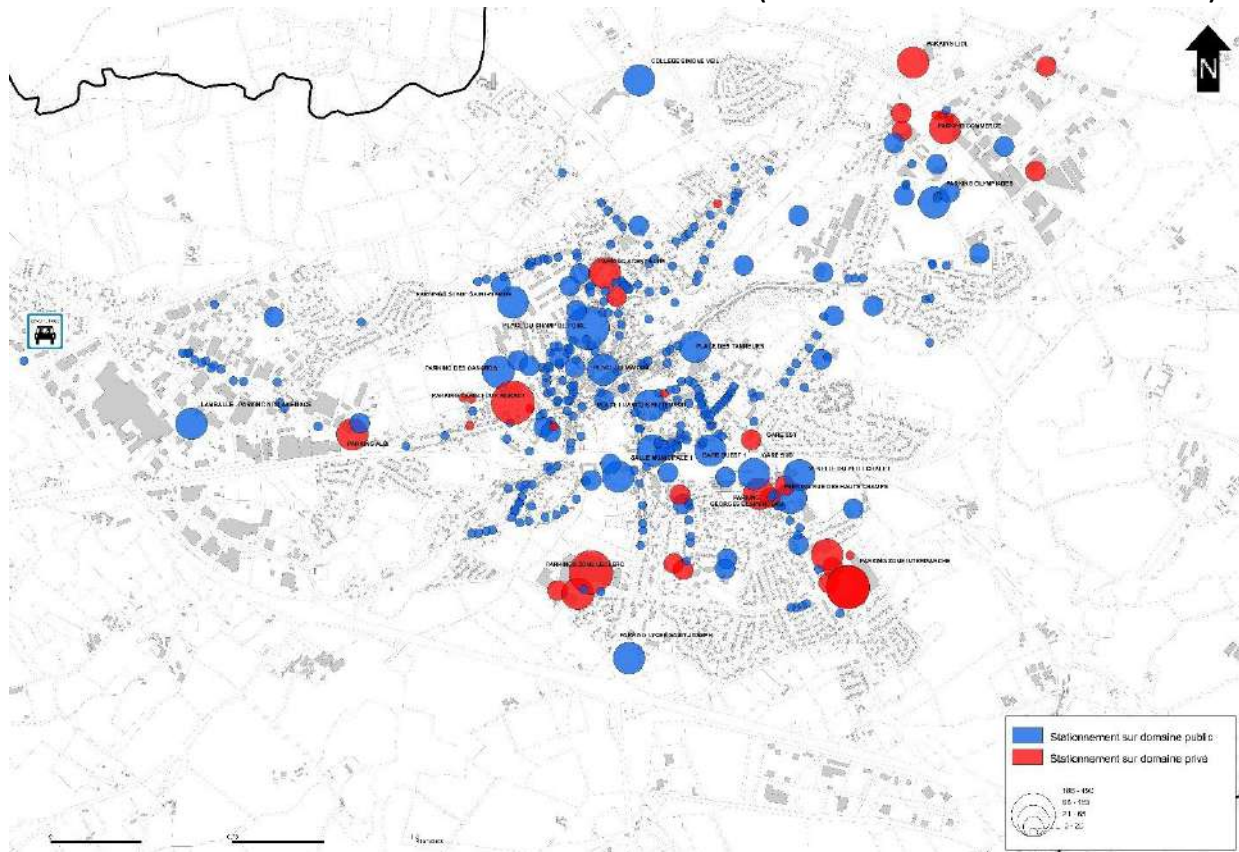
Source : Lamballe Terre-et-Mer, traitement Audiar

Le centre-ville dispose de grands et nombreux parkings publics. La place du Champ-de-Foire est le plus grand (236 pl.). Une offre conséquente existe autour de la gare (~500 pl.) dont un parking longue durée de 156 places qui a ouvert en 2023. Les liaisons piétonnes entre le nord et le sud restent à améliorer car il n'existe pas de passerelle ou de passage en souterrain.

Les grands parkings privés correspondent aux deux grandes zones commerciales du Haut Chalet et de la Corne de Cerf, bien intégrées à l'urbanisation. Leur potentiel de renouvellement urbain/densification est à considérer tout comme les mutualisations possibles avec les fonctions urbaines proches (établissements scolaires, équipements sportifs, autres activités commerciales ou de service, ...).

Le parc d'activités industrielles de la Ville-es-Lan dispose d'un parking public d'une centaine de places qui est souvent saturé, tout comme le sont les rues ceinturant le site de la Cooperl.

INVENTAIRE DU STATIONNEMENT OUVERT AU PUBLIC À LAMBALLE (PARKING ET STATIONNEMENT EN LONG)



Source : Lamballe Terre-et-Mer, traitement Audiar

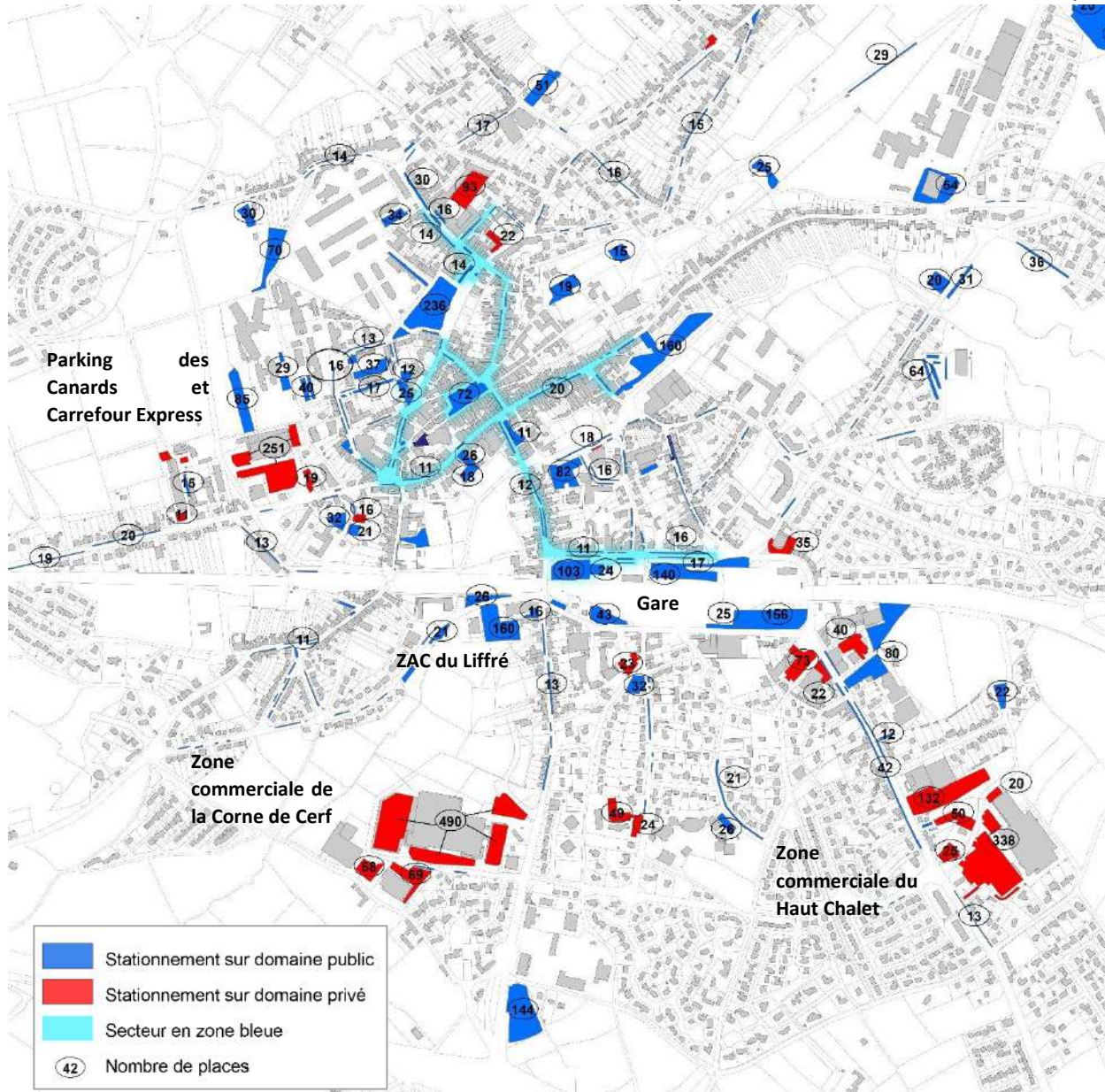
Des pratiques d'utilisation partagées existent aux portes du centre-ville :

- parking du Carrefour Market (lien avec le centre-ville et complément du parking public des Canards) ;
- parking des Canards (lien avec le centre-ville et complément avec le parking privé de Carrefour Market) ;
- sud gare / Petit Chalet (parking gare sud / commerces et équipements sportifs Louis Hingant) ;
- parkings publics de la ZAC du Liffré.

Autour des zones commerciales « connectées » au tissu urbain, une mutualisation plus importante est possible au regard du potentiel de renouvellement urbain des sites et de leur contexte :

- la zone commerciale de la Corne de Cerf en lien avec les équipements et activités de la Zac du Liffré et de l'entrée de ville ;
- la zone commerciale du Haut Chalet, en articulation avec les parkings des commerces et activités présentes dont l'Intermarché et ses abords.

INVENTAIRE DU STATIONNEMENT OUVERT AU PUBLIC A LAMBALLE (PARKING ET STATIONNEMENT EN LONG)



Source : Lamballe Terre-et-Mer, traitement Audiar

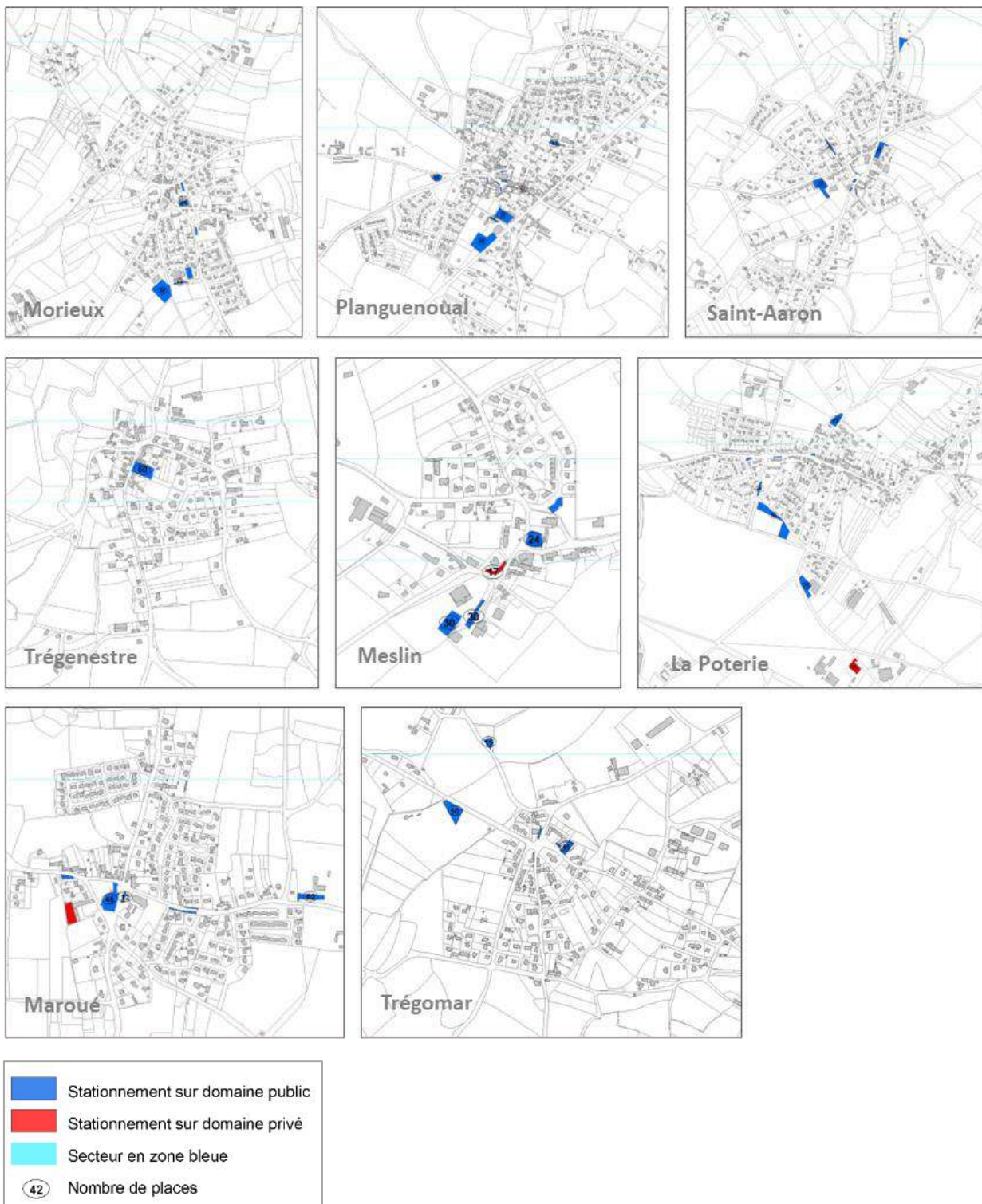
LES 15 PLUS GRANDS PARKINGS PAR TYPE DE PROPRIETE

Propriété privée		Nombre de places
1	PARKING ZONE LECLERC 2	490
2	PARKING ZONE INTERMARCHÉ 2	338
3	PARKING ZONE INTERMARCHÉ 3	338
4	PARKING CARREFOUR MARKET	251
5	PARKING LIDL	184
6	PARKING ZONE INTERMARCHÉ 4	132
7	PARKING AGENTS LTM	93
8	LA POTERIE - RUE DES FRÈRES PIETO 2	90
9	PARKING COMMERCE 3	90
10	PARKING ALDI	73
11	PARKING GEORGES CLEMENCEAU EX LIDL	73
12	PARKING ZONE LECLERC 3	69
13	LA VILLE GOURIO	60
14	PARKING ZONE LECLERC 1	58
15	MORIEUX - SITE ACCROBRANCHE	50
Domaine public		Nombre de places
1	PLACE DU CHAMP DE FOIRE 1	236
2	PLACE DU MARCHÉ - RUES PASTEUR ET LOURMEL	72
3	ORANGE BLEUE LAMBALLE	64
4	LA POTERIE 1	46
5	MAROUÉ PLACE DE L'ÉGLISE 2	45
6	SQUARE MATHURIN MÉHEUT 2	37
7	RUE DE LA VILLE GAUDU	36
8	JOSPINET	35
9	PARKING CENTRE TECHNIQUE	26
10	CIMETIÈRE LAMBALLE	25
11	PLACE ABBÉ CORMEAUX	25
12	RUE NOTRE-DAME DE BEAUREGARD	25
13	RUE DU PRÉ FARUEL	22
14	RUE LOUIS MIQUEL	22
15	PROMENADE DU CHÂTEAU 2	19
Propriété Lamballe-Armor		Nombre de places
1	PLACE DES TANNEURS	160
2	SALLE MUNICIPALE 1	160
3	PARKING LYCÉE SAINT-JOSEPH	144
4	IMPASSE DES BOUCOUETS ET PLACE FRANÇOIS MITTERRAND	82
5	PARKING RUE DES HAUTS CHAMPS	80
6	PLANGUENOUAL 2	80
7	PORT-MORVAN - AIRE DE STATIONNEMENT NATURELLE	190
8	VENELLE DU PETIT CHALET	80
9	LA POTERIE 2	70
10	PARKING STADE SAINT-MARTIN 2	70
11	PLANGUENOUAL - TERRAIN DE FOOTBALL	70
12	SAINT-AARON 3	65
13	MORIEUX 1	60
14	SAINT-MAURICE	60
15	QUENGUEN MAROUE (COMPLEXE SPORTS)	52

Propriété Lamballe Terre & Mer		Nombre de places
1	<i>GARE SUD</i>	<i>156</i>
1	<i>RUE DE LA JEANNAIE -ZI VILLE-ES-LAN</i>	<i>105</i>
2	<i>COLLÈGE SIMONE VEIL</i>	<i>89</i>
3	<i>PARKING DES CANARDS</i>	<i>85</i>
4	<i>PARKING OLYMPIADES</i>	<i>71</i>
5	<i>GARE ROUTIÈRE - MUTUALISE AVEC LE QUAI DES RÊVES</i>	<i>43</i>
6	<i>IMPASSE DU CHAMP MIRETTE</i>	<i>36</i>
7	<i>PARKING LAMBALLE TERRE & MER</i>	<i>34</i>
8	<i>PARKING RESSOURCERIE (PROPRIÉTÉ LTM)</i>	<i>26</i>
9	<i>QUAI DES RÊVES 1</i>	<i>24</i>
10	<i>RABINE DE LA PORTE VERTE</i>	<i>24</i>
11	<i>RUE DES GASTADOURS</i>	<i>18</i>
12	<i>COLONNE VERRE - INTERMARCHÉ</i>	<i>8</i>
Propriété d'une autre entité publique (SNCF, Hôpital, département...)		Nombre de places
1	<i>GARE EST</i>	<i>140</i>
2	<i>GARE OUEST 1</i>	<i>103</i>
3	<i>CÔTES-D'ARMOR HABITAT</i>	<i>54</i>
4	<i>GYMNASE ROGER BOULIN</i>	<i>54</i>
5	<i>PARKING RUE CHANOINE DU TEMPLE 1</i>	<i>43</i>
6	<i>RUE DU JEU DE PAUME 5</i>	<i>40</i>
7	<i>RUE DES OLYMPIADES 6</i>	<i>31</i>
8	<i>CHEMIN DES CANARDS</i>	<i>29</i>
9	<i>PARKING RUE CHANOINE DU TEMPLE 3</i>	<i>25</i>
10	<i>GARE OUEST 2</i>	<i>24</i>
11	<i>AIRE COVOITURAGE DÉPARTEMENTALE</i>	<i>20</i>
12	<i>RUE DES OLYMPIADES 5</i>	<i>17</i>
13	<i>RUE SAINT-MARTIN</i>	<i>16</i>
14	<i>HÔPITAL SAINT THOMAS DE VILLENEUVE</i>	<i>10</i>
15	<i>BOULEVARD JOBERT 1</i>	<i>5</i>

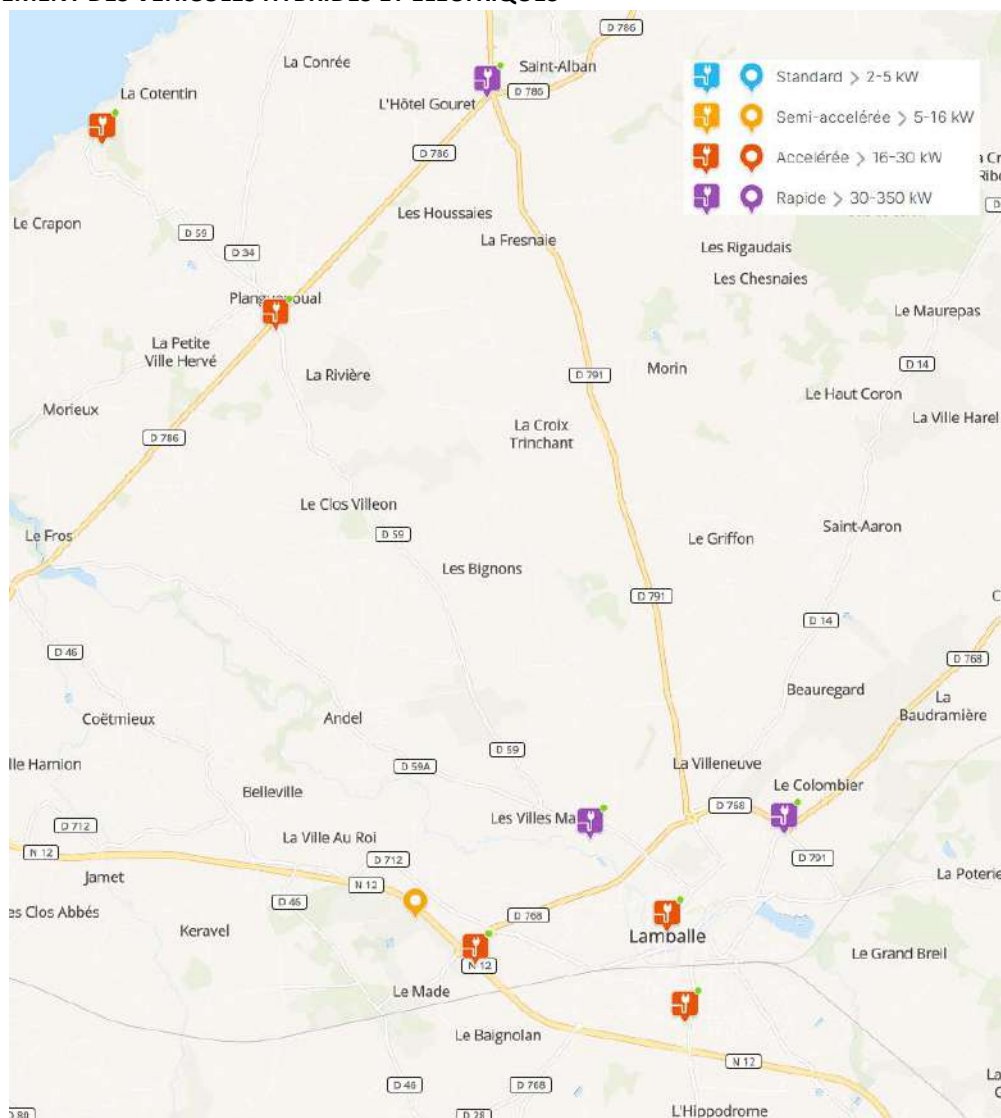
Source : Lamballe Terre-et-Mer, traitement Audiar

INVENTAIRE DU STATIONNEMENT OUVERT AU PUBLIC : LES BOURGS (PARKINGS)



Source : Lamballe Terre-et-Mer, traitement Audiar

STATIONNEMENT DES VEHICULES HYBRIDES ET ELECTRIQUES

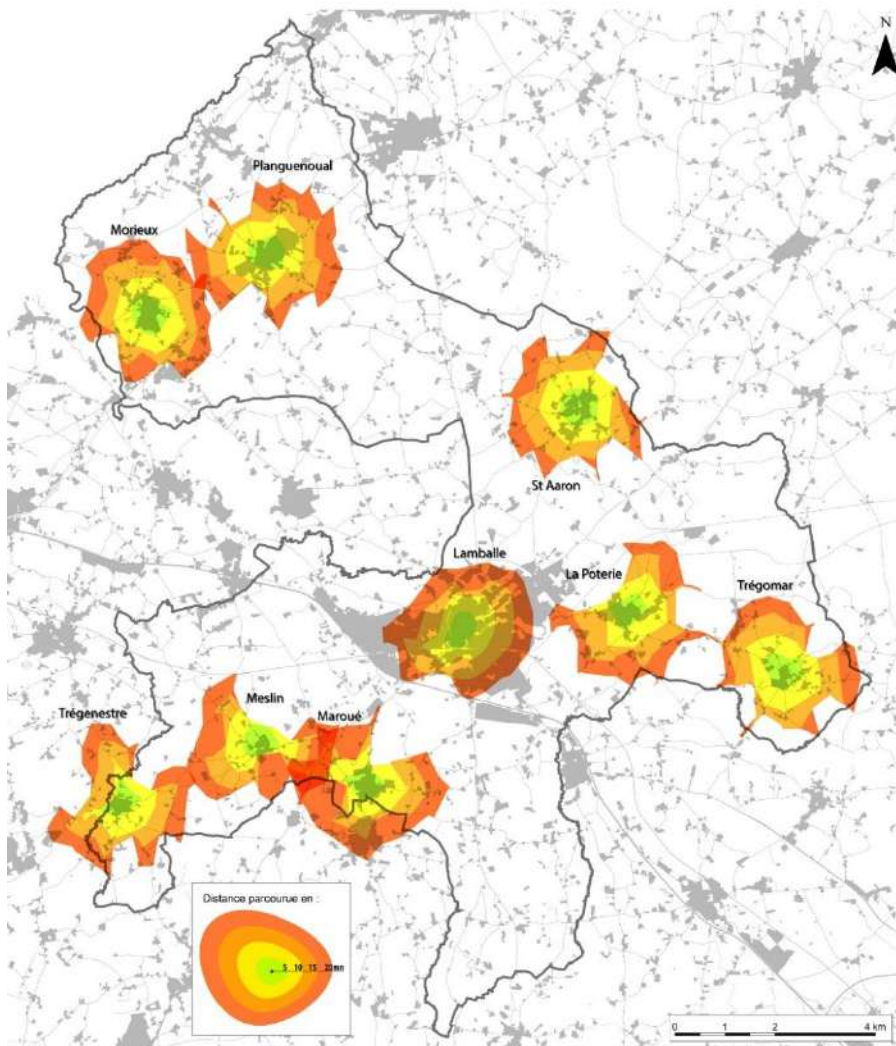


Les mobilités actives

Le territoire présente des bourgs et une ville qui ont une bonne dimension pour les piétons pour des usages de proximité (moins de 15 minutes de marche).

Toutefois, l'échelle de la commune est trop importante pour une marchabilité entre tous les lieux de vie du territoire (8 bourgs et une ville, distants des uns des autres). C'est à ce moment que le vélo est intéressant notamment pour des échanges entre bourgs ou avec le littoral (de 15 et 40 minutes à vélo).

ACCESSIBILITE EN TEMPS DE TRAJET A PIED (ISOCHRONE) DEPUIS LE CENTRE DE CHAQUE BOURG ET DE LAMBALLE



Source : openrouteservice.org, réalisation Audiar

À ce titre Lamballe-Armor a récemment adopté un « plan vélo » afin de créer ou d'améliorer les infrastructures cyclables et ainsi encourager l'utilisation du vélo comme moyen de transport quotidien avec :

- **création ou renforcement de grands itinéraires** : pistes cyclables sécurisées (voie verte, voie vélo-route) reliant les bourgs, la ville et le littoral ;
- **amélioration et déploiement des liaisons locales entre les pôles de la ville** comme les écoles, les quartiers résidentiels, les zones commerciales, les zones d'emplois et les pôles d'échanges multimodaux comme la gare ou l'aire de covoiturage de la Ville-es-Lan ;
- **facilitation de l'interconnexion entre les vélos et les autres moyens de transport**, comme les bus et les trains, notamment autour de la gare de Lamballe ;
- **mise en place de parkings pour vélos sécurisés** à proximité des gares, des pôles d'échanges, et des bâtiments publics pour encourager l'intermodalité entre les différents moyens de transport.

Le « plan vélo » n'intègre à ce jour pas d'autres bourgs proches hors commune. La dimension touristique des itinéraires cyclables est à prendre en compte dans le prolongement du projet de développement touristique de Lamballe Terre & Mer dont la réalisation d'une voie cyclable double sens Lamballe / littoral.

Les 7 axes du plan vélo sont les suivants :

- **axe 1 : de Meslin vers Maroué, vers Trégenestre, vers L'Étimieux**

Ces itinéraires utiliseront majoritairement des voies communales existantes, en bon état ou à réaménager. Deux portions utilisant des routes départementales, aux entrées de Meslin et de Trégenestre, nécessiteront l'aménagement de portions de voie verte.

- **axe 2 : de Lamballe vers Maroué via le parc d'activités la Ville-es-Lan**

La première des deux liaisons entre Lamballe et Maroué franchirait la RN 12 au niveau du boviduc, situé rue de Beausoleil. Elle emprunterait ensuite des voies communales existantes, puis la RD 46, qui nécessitera peut-être l'aménagement de bandes cyclables.

- **axe 3 : de Lamballe vers Maroué via le parc d'activités de La Tourelle**

Cette seconde liaison entre Lamballe et Maroué franchirait la RN 12 au niveau du boviduc, situé dans le parc d'activités de la Tourelle. Il n'utiliserait que des voies communales, mais des acquisitions de terrains seront nécessaires à certains endroits pour assurer la continuité du trajet.

- **axe 4 : Lamballe vers Planguenoual (via Andel) puis vers Morieux, la Cotentin et le Port Morvan**

La connexion de Lamballe avec le littoral est réalisée grâce aux itinéraires empruntant des voies peu empruntées par les automobiles, en y installant des panneaux signalétiques. Il est nécessaire de traverser partiellement le territoire d'Andel pour assurer la continuité de l'itinéraire. Ceci suppose également qu'un aménagement de type voie verte soit réalisé le long de la RD 791 entre le giratoire du Pont-Grossard et la Fontaine-aux-Saules. Depuis le bourg de Planguenoual, les liaisons sont ensuite possibles vers le littoral : Morieux, la Cotentin et le Port-Morvan.

- **axe 5 : Lamballe vers Saint-Aaron**

Cet itinéraire utiliserait la même voie verte que celle créée dans le cadre de l'axe 4, puis la route communale qui rejoint rue des Lilas, et qui est la moins fréquentée des routes menant à Saint-Aaron.

- **axe 6 : la Poterie vers Lamballe et vers Saint-Aaron**

L'itinéraire la Poterie - Lamballe réutiliserait, en les élargissant, les voies piétonnes aménagées entre Lamballe et la Poterie, puis rejoindrait Lamballe par le plan d'eau et par le chemin existant le long de la rocade est. Un autre itinéraire rejoindrait Saint-Aaron en longeant les landes de la Poterie, puis en passant par le Tacon.

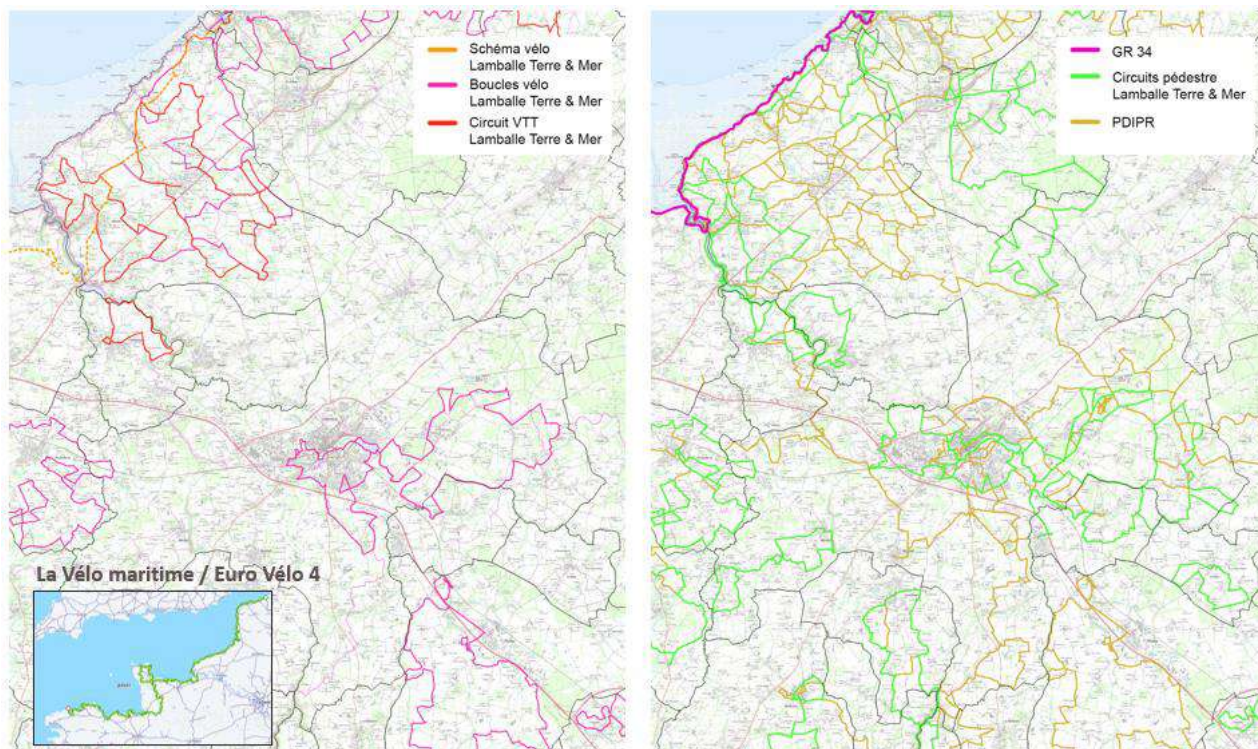
- **axe 7 : la Poterie vers Trégomar**

Afin d'éviter la RD 124, l'itinéraire privilégié pour assurer la connexion la Poterie - Trégomar est le chemin des Haïches, qui devra être sécurisé.

Pour les motifs de sports, de loisirs, et de tourisme, les distances pouvant être parcourues s'allongent et le territoire communal possède des itinéraires qui offrent une variété d'options pour explorer Lamballe-Armor à pied, à vélo ou à cheval. Ils passent par des chemins creux, des sentiers ou des voies rurales avec peu de véhicules.

Lamballe-Armor propose des circuits thématiques locaux (circuits patrimoniaux et historiques à Lamballe, les Landes de la Poterie, la vallée du Gouessant) ou régionaux (le GR®34 qui suit principalement le littoral breton et offre des vues spectaculaires sur la mer).

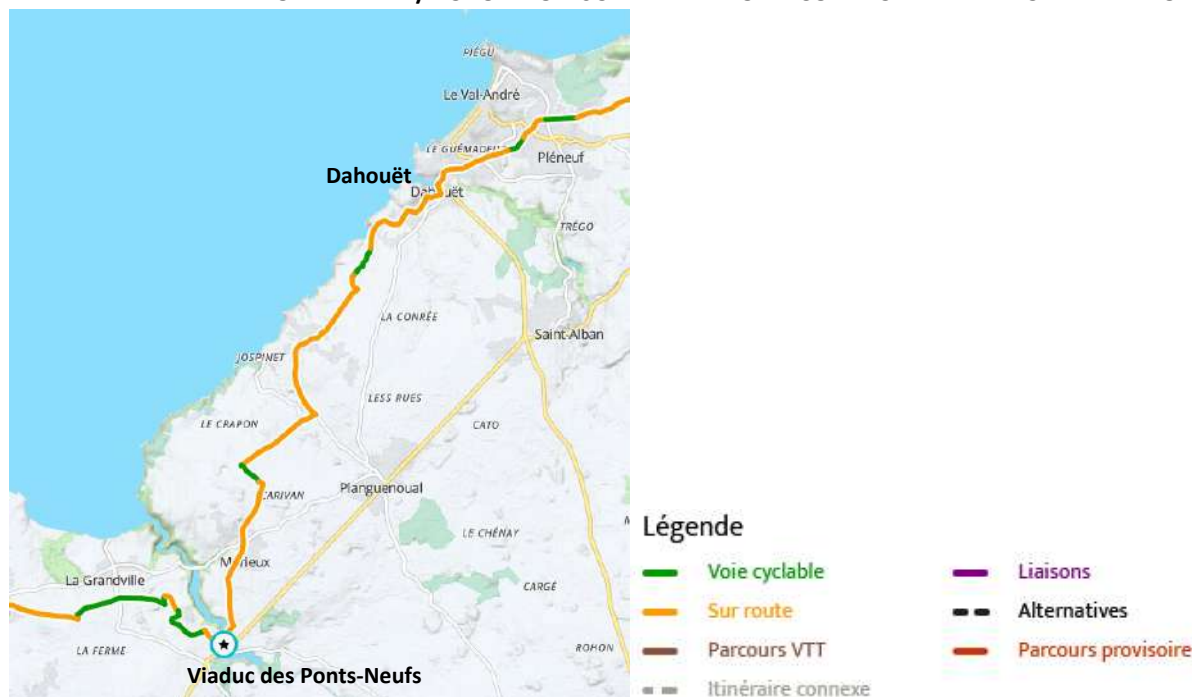
ITINERAIRE PEDESTRE, CYCLABLE OU EQUESTRE PARCOURANT LE TERRITOIRE DE LAMBALLE-ARMOR



Source : Lamballe Terre-et-Mer, traitement Audiar

Le littoral de la commune est traversé le tronçon Saint-Brieuc / Erquy de la Vélomaritime / EuroVelo 4. La Vélomaritime / EuroVelo 4., est un itinéraire cyclable qui s'étend sur environ 1 500 kilomètres le long de la côte nord de la France. Cet itinéraire commence à Roscoff en Bretagne et se termine à Dunkerque, à la frontière belge. Il fait partie de l'EuroVelo 4, une route cyclable européenne qui relie Roscoff en France à Kiev en Ukraine sur une distance totale de 4 000 kilomètres. Le tronçon local s'étend sur 39 km. L'itinéraire est constitué de petites routes de campagne et de voies vertes sur terrain naturel stabilisé.

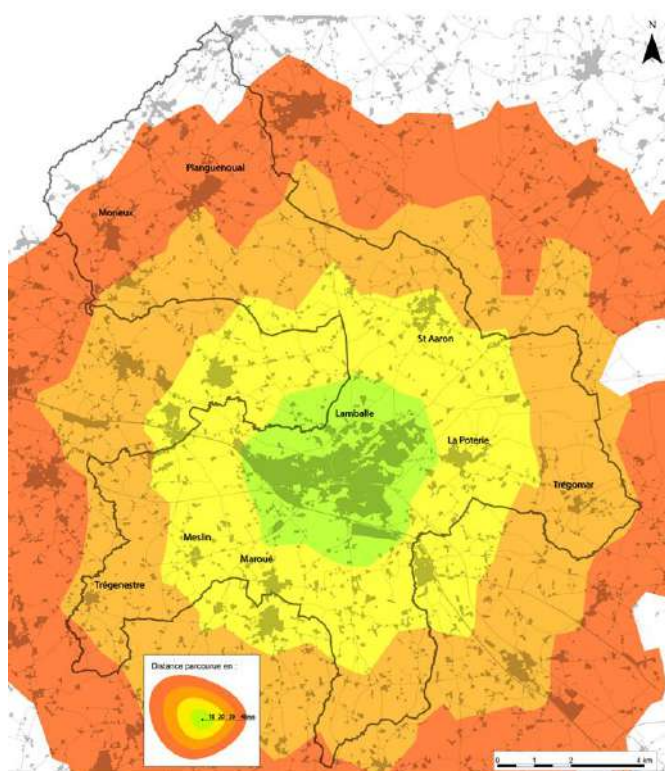
ITINERAIRE DE LA VELOMARITIME / EUROVELO 4 SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ET NATURE DE LA VOIE



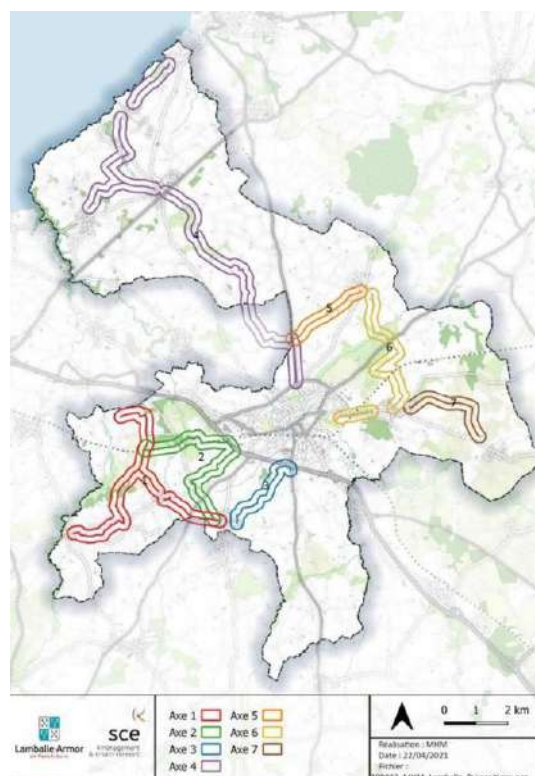
Source : La Vélomaritime

ACCESSIBILITE EN TEMPS DE TRAJET EN VELO (ISOCROME) DEPUIS LE CENTRE DE LAMBALLE ET PLAN VELO DE LAMBALLE-ARMOR

Environ 40-45 minutes pour rejoindre le littoral à vélo depuis le centre de Lamballe (sans assistance électrique)



Source : openrouteservice.org, réalisation Audiar



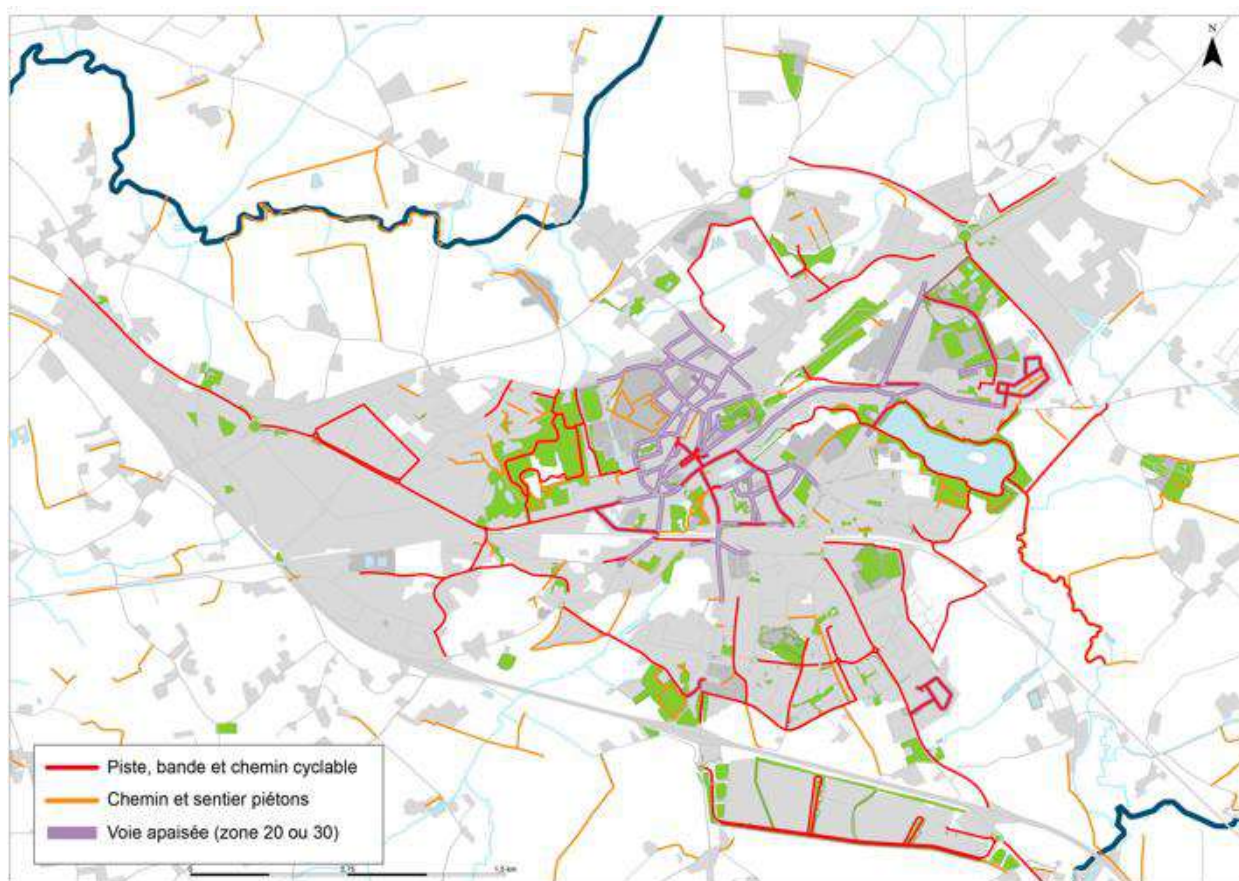
Source : Commune de Lamballe-Armor / SCE

La ville de Lamballe dispose d'un réseau d'aménagements piétons et cycles complété par des voies apaisées en centre-ville.

Ce réseau reste à compléter pour créer des continuités plus longues et mieux connectées. Le « plan vélo » prévoit entre autres les améliorations suivantes :

- desservir l'aire de covoiturage de La Ville-es-Lan ;
- mieux accéder à la gare à vélo ;
- équiper de stationnement vélos la gare et l'aire de covoiturage ;
- étendre la zone 30 à l'ensemble du centre-ville ;
- traiter les discontinuités du réseau urbain de Lamballe.

RESEAU DE LIAISONS DOUCES DE LA VILLE DE LAMBALLE



Source : Lamballe Terre-et-Mer, réalisation Audiar

DIVERSITES DE TYPES ET D'AMBIANCES DES AMENAGEMENTS PIETONS OU CYCLES A LAMBALLE



© Audiar

Au sein des bourgs : en dehors des trottoirs et des secteurs de centralités, lorsqu'ils sont aménagés, les aménagements dédiés aux piétons ou aux cycles se résument à de courtes sections inter quartiers : venelles, chemins en fond de lots, chemins au sein d'un espace vert central ou périphérique.



Source : Google Streetview

Le covoiturage

En complément de l'offre du réseau de transport Distribus, le covoiturage est une solution de transport alternative à la voiture en solo qu'accompagnent le département des Côtes-d'Armor et la communauté d'agglomération.

Lamballe-Armor accueille une aire de covoiturage de 24 places en entrée de l'échangeur de la Ville-es-Lan. Il existe également un parking de même capacité en entrée sud-est de la ville au niveau de la chapelle Notre-Dame-de-Maroué.

LES ÉQUIPEMENTS

Ce chapitre s'appuie sur la base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE qui recense et localise les équipements et les services rendus par un territoire à la population.

En 2019, la BPE identifie 188 catégories d'équipements répartis en 7 grands domaines : services aux particuliers, commerces, enseignement, santé, transports / déplacements, sports, loisirs et culture, tourisme.

Au total, le territoire de Lamballe-Armor dispose de 622 équipements, services et commerces comptabilisés par la BPE de l'INSEE en 2019, en excluant la catégorie tourisme.

Ils se répartissent en trois gammes :

- gamme de proximité (28 catégories d'équipements) : école maternelle, pharmacie, boulangerie, la poste...
- gamme intermédiaire (36 catégories d'équipements) : collège, orthophoniste, supermarché, trésor public...
- gamme supérieure (47 catégories d'équipements) : lycée, maternité, hypermarché, etc.

En tant que ville moyenne d'importance régionale, Lamballe-Armor est une commune qui compte un nombre d'équipements et un taux d'équipement pour 1 000 habitants plus important que les communes situées à proximité, notamment au sein de Lamballe Terre & Mer.

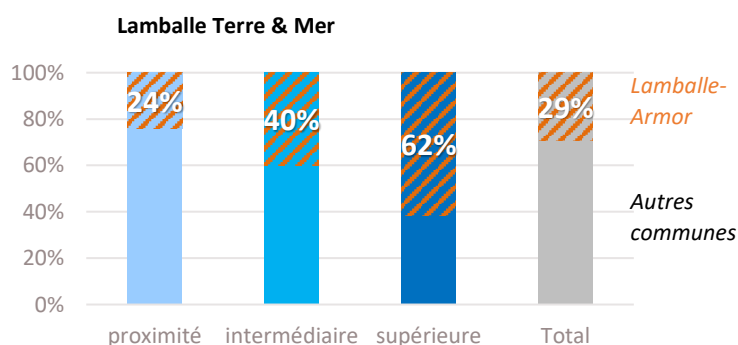
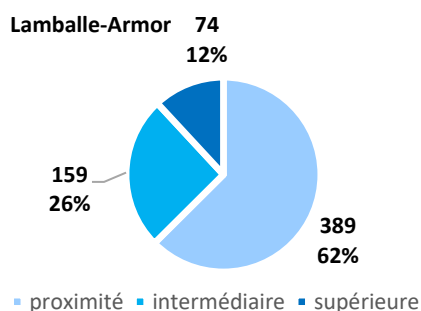
Lamballe-Armor comprend sur son territoire

- 74 équipements de gamme supérieure. Ils représentent 62 % des équipements de Lamballe Terre & Mer de cette gamme
- 40 % des équipements intermédiaires de Lamballe Terre & Mer se trouvent également à Lamballe

Ceux-ci se concentrent largement à Lamballe-ville, son centre, ses zones d'activités économiques et ses zones commerciales.

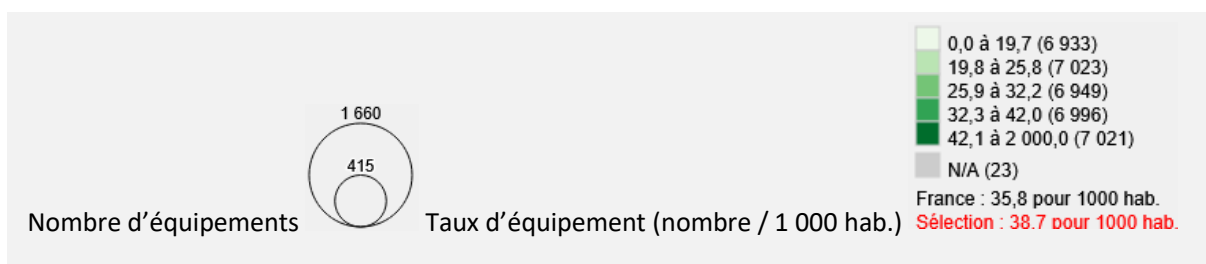
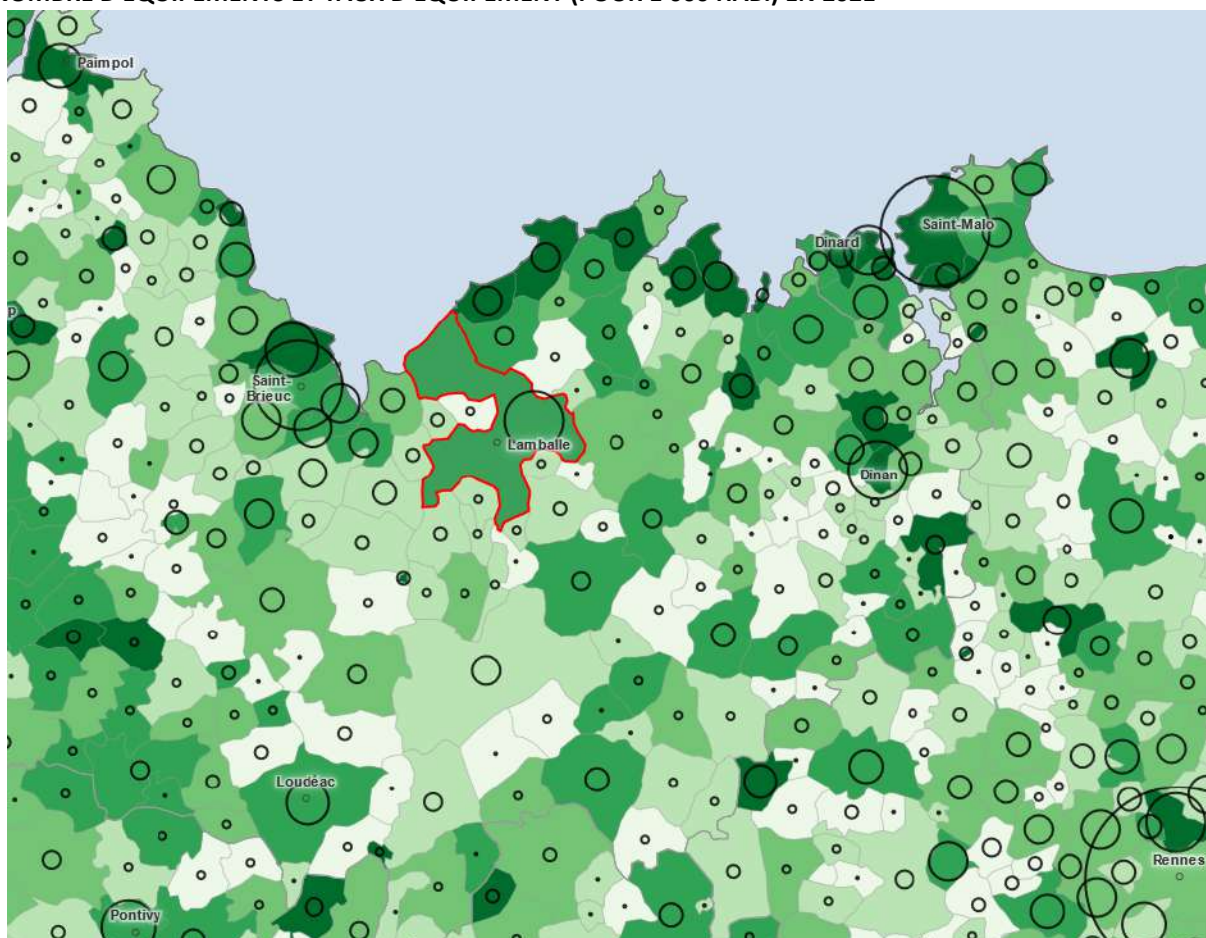
Planguenoual dispose de deux équipements de gamme supérieure.

NOMBRE ET PROPORTION PAR GAMME DES EQUIPEMENTS ET SERVICES EN 2018 (HORS TOURISME)



Source : BPE INSEE, traitement Audiar

NOMBRE D'EQUIPEMENTS ET TAUX D'EQUIPEMENT (POUR 1 000 HAB.) EN 2021

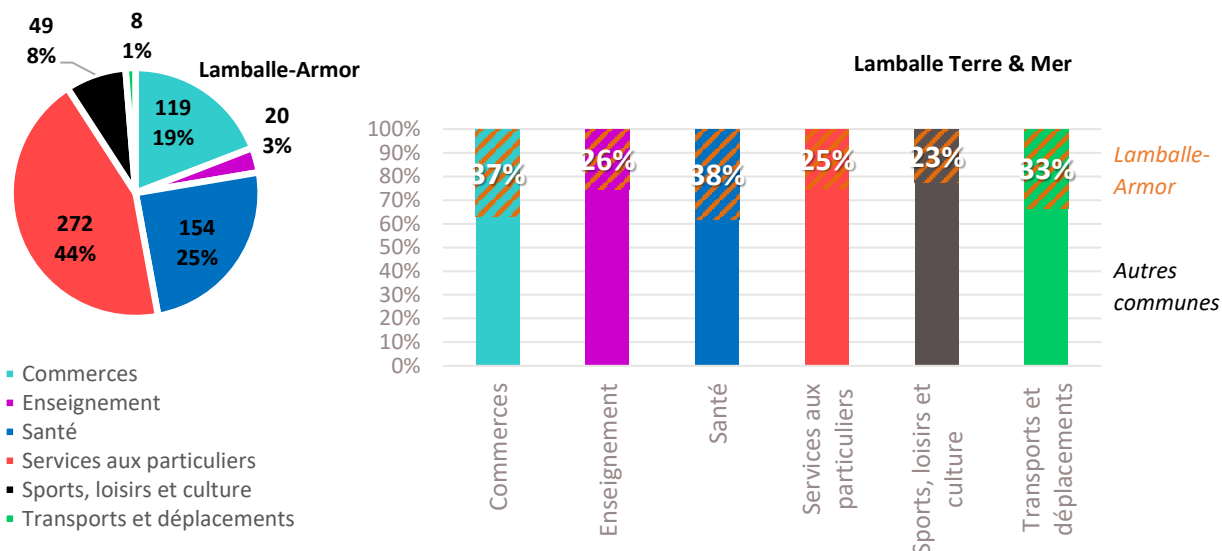


Source : BPE INSEE 2021 cartographie france-decouverte.geoclip.fr

Avec 39 équipements pour 1000 habitants en 2021, Lamballe-Armor est un territoire bien équipé. Ce taux est plus important pour certaines communes voisines.

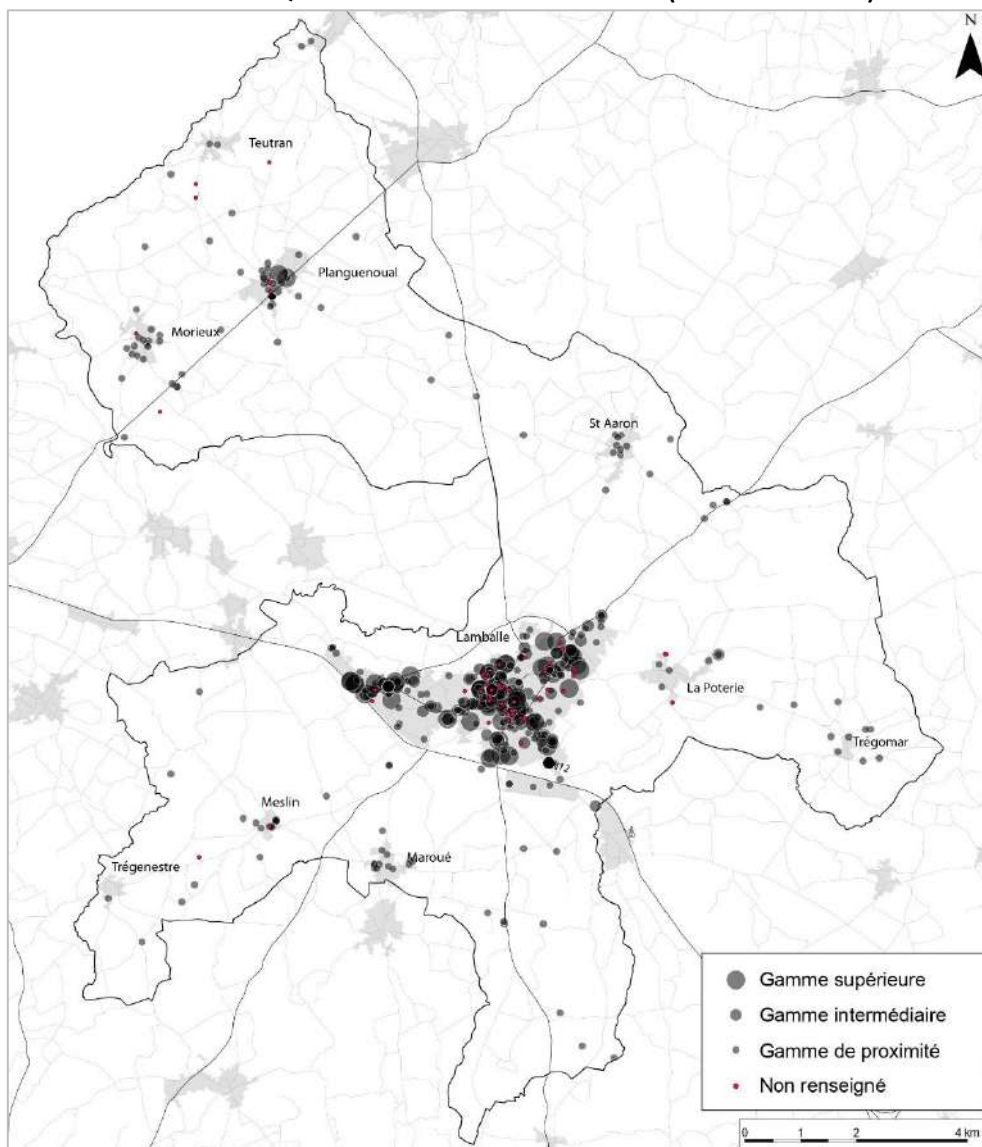
En tant que pôle urbain d'importance, Lamballe-ville concentre à la fois des équipements publics d'usage local (écoles primaires et maternelles, restaurants scolaires, salles municipales, gymnase et terrain de football, bibliothèque...) et des équipements publics d'intérêt communautaire ou rayonnant sur la région proche (le centre culturel « Quai des Rêves », collèges public et privé, lycées privé et public, piscine communautaire, siège de LTM, site du centre hospitalier du Penthièvre et du Poudouvre, complexe sportif du Penthièvre avec stade d'athlétisme et patinodrome, école de musique...).

NOMBRE ET PROPORTION PAR DOMAINE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES EN 2018 (HORS TOURISME)



Source : BPE INSEE, traitement Audiar

LOCALISATION ET DOMAINES DES EQUIPEMENTS ET SERVICES EN 2019 (DONT TOURISME)



Source : BPE INSEE, réalisation Audiar

Enseignement

En 2021, Lamballe-Armor comptait 21 équipements d'enseignement :

Proximité	12
École maternelle et / ou élémentaire	12
Intermédiaire	2
Collège	2
Supérieure	7
Centre de formation d'apprentis (hors agriculture)	2
Lycée d'enseignement général et/ou technologique	2
Formation santé	1
Lycée d'enseignement professionnel	1
SEP : Section enseignement professionnel	1

Source : BPE INSEE 2021

Les écoles maternelles et élémentaires

Pour l'année scolaire 2023 - 2024, les effectifs scolaires de Lamballe-Armor sont répartis dans 12 établissements, comprenant 8 écoles publiques et 4 écoles privées. Les écoles publiques de la commune accueillent plus de 950 élèves, dont environ 330 en maternelle et 630 en élémentaire. En comparaison, les écoles privées accueillent environ 500 élèves.

Les principales écoles publiques et leurs effectifs sont les suivantes :

- École Mathurin Méheut : 208 élèves ;
- École Beaulieu : 210 élèves ;
- École les Pensées - Meslin : 64 élèves ;
- École Joseph Gesbert - Maroué : 66 élèves ;
- École Saint-Aaron : 85 élèves ;
- École La Poterie Trégomar : 135 élèves ;
- École Charlie Chaplin - Morieux : 79 élèves ;
- École Louis Guilloux - Planguenoual : 118 élèves.

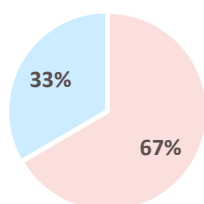
Même s'il est difficile de corrélérer strictement l'évolution démographique aux équipements scolaires, la baisse régulière des effectifs des écoles semble correspondre au tassement de la croissance de population depuis 2010 et ce, malgré la légère hausse de la classe d'âge des moins de 15 ans.

Toutefois, la baisse de 132 élèves entre 2013 et 2020 n'a pas eu pour incidences de voir baisser le nombre de classes total sur la commune. En 2020, le nombre moyen d'élèves par classe est de 23.

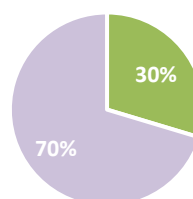
Si l'évolution future de la population amenait de nouveaux besoins d'accueil, les équipements existants semblent (d'un point de vue uniquement comptable) en capacité de rouvrir l'équivalent des classes fermées avant 2013. Il n'y a donc pas d'enjeu foncier à court et moyen, sauf pour des équipements vieillissants nécessitant un repositionnement.

REPARTITION ET EVOLUTIONS DES EFFECTIFS SCOLAIRES DANS LES ECOLES MATERNELLES ET ELEMENTAIRES DE LA COMMUNE

EFFECTIFS / ÉVOLUTIONS	2013 / 2014	2014 / 2015	2015 / 2016	2016 / 2017	2017 / 2018	2018 / 2019	2019 / 2020	Rentrée 2020
ÉCOLES PUBLIQUES	1 221	1 253	1 240	1 203	1 166	1 146	1 130	1 119
			-13	-37	-37	-20	-16	-11
ÉCOLES PRIVÉES	591	610	608	598	602	598	568	561
			-2	-10	4	-4	-30	-7
TOTAL	1 812	1 863	1 848	1 801	1 768	1 744	1 698	1 680
			-15	-47	-33	-24	-46	-18



■ Privé ■ Public



■ Maternelles ■ Elementaires

Source : Commune de Lamballe-Armor

Les établissements du second degré

Les équipements de 2^d degré réagissent aux évolutions démographiques antérieures d'un territoire beaucoup plus large. Celles-ci ont été très dynamiques dans les années 2000 pour Lamballe Terre & Mer ce qui influe sur les effectifs scolaires : + 334 élèves pour l'ensemble des établissements.

Le collège Simone Veil a ouvert en 2018 sur un nouveau site au nord de la ville. Il se distingue par son architecture en bois, respectueuse de l'environnement. Conséquemment, le site d'origine, dit Gustave Tery, situé rue Saint-Martin en centre-ville, fait actuellement l'objet d'une réflexion programmatique et pré-opérationnelle pour sa reconversion et sa restructuration en vue d'accueillir des fonctions urbaines nouvelles (équipements, activités, logements).

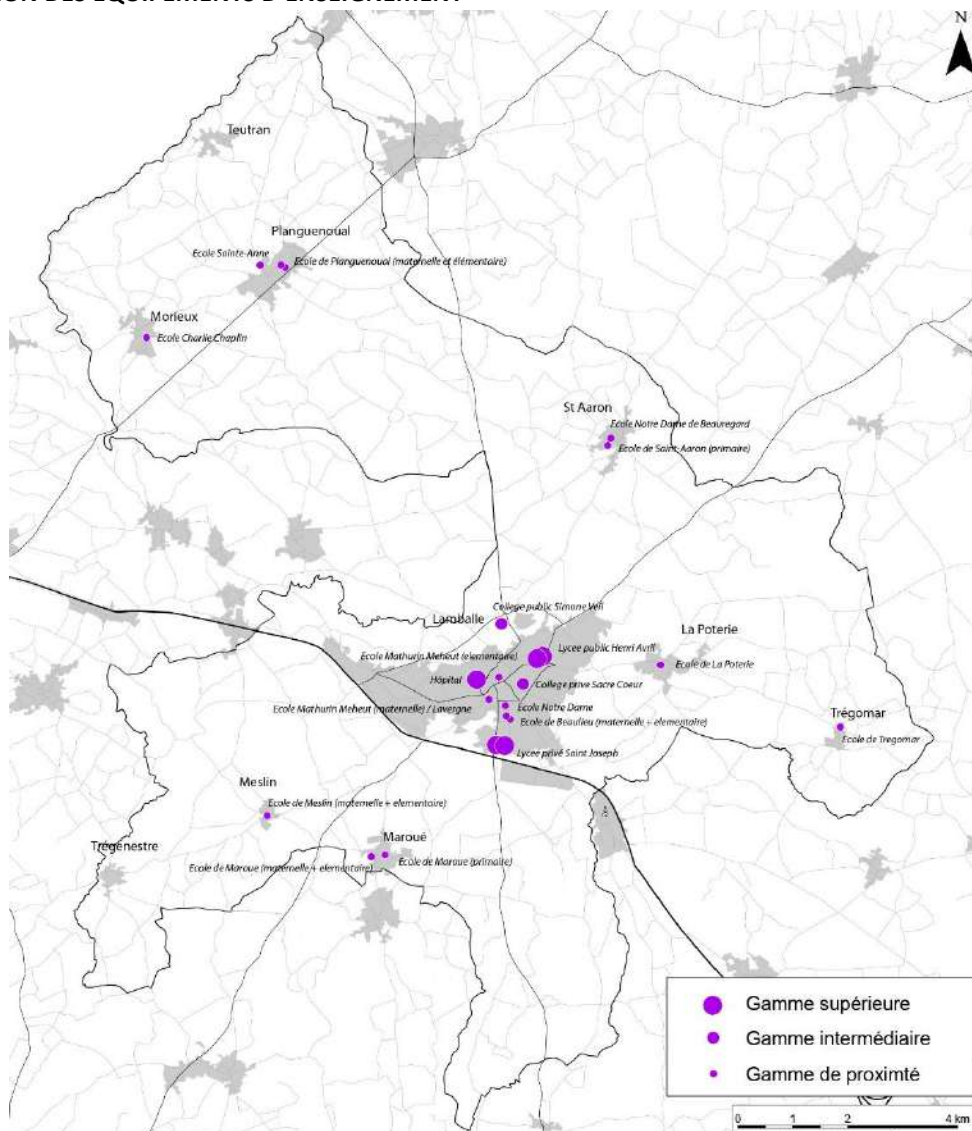
Le lycée Henri Avril a récemment bénéficié d'un vaste projet de rénovation qui a duré quatre ans et coûté environ 15 millions d'euros, financé par la région Bretagne. Les travaux ont inclus la modernisation des bâtiments, l'amélioration des infrastructures et la création d'espaces mieux adaptés aux besoins éducatifs.

REPARTITION ET EVOLUTIONS DES EFFECTIFS SCOLAIRES DANS LES ETABLISSEMENTS DU SECOND DEGRE

EFFECTIFS / ÉVOLUTIONS	2015 / 2016	2016 / 2017	2017 / 2018	2018 / 2019	2019 / 2020
COLLÈGE GUSTAVE TERY	787	803	818		
		16	15		
COLLÈGE SIMONE VEIL				794	859
				-24	65
COLLÈGE PRIVE SACRE COEUR	803	824	868	885	875
		21	44	17	-10
LPO LYCÉE DES MÉTIERS HENRI AVRIL	1 252	1 290	1 307	1 293	1 286
		38	17	-14	-7
LYCÉE GÉNÉRAL TECHNOLOGIQUE PRIVÉ ST JOSEPH	551	642	656	659	705
		91	14	3	46
LYCÉE PROFESSIONNEL PRIVÉ ST JOSEPH	96	96	100	100	98
		0	4	0	-2
TOTAL	3 489	3 655	3 749	3 731	3 823
		166	94	-18	92

Source : data.education.gouv.fr

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT



Source : BPE INSEE, réalisation Audiar

Les écoles maternelles et élémentaires

Même s'il est difficile de corrélérer strictement l'évolution démographique aux équipements scolaires, la baisse régulière des effectifs des écoles semble correspondre au tassement de la croissance de la population depuis 2010 et ce malgré la légère hausse des moins de 15 ans. L'incidence sur le nombre de classes n'a pas été observée. Avec moins 132 élèves entre 2013 et 2020, cela peut correspondre 5 ou 6 classes en moins (23 élèves en moyenne par classe). Si l'évolution future de la population amenait de nouveaux besoins d'accueil, les équipements existants semblent (d'un point de vue uniquement comptable) en capacité de rouvrir l'équivalent des classes fermées avant 2013. Il n'y a à priori pas d'enjeu foncier et pour l'élaboration du PLU jusqu'en 2035, sauf pour des équipements vieillissants nécessitant un repositionnement.

Santé et action sociale

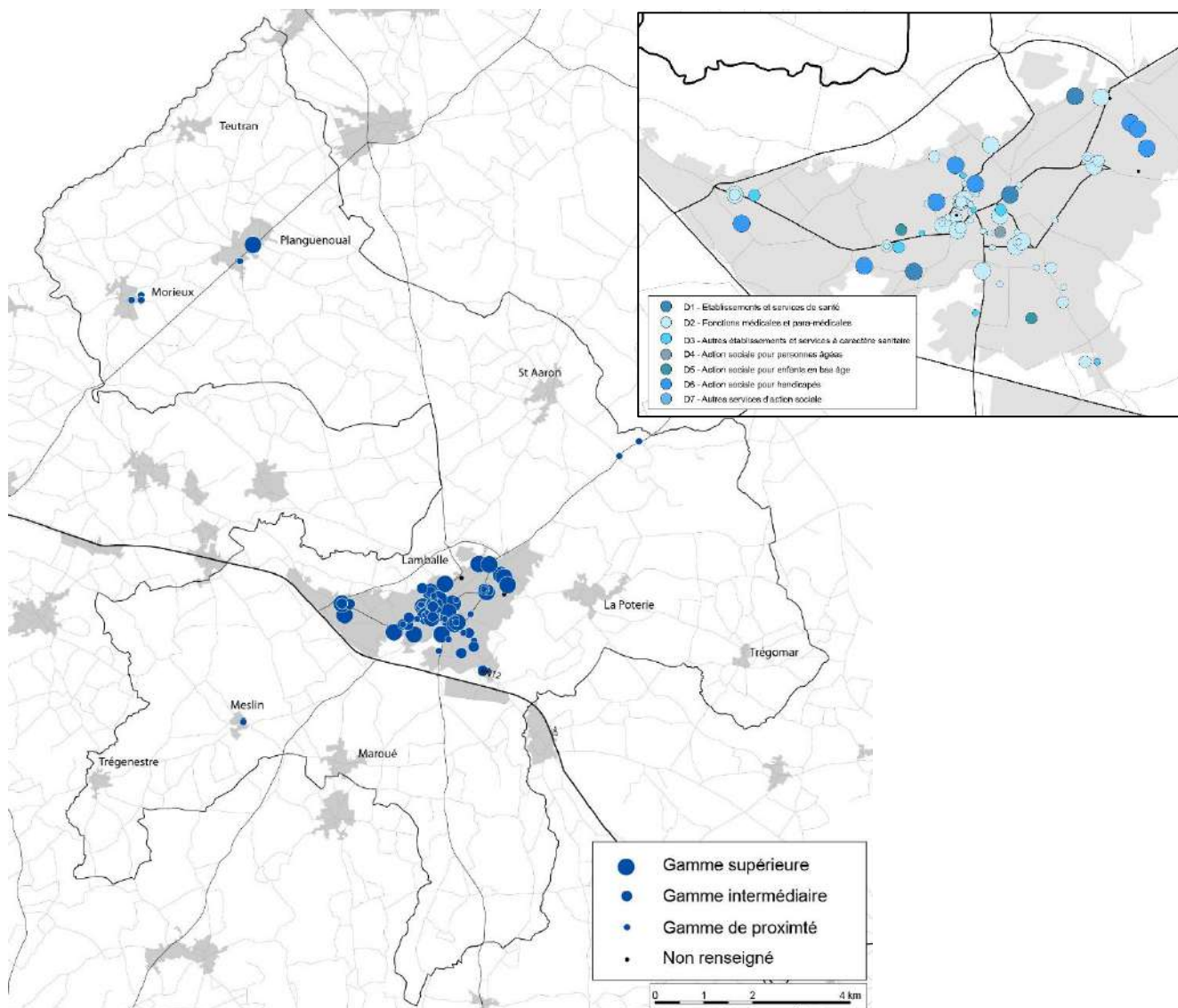
En 2021, Lamballe-Armor comptait 154 équipements de santé et d'action sociale au sens de la BPE :

Proximité	84
Infirmier	25
Médecin généraliste	19
Masseur kinésithérapeute	18
Chirurgien dentiste	16
Pharmacie	6
Intermédiaire	32
Pédicure, podologue	7
Orthophoniste	6
Sage-femme	5
Psychologue	4
Personnes âgées : hébergement	3
Ambulance	2
Crèche	2
Personnes âgées : services d'aide	2
Laboratoire d'analyses et de biologie médicale	1
Supérieure	38
Spécialiste en ophtalmologie	7
Adultes handicapés : hébergement	4
Adultes handicapés : services d'aide	3
Diététicien	3
Établissement psychiatrique	3
Orthoptiste	3
Spécialiste en cardiologie	3
Centre de santé	1
Enfants handicapés : hébergement	1
Enfants handicapés : services à domicile ou ambulatoires	1
Établissement de santé de court séjour	1
Établissement de santé de long séjour	1
Établissement de santé de moyen séjour	1
Personnes âgées : soins à domicile	1
Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale	1
Spécialiste en dermatologie et vénéréologie	1
Spécialiste en pédiatrie	1
Spécialiste en psychiatrie	1
Travail protégé	1

Source : BPE INSEE 2021

Il convient de noter la fermeture du cabinet Aesculape en mars 2024.

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE



Source : BPE INSEE, réalisation Audiar

Services aux particuliers

En 2021, Lamballe-Armor comptait 272 services aux particuliers

Proximité	225
Restaurant, restaurant rapide	43
Plombier, couvreur, chauffagiste	28
Réparation automobile et de matériel agricole	27
Plâtrier, peintre	26
Maçon	20
Menuisier, charpentier, serrurier	20
Coiffure	19
Électricien	13
Agence immobilière	11
Institut de beauté – ongles	9
Entreprise générale du bâtiment	8
Bureau de poste, relais poste, agence postale	1

Intermédiaire	30
Banque, Caisse d'Épargne	11
Pressing – laverie automatique	5
Contrôle technique automobile	4
École de conduite	3
Pompes funèbres	3
Vétérinaire	3
Police, gendarmerie	1
Supérieure	17
Agence de travail temporaire	16
Pôle emploi : réseau de proximité	1
Location d'automobiles et d'utilitaires légers	0

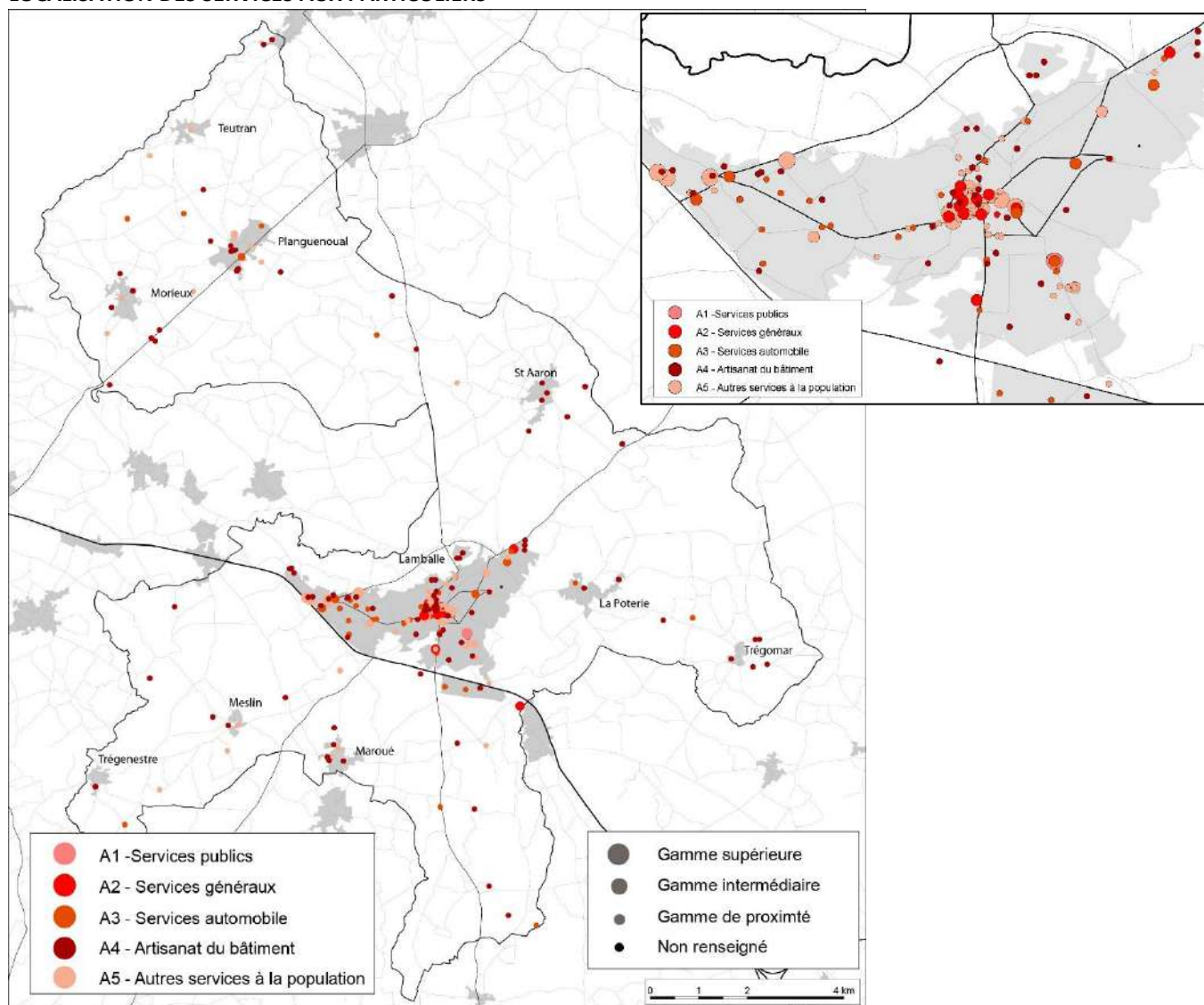
Source : BPE INSEE 2021

Les services aux particuliers comprennent 83 % de services de proximité avec autant de services publics que de services privés.

Leur répartition est plus homogène dans le territoire, notamment au sein des bourgs et villages.

Les gammes intermédiaires et supérieures se retrouvent essentiellement dans le centre-ville, en entrée de ville ou dans le secteur du Haut Chalet.

LOCALISATION DES SERVICES AUX PARTICULIERS



Source : BPE INSEE, réalisation Audiar

Sports, loisirs, culture

En 2021, Lamballe-Armor comptait 49 équipements en lien avec les sports, les loisirs, et la culture.

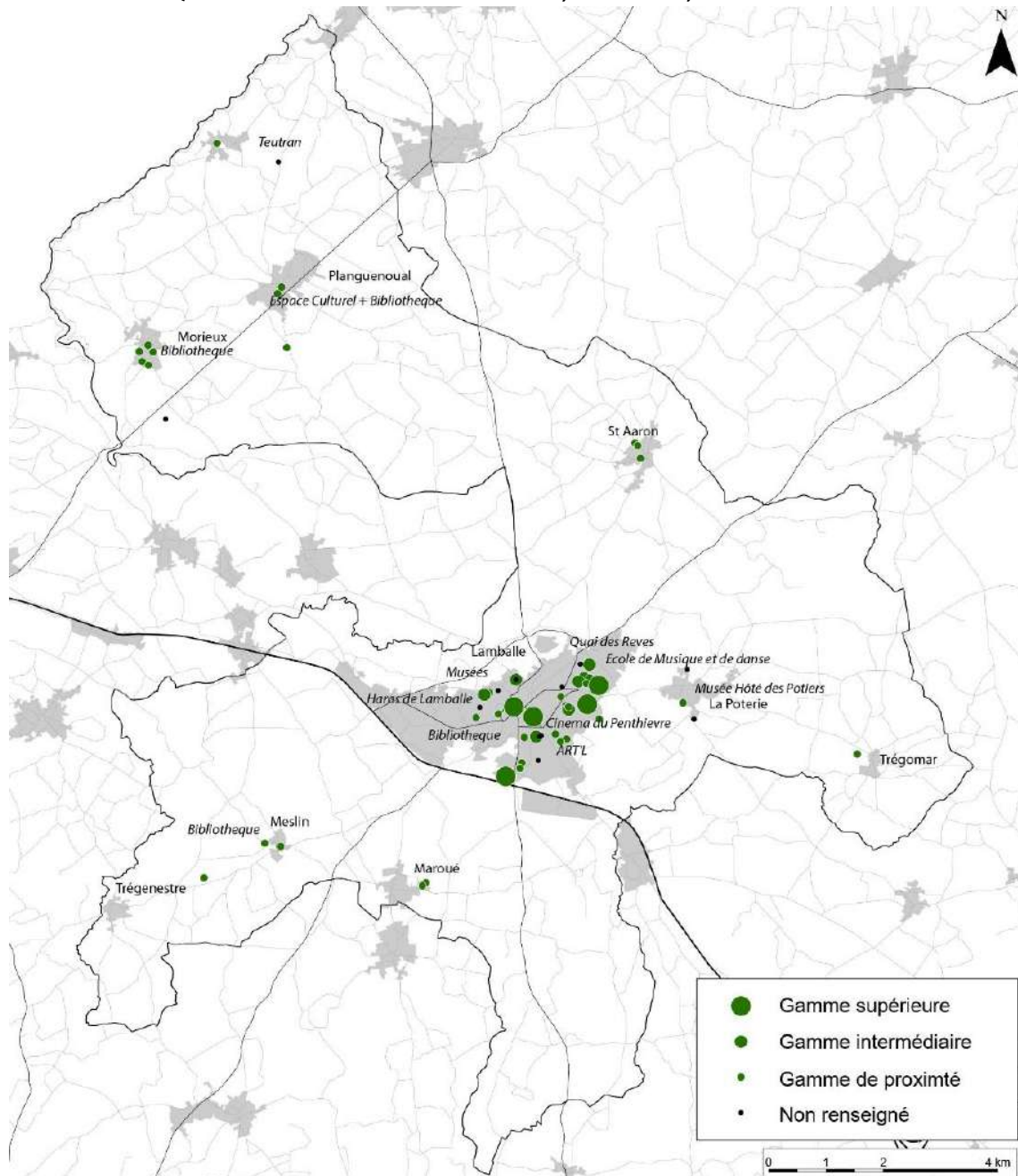
Proximité	31
Terrain de grands jeux	11
Boulodrome	10
Salle ou terrain multisports	7
Tennis	3
Intermédiaire	13
Salle de sport spécialisée	7
Athlétisme	3
Roller, skate, vélo bicross ou freestyle	2
Bassin de natation	1
Supérieure	5
Parcours sportif/santé	2
Cinéma	1
Musée	1
Théâtre, art de rue, cirque	1

Source : BPE INSEE 2021

Chaque bourg dispose d'une offre de proximité notamment pour les sports et les loisirs.

Les gammes d'équipements intermédiaires et supérieures se trouvent uniquement à Lamballe.

LOCALISATION DES ÉQUIPEMENTS EN LIEN AVEC LES SPORTS, LES LOISIRS, ET LA CULTURE



Source : BPE INSEE, réalisation Audiar

L'aménagement numérique du territoire

Le projet Bretagne Très Haut Débit a pour ambition d'amener le Très Haut Débit (THD) à travers la fibre optique à 100 % des foyers bretons à l'horizon 2026. Ce projet présente un coût total estimé à 2 milliards d'euros. Cet objectif est inscrit au Schéma de Cohérence Régionale pour l'Aménagement Numérique (SCORAN)

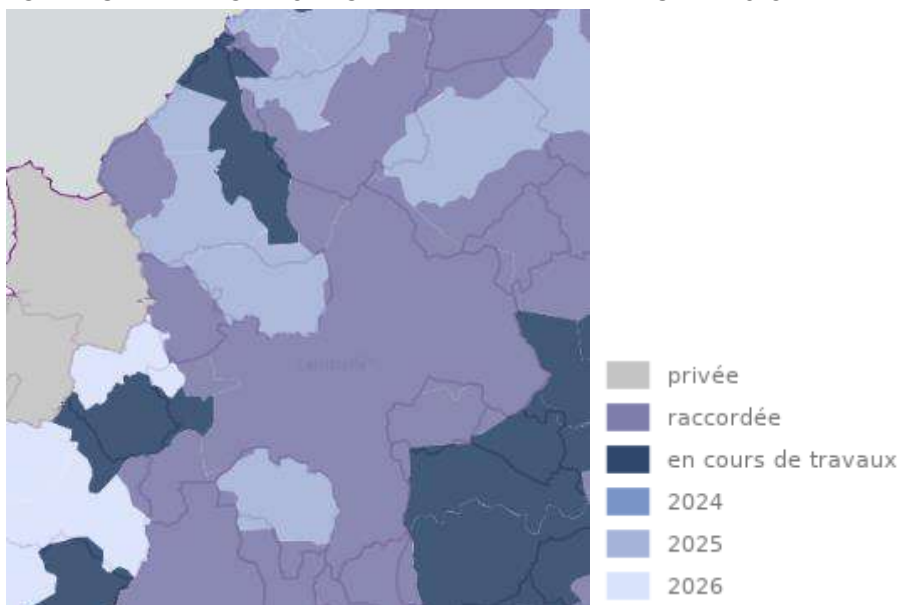
Les opérateurs privés se sont engagés à déployer des réseaux de fibre optique jusqu'à l'abonné (dits FttH) dans certaines villes et agglomérations. En dehors de ces zones ce sont les collectivités territoriales qui déploient des réseaux d'initiative publique (communément appelés « RIP »).

L'initiative publique, dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée au syndicat mixte Mégalis Bretagne, concerne 90 % du territoire breton et 60 % de la population. La programmation prévue était :

- Phase 1 (2014-2020)
 - 1^e tranche de travaux (2014 - 2018) ;
 - 2^e tranche de travaux (2018 - 2020) ;
- Phase 2 (2020 - 2023) ;
- Phase 3 (2023 – 2026).

Une « poche » nord du territoire de Lamballe-Armor reste à aménager.

AVANCEMENT DU DEPLOIEMENT DU TRES HAUT DEBIT A LAMBALLE-ARMOR EN 2023



Source : Mégalis Bretagne

URBANISME, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

Histoire urbaine et identité locale de la ville de Lamballe

Des premières implantations humaines à la ville médiévale

Capitale du duché de Penthièvre depuis le X^e siècle, Lamballe fut une cité fortifiée comptant parmi les plus importantes places fortes de Bretagne. La ville ancienne Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et le relief, qui lui a offert une configuration stratégique remarquable.

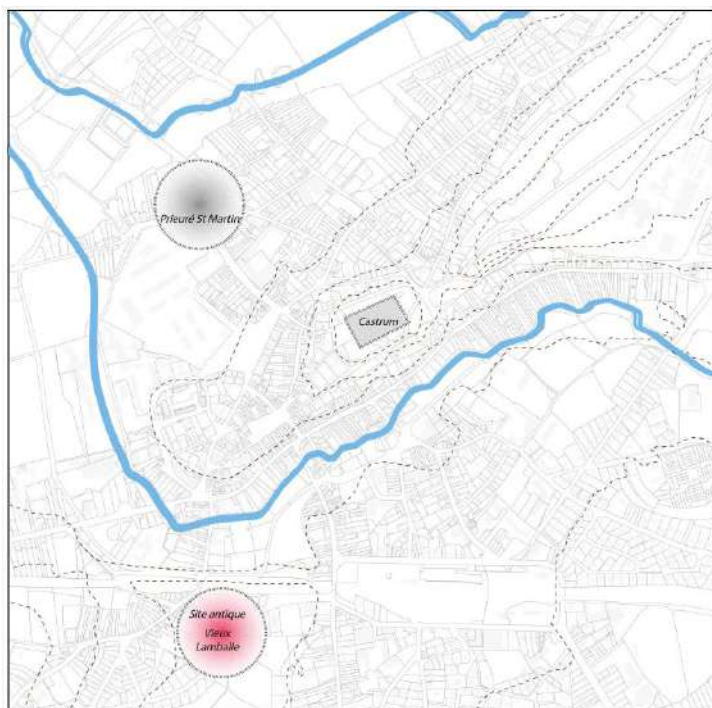
Le toponyme « Lamballe » donne à penser qu'un religieux, d'origine bretonne, du nom de Pal ou Pol, s'établit dans un ermitage (*lan*) près d'une fontaine au flanc d'une hauteur au sud-ouest du centre-ville. Un premier village s'y installe, correspondant à l'actuel quartier Saint-Lazare également connu sous le vocable Vieux Lamballe.

La ville ancienne s'est fortement développée jusqu'au XV^e siècle sur les parties plus basses du relief où s'est implanté le castrum¹⁴. Elle fut tôt protégée par de hautes murailles accrochées au rocher d'origine. L'enceinte de la ville se composait alors de 45 tours. Ces fortifications et le château ont été détruits au XVII^e siècle. Il ne reste que la « chapelle » du château, l'imposante collégiale Notre-Dame, comme seul vestige de cette époque.

En dehors de la ville fortifiée, s'implantèrent plusieurs prieurés féodaux dont celui de Saint-Martin. À partir du XIV^e siècle, la ville s'étend hors de son enceinte. Les premiers faubourgs apparaissent et préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

La partie basse de la ville, en dehors des remparts, a accueilli l'industrie des moulins et des tanneries au contact des différents bras du Gouessant qui ont été au fil des siècles de plus en plus aménagés, canalisés et équipés de moulins et autres ouvrages pour réguler leurs débits. Lieu de passage, elle fut aussi un endroit propice au commerce et où la place du Champ-de-Foire tenait une importance primordiale.

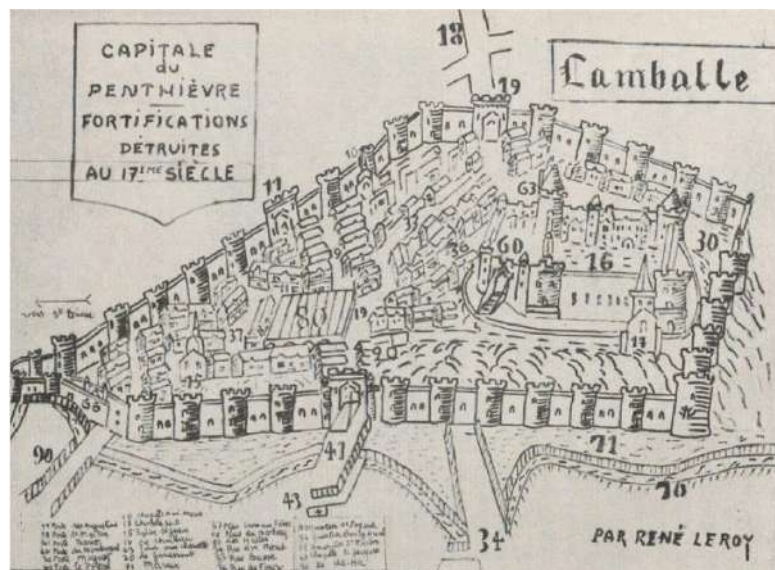
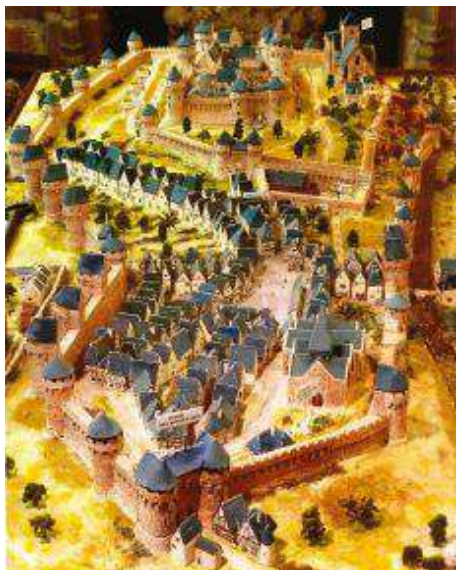
LES PREMIERS SITES D'OCCUPATION HUMAINE DE LA VILLE DE LAMBALLE



Source : Diagnostic du patrimoine architectural, urbain et paysager pour l'élaboration du document réglementaire du Site Patrimonial Remarquable de Lamballe

¹⁴ Castrum : site fortifié du moyen âge ou antérieur, souvent perché. Les fortifications étaient le plus souvent en bois.

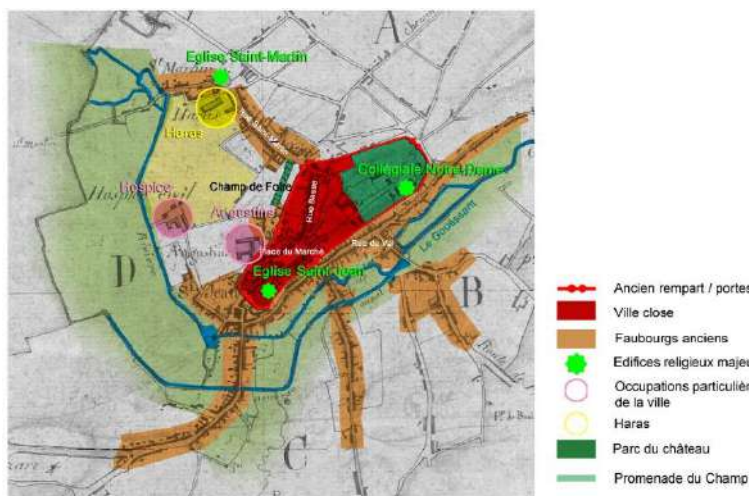
LAMBALLE FORTIFIEE : 1. MAQUETTE REPRESENTANT LA VILLE EN 1420, PRESENTE DANS LE MUSEE D'ART POPULAIRE ET 2. GRAVURE DU 17^E SIECLE



Source : Office du Tourisme

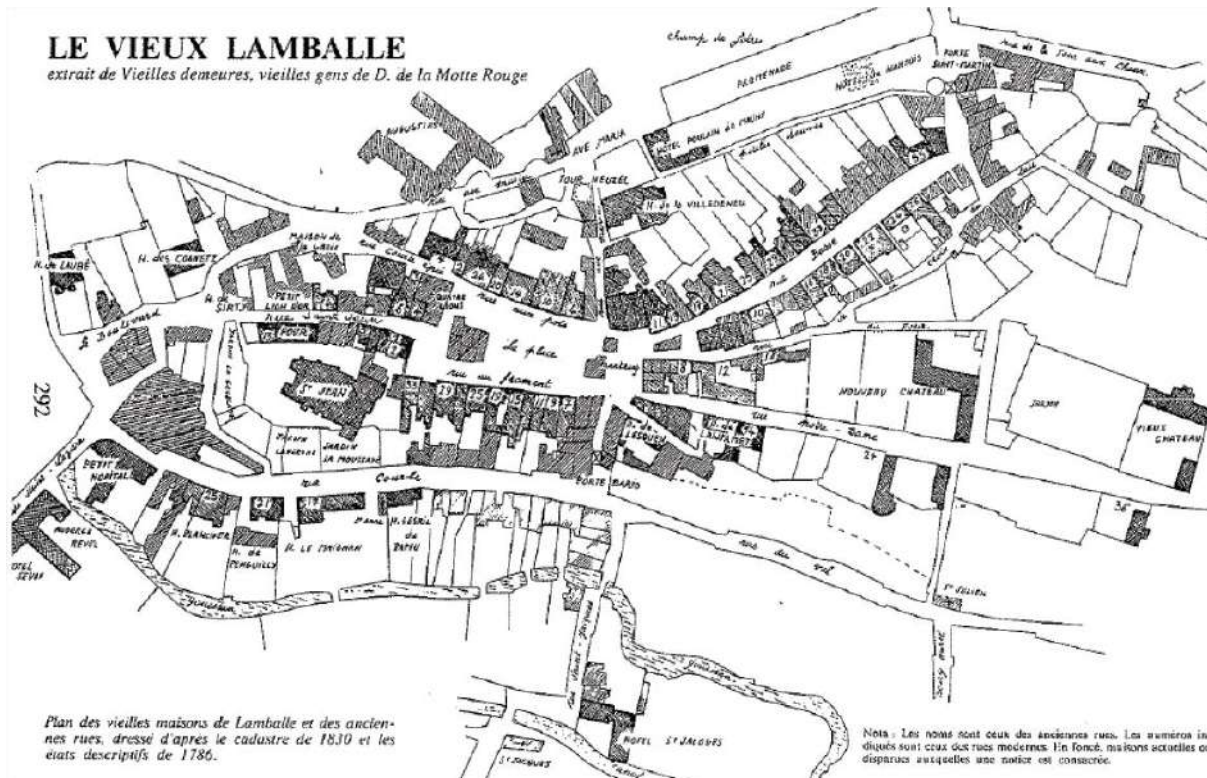
Dès 1798, la suppression des halles centrales permet l'établissement d'une vaste place : l'actuelle place du marché.

LAMBALLE AUTOUR DE 1830 : TABLEAU D'ASSEMBLAGE DU CADASTRE NAPOLEONIEN ET SCHEMA LOCALISANT LES PRINCIPAUX REPERES DE LA VILLE ANCIENNE



Source : extrait de l'étude urbaine préalable à une opération d'aménagement place du Champ-de-foire, Atelier du Canal, 2016

LAMBALLE AUTOUR DE 1830 : PLAN DE RECONSTITUTION DES VIEILLES MAISONS ET ANCIENNES RUES



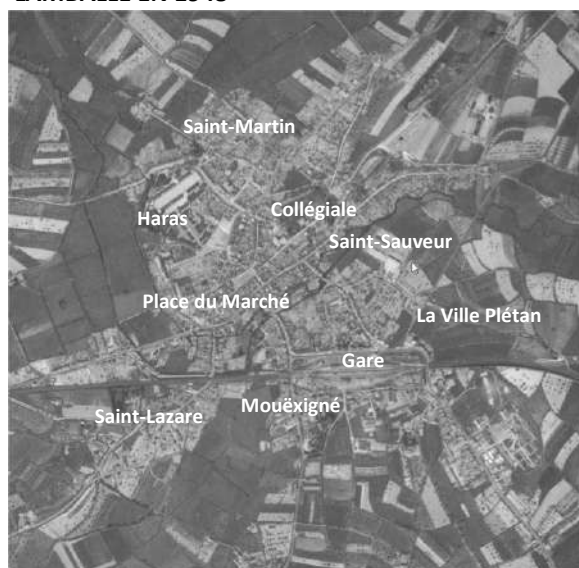
Source : Daniel de la Motte Rouge, *Vieilles demeures, vieilles gens*, 1977

Le XIX^e siècle marque l'image urbaine.

En 1846 - 1847, après délibération du conseil municipal, la porte Bario est démolie et la rue Bario élargie. Les destructions modifient l'aspect et la commodité du centre-ville. À cela s'ajoutent de nouveaux tracés de routes. Mais, ce qui caractérise le XIX^e siècle est la construction du Haras en 1825 et l'arrivée du chemin de fer en 1865, qui, tout en relançant l'activité locale, font évoluer le tissu urbain. Ils s'accompagnent de nouveaux alignements urbains remarquables aux alentours, et du tracé de nouvelles rues.

Depuis le milieu du XIX^e siècle, les faubourgs se sont développés de manière linéaire, mais également en épaisseur avec les premiers lotissements du côté de Saint-Martin ou du faubourg Mouëxigné à celui de Saint-Sauveur entraîné par le développement de la gare.

LAMBALLE EN 1948



Source : IGN, Remonter le temps

Le haras (Source : Syndicat Mixte du Haras National de Lamballe)

Depuis 1825, sur 6 hectares au cœur de la ville, le haras national abrite une cinquantaine d'étalons nationaux. Très renommé, il eut un développement fulgurant au début du siècle : jusqu'à 400 étalons y furent hébergés. De l'ouverture en 1825 (bâtiment face à l'église Saint-Martin), à la dernière extension en 1907 (partie nouvelle représentée sur la carte postale ci-dessous), les constructions ont suivi le rythme soutenu du développement de l'élevage équin en Bretagne. Douze écuries, plusieurs logements de fonction et bâtiments administratifs, composent un imposant patrimoine bâti dans un écrin de verdure. Aujourd'hui, la partie est du haras a été reconvertie pour accueillir les services unifiés de Lamballe Terre & Mer et Lamballe-Armor.

CARTES POSTALES ANCIENNES



Source : Archives départementales des Côtes-d'Armor

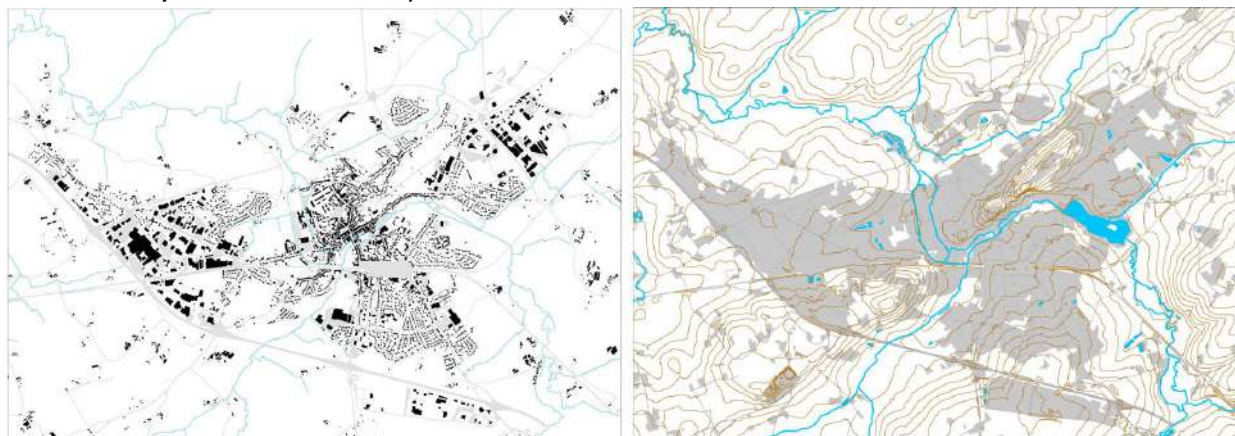
Le développement de la ville de Lamballe

Depuis les premières installations humaines, Lamballe est une ville qui s'est appuyée sur le socle du relief, du sous-sol et de l'hydrographie. L'histoire montre que la ville a su en utiliser les ressources et la situation stratégique, défensivement dans un premier temps puis commercialement. Le développement urbain en a pris les contours en s'adaptant aux formes du relief, de la rivière du Gouessant et de ses affluents qui y convergent faisant ressortir dans le paysage deux traits forts de son identité : la perception forte de la ville ancienne implantée à cheval sur une colline, et une forte intrication des cours d'eau et des espaces naturels qui les bordent au sein de la ville, concourant à la qualité du cadre de vie par les accès permanents à l'eau pour les habitants.

Le relief de la ville est globalement vallonné. Le centre-ville s'étend en partie sur une colline rocheuse marquée, encadrée par les vallées du Gouessant et du Chifrouët. Le point culminant de cette arête, autour duquel s'est développée la vieille ville, est la chapelle Saint-Sauveur, perchée à 88 mètres d'altitude. Ce site offrait une position stratégique, à la fois défensive – grâce à sa hauteur et sa visibilité – et économique, en raison de la proximité du Gouessant, rivière au débit régulier.

Les zones basses, notamment au nord, présentent un relief plus plat et correspondent à d'anciens marais. La rivière du Gouessant et ses affluents structurent fortement le paysage urbain. Jusqu'au début du XX^e siècle, le développement de la ville s'est adapté au tracé naturel de ces cours d'eau, tout en les modifiant localement pour permettre leur franchissement ou exploiter leurs ressources (moulins, lavoirs, ...). Cela a contribué à façonner une forme urbaine étirée, notamment pour certains faubourgs et quartiers d'entrée du centre-ville.

TRAME BATIE / ESPACES URBANISES, RELIEF ET HYDROGRAPHIE



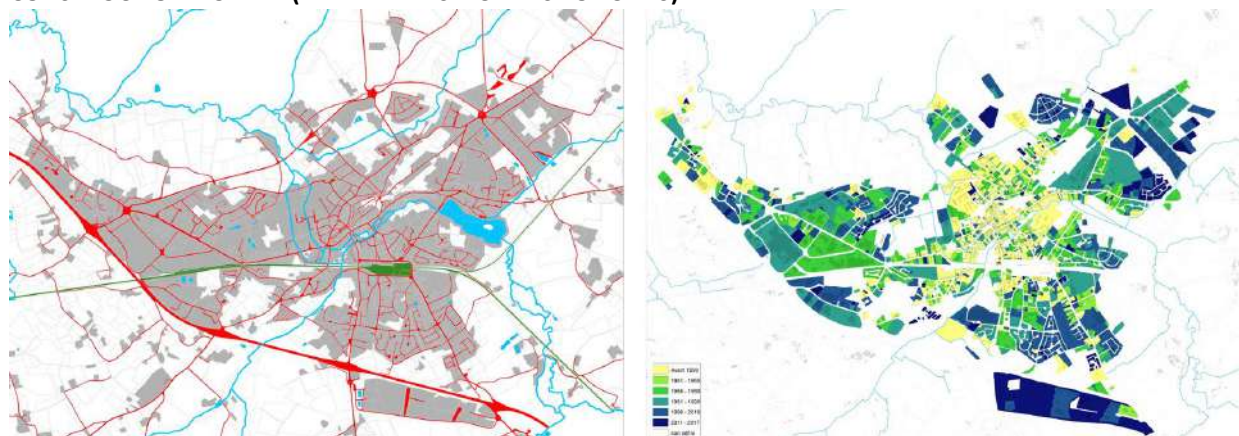
Source : Cadastre, OCS du Pays de Saint-Brieuc, MNT, réalisation Audiar

LAMBALLE-VILLE : COMPARAISON DES PHOTOGRAPHIES AERIENNES DE 1952 ET 2018 (SOURCE : IGN REMONTER LE TEMPS)



Source : IGN Remonter le temps

ESPACES URBANISES, RESEAU VIAIRE, VOIES FERREES ET RESEAU HYDROGRAPHIQUE / PERIODES DE CONSTRUCTION DU BATI (A PARTIR DES FICHIERS FONCIERS)



Source : cadastre, OCS du Pays de Saint-Brieuc, MAJIC, réalisation Audiar

L'urbanisation contemporaine s'est, elle, davantage développée sur les coteaux et plateaux environnants, parfois de manière contre-nature effaçant les lignes de forces paysagères imposées par le relief. C'est notamment le cas des zones industrielles ou parcs d'activités situés en périphérie de ville et souvent sur des points hauts (la Ville-es-Lan, Beau Soleil, La Tourelle) qui ont un impact paysager important, notamment en bordure de RN 12.

Organisation et composition des différents tissus urbanisés

Avec 8 000 habitants environ, autant d'emplois et de nombreux commerces, services et équipements, la ville de Lamballe constitue un lieu d'intensité d'usages pour la vie sociale et économique du territoire. Le tissu urbain produit depuis plusieurs siècles, avec une accélération de l'étalement de la tache urbaine depuis les années 60-70, se décompose en quartier d'identités, de fonctions et d'époques différentes. Toutefois, l'échelle de la ville, le réseau de rues et de chemins et surtout le paysage naturel qui pénètre la ville par le réseau hydrographique donnent le sentiment d'un ensemble cohérent bien connecté.

Le centre-ville

Il est à la fois le cœur historique, dont la trame ancienne est très présente, et le cœur actif du territoire en portant en particulier les fonctions de commerce et de services notamment administratives et de santé.

Il forme un ensemble architectural, urbain et paysager cohérent intégrant la cité médiévale haute, les faubourgs, les quartiers du XIXe siècle de la ville basse dont une extension de la centralité vers la gare. Son tissu et son organisation ont peu évolué, conservant notamment le tracé des voies d'origine et la trame parcellaire issus du Moyen-Âge et de la Renaissance.

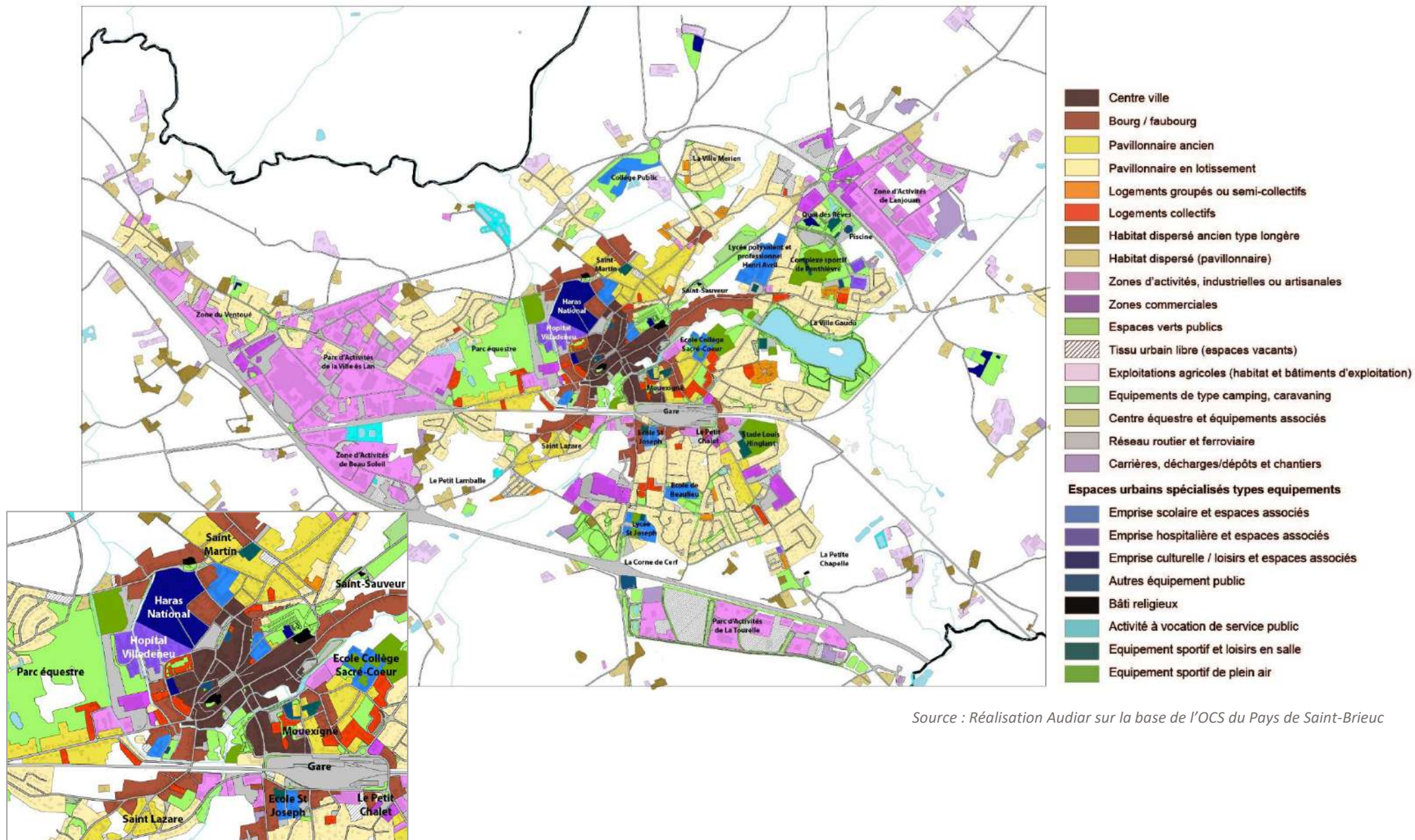
Dans le secteur, le bâti s'installe majoritairement à l'alignement sur rue, formant un front bâti continu. Le bâti donne à voir aujourd'hui toutes les époques de construction depuis le XV^e siècle jusqu'au XX^e siècle. Les constructions les plus anciennes observées à Lamballe, une trentaine, datent du XV^e siècle et sont en pans de bois. La plupart des maisons en pierre datent du XVII^e et XVIII^e siècle. On y retrouve de manière régulière des maisons de ville en pierre, avec des détails de brique pour les plus récentes, des petits immeubles de ville en pierre, des maisons de ville à pans de bois, des maisons bourgeoises de la période classique, des manoirs ou des hôtels particuliers. Les dernières catégories sont plus cossues, développent une façade plus large sur la rue et sont associées à un espace libre plus important. Leur hauteur en niveaux est le plus souvent R+2 + C (comprendre rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles) ou R+3 + C.

TRAME BÂTIE ET PARCELLAIRE DU CENTRE ANCIEN VUS PAR LE CADASTRE NAPOLÉONIEN ET LE CADASTRE ACTUEL



Source : Cadastre napoléonien et cadastre, issu du diagnostic du site patrimonial remarquable, 2022

TYPLOGIES ARCHITECTURALES ET URBAINES



Source : Réalisation Audiar sur la base de l'OCS du Pays de Saint-Brieuc

Les matériaux dominants sont la pierre, le granit utilisé en moellons ou pierre de taille et l'ardoise pour les toitures. Ils produisent un nuancier ocre-gris au centre-ville, relevé par les couleurs plus vives des pans de bois, de la brique utilisée en encadrement ou en chaînage d'angle de certains bâtis, des devantures et enseignes des maisons à boutiques, des menuiseries, des grilles ou du mobilier urbain... Certaines façades sont couvertes d'un enduit clair.

Le centre-ville englobe un nombre important de monuments qui sont autant de repère dans l'identité collective du territoire et de points d'intérêt pour le tourisme local. Ceux-ci font pour la plupart l'objet de protection au titre des Monuments historiques. Décrits peu après dans le document, ils concernent le grand patrimoine religieux, la collégiale, l'église Saint-Jean, l'église Saint-Martin et certaines maisons à pans de bois particulièrement présentes autour de la place du Martray. Parmi elles, la maison du Bourreau, du XV^e siècle, se démarque par la complexité de sa façade. Ses colombages de couleur pourpre attirent le regard. Elle abrite aujourd'hui le musée Mathurin Méheut.

PLACE DU MARCHE



© Audiar

Lieu de forte centralité et attractivité, le centre-ville est à la fois une zone où se concentrent :

- les flux, par la convergence de voies de déplacements importantes pour le fonctionnement de la ville et porteuses de flux. Celles-ci ont toutefois été délestées des trafics de transit qui aujourd'hui passent par la 2x2 voies (RN 12) et le contournement nord de la ville (RD 768) ;
- les commerces. Le centre-ville de Lamballe compte 146 commerces soit 51,3 % de l'offre recensée à l'échelle de la ville. Ils s'inscrivent très majoritairement, et ce depuis plusieurs siècles maintenant, au rez-de-chaussée des maisons et immeubles de ville ;
- les activités de services dont services à la personne et professions de santé ;
- les services publics et les fonctions administratives avec l'hôtel de ville qui est également la mairie de la commune nouvelle de Lamballe-Armor et la communauté de communes Lamballe Terre & Mer installée rue Saint-Martin sur une partie du haras reconvertie.

RUE DU VAL



© Audiar

LES PLACES DU CENTRE-VILLE



Source : cadastre, INSEE BPE, réalisation Audiar

Les espaces du centre-ville, ce sont des rues plus ou moins larges bordées de fronts bâtis continus, mais ce sont également des places, lieux d'intensité de la vie sociale et économique de la cité mais où le stationnement de la voiture tient une place très importante. Les principales places sont :

- la place du Martray / place du Four : réaménagée récemment pour favoriser la rencontre, la fluidité piétonne et les terrasses des commerces de bouche en bordure. Une partie piétonne accompagne l'entrée de l'accès au musée Mathurin Méheut ;
- la place du Marché : Place très ouverte bordée de maisons de villes en pierre et à pans de bois ainsi que de quelques maisons bourgeoises. Son aménagement est vieillissant et c'est majoritairement un lieu de stationnement (85 places). Le jeudi matin elle accueille le marché qui se déploie jusqu'à la place du Champ-de-Foire ;
- la place du Champ de Foire : très vaste place située au pied de la ville close. Elle est très ouverte et bordée d'une variété de bâtiments (maisons de ville, maisons bourgeoises, pavillons, le haras, et de constructions récentes). En rive sud, son paysage change : le centre de secours et un garage ont été démolis pour la réalisation de l'opération immobilière « Les terrasses du haras » (R +2 + C). L'usage du champ de Foire a fortement évolué. Il s'agit aujourd'hui d'un grand parking de 240 places peu aménagé (espace en enrobé avec marquage au sol) ; il est la plupart du temps totalement rempli sauf le jeudi matin où une partie est libérée pour l'accueil du marché ou lors de grands événements festifs,

culturels ou sportifs. Le centre-ville à cet endroit offre une façade au haras national, également monument historique et lieu touristique, à partir de la place du Champ-de-Foire ;

- la place du Beloir : située au sud-ouest du cœur historique au croisement des rues du Docteur Lavergne, de la Garde et du Grand Boulevard, l'éloignement des fronts bâtis a permis un aménagement en faveur du traitement de l'intersection routière par un giratoire et la réalisation de trottoirs élargis ;
- la place François Mitterrand : réalisée en arrière des rues principales, au droit d'une polarité secondaire, à proximité de la poste, et au bord du Gouessant canalisé, elle est vouée au stationnement du centre-ville avec 60 places ;
- autres espaces publics de moindres dimensions : parvis de l'hôtel de ville, Parvis de l'Église Saint-Jean, Placette/parking rue de la Garde, Parvis de Notre-Dame, placettes rue du Grand Boulevard, parvis et rue Saint-Jacques semi-piétonne...

Aussi, quelques escaliers et venelles offrent des possibilités de déambulation au cœur des îlots denses. Ces voies étroites offrent une alternative intéressante à la découverte du centre.

Depuis l'arrivée du chemin de fer à la fin du XIX^e siècle, le tissu et les fonctions du centre-ville se sont étendus vers la gare.

PARVIS DE LA MAIRIE



© Audiar

PLACE DU CHAMP-DE-FOIRE

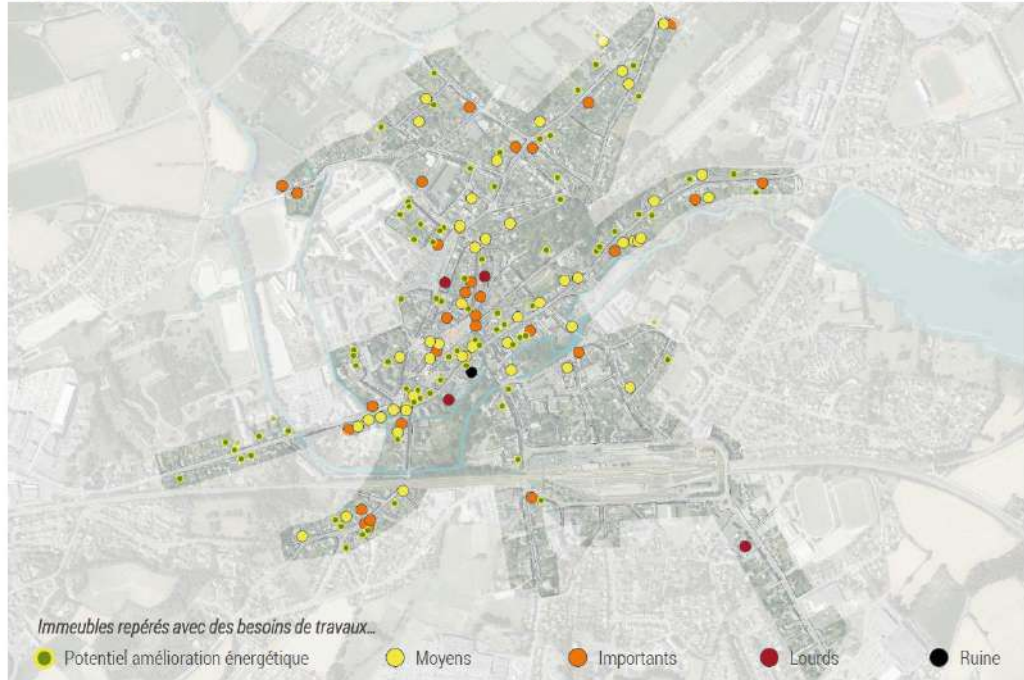


© Audiar

Le centre-ville et les faubourgs sont particulièrement touchés par la vacance et le bâti ancien dégradé

LES IMMEUBLES D'HABITATION NÉCESSITANT TRAVAUX

179 IMMEUBLES D'HABITATIONS PRIVÉES REPÉRÉS COMME NÉCESSITANT TRAVAUX



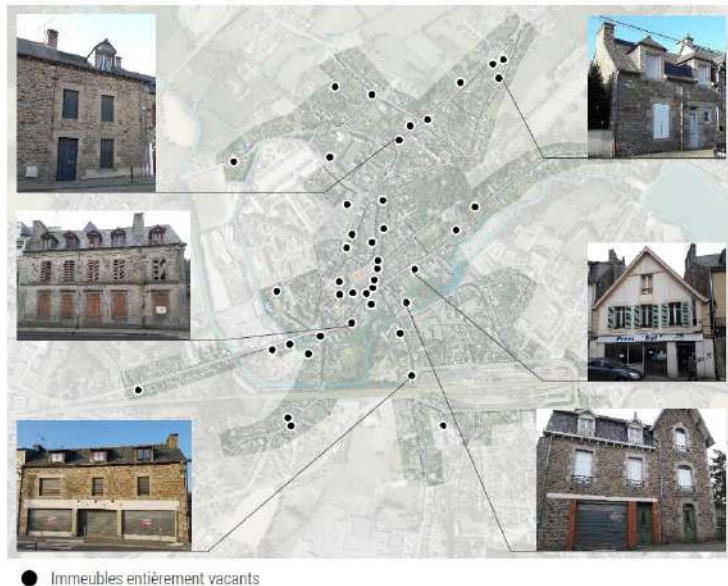
ZOOM SUR LE PARC VACANT DÉGRADÉ

Près d'1/4 des immeubles repérés comme nécessitant travaux sont entièrement vacants

- ▷ Soit de l'ordre de 47 immeubles (= 52 logements)

Des ensembles immobiliers entièrement vacants qui posent question :

- ▷ Impression de délaissement, immeubles non-entretenu
- ▷ Quelles conditions d'habitabilité dans ces logements ?



Enfin, dans l'environnement périphérique du centre-ville, des immeubles collectifs R+2 + C ou R+3 + C prolonge la morphologie du centre ancien : alignement sur la rue, rythmes des ouvertures, formes des toitures, couleurs / matériaux :

IMMEUBLES CONTEMPORAINS DANS LE CENTRE-VILLE



© Audiar

Les faubourgs

Les cinq faubourgs de la ville (Saint-Martin, Saint-Lazare, Saint-Sauveur, de Mouexigné et la Ville Plétan) s'installent à la limite de la ville enclose et se développent de part et d'autre des voies de circulations qui rejoignent en étoile le cœur de la cité tout en s'adaptant aux contraintes hydrographiques et des pentes.

Hérités de l'époque médiévale, ils reprennent des caractéristiques semblables au centre-ville et forment un ensemble architectural, urbain et paysager cohérent malgré les évolutions / densification au cours du XVIII^e puis du XIX^e siècle et du XX^e siècle.

On retrouve les fronts bâtis quasi continus, les matériaux et couleurs, mais avec des architectures plus simples et moins hautes s'apparentant à l'identité de « bourg-rue » breton (maison de bourg en pierre, maison de bourg à avec premier étage à pans de bois, maisons de bourg à détail de brique, avec variations des sous-types architecturaux selon l'époque de construction). La trame viaire et parcellaire est aussi restée constante. Les parcelles sont toutefois beaucoup plus longues laissant beaucoup de place aux jardins, aux potagers et aux arbres. La hauteur des maisons est dans les faubourgs plus basse que le centre-ville : R+C ou R+1 + C.

FAUBOURG SAINT-LAZARE

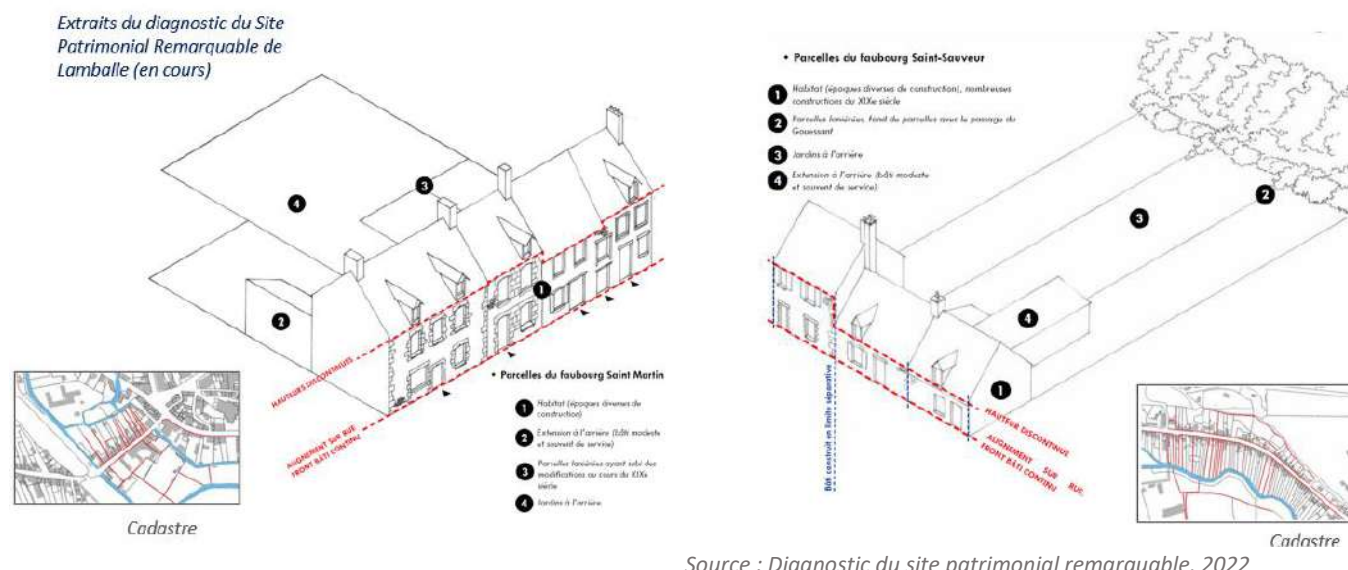


© Audiar

L'offre de service et de commerces se dilate et se raréfie à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville sauf pour les faubourgs qui intègrent à des polarités secondaires (la gare, Lamballe Terre & Mer ; les zones commerciales) ou connectés à elles. C'est le cas de Mouexigné, la Ville Plétan, ou les parties contiguës au centre-ville de Saint-Martin ou Saint-Lazare.

Les voies principales correspondant aux grands axes de circulation se caractérisent par une largeur plus importante que les rues du centre-ville. Les faubourgs sont également l'amorce de voies secondaires desservant les premiers lotissements de la fin du XIX^e siècle et du début XX^e siècle.

TRAME BÂTIE SUR UN PARCELLAIRE ÉTROIT



Les premiers lotissements et le pavillonnaire ancien

Le développement urbain de la fin du XIX^e siècle et du début XX^e siècle a vu les faubourgs se développer soit de manière linéaire soit en épaisseur avec la création de voies nouvelles au sein de lotissements, soit les deux cas de figure. Deux quartiers se sont particulièrement constitués de cette manière : Saint-Martin et la Ville-Plétan, entre la gare et le collège Sacré-Cœur.

Au sein de ces quartiers, essentiellement résidentiels mais pouvant accueillir de manière disparate quelques activités ou équipements, les formes urbaines évoluent avec des implantations différentes par rapport aux maisons anciennes de bourg ou de faubourg. En effet, l'alignement à la rue et l'implantation sur les limites séparatives se fait plus rare et les retraits de quelques mètres plus fréquents. La maison s'implante au milieu de la parcelle et le jardin s'invite côté rue. Les premières formes pavillonnaires apparaissent. Selon les moyens des propriétaires, les maisons vont d'un style simple à un style « bourgeois » (variations des volumes, élancement général, davantage de décors et de modénatures¹⁵). Malgré la diversité de styles, une ambiance cohérente ressort de ces secteurs en partie grâce aux matériaux régulièrement utilisés : murs en granit (moellons), encadrements, bandeaux, corniches et chaînage d'angle en brique (plus rarement en pierre de taille). Les toitures, en ardoise, offrent une variété de configurations : à deux pentes ou quatre pentes, parfois demi-croupe¹⁶ ou toiture en L avec fronton... La limite avec l'espace public est souvent formalisée par un muret surmonté d'une palissade de faible hauteur ou d'une grille.

Lorsqu'elles s'inscrivent dans un foncier issu de divisions le long d'une voie principale, les parcelles sont étroites et profondes.

Dans le cadre des premiers lotissements lamballais, ou du moins la réalisation d'une voie nouvelle, les parcelles sont plus régulières, plus larges et beaucoup moins profondes.

¹⁵ En architecture, les **modénatures** désignent l'ensemble des éléments de **décor ou de profil** qui composent ou soulignent les parties d'un bâtiment, notamment autour des ouvertures (portes, fenêtres), sur les corniches, les moulures, les pilastres, ou les encadrements.

¹⁶ Une **demi-croupe** est une toiture dont l'**extrémité (le pignon)** est partiellement tronquée par un **pan incliné**, mais **uniquement sur la partie haute**. La base du mur pignon reste verticale, contrairement à une **croupe complète** où le pan incliné descend jusqu'à la sablière (bord de toit).

FORMES PAVILLONNAIRES ANCIENNES RESPECTIVEMENT A LA VILLE-PLETAN, SAINT-MARTIN ET SAINT-LAZARE



© Audiar

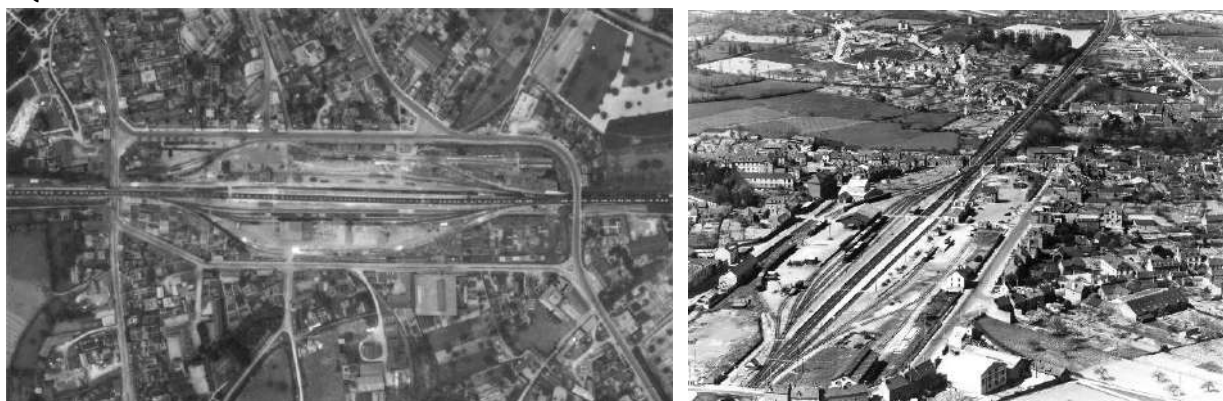
La gare et son quartier

L'arrivée du chemin de fer dans la seconde moitié du XIX^e siècle a profondément transformé la ville et la logique préexistante de développement des faubourgs. La gare a été créée en 1863 par la compagnie des chemins de fer de l'Ouest. Elle se situe au nord des voies ferrées, côté centre-ville. Elle a été et est encore un nœud ferroviaire avec le passage de deux lignes de Paris-Montparnasse à Brest et de Lison à Lamballe. Il convient de noter que les emprises ferroviaires de Lamballe ne se limitent pas uniquement à la gare et au transport de voyageurs. En effet, celles-ci portent d'autres fonctions comme le stationnement et le triage du matériel roulant et le fret, et s'étirent aujourd'hui sur une surface de plus de 4 hectares. Des bâtiments ont été édifiés sur ces emprises, dont certains ont disparu aujourd'hui. La gare a aussi permis le développement touristique de la région avec notamment un accès facilité des grandes villes, dont Paris, au littoral.

Le développement urbain s'est adapté à l'arrivée de la gare à la fin du XIX^e siècle, notamment par l'organisation des voies sur toute la périphérie, dans une forme de rectangle quasi régulier et des points de traversée en ouvrage au-dessus et en dessous d'un « fleuve ferroviaire ». Les emprises ferroviaires constituent aujourd'hui une coupure urbaine importante entre les quartiers.

Le tissu urbain est ici fortement dilaté et les fronts urbains qui se sont constitués depuis la fin du XIX^e se répondent visuellement avec un certain éloignement. Un quartier s'est plus particulièrement constitué au nord, depuis la gare jusqu'au centre historique. Des rues nouvelles ont permis de relier les faubourgs et d'étendre les fonctions centrales au sud du Gouessant. Le quartier de la gare s'est paré de commerces et de services (dont hôtels et restaurants) en lien avec les flux de voyageurs et la facilitation des échanges commerciaux avec des territoires plus lointains, et de nouvelles formes architecturales ont vu jours (hôtels, maisons de marchands plus ou moins cossues).

LE QUARTIER DE LA GARE EN 1948



Source : IGN, Remonter le temps) et entre 1950 et 1970 / collection photographique Henrard fournie par les archives départementales des Côtes-d'Armor

Le développement urbain autour de la gare s'est également poursuivi vers le sud, d'abord par le développement des faubourgs en direction de Rennes et de Collinée, et de la rue du Chanoine du Temple qui

les relie en bordure des espaces dédiés au train. La diversité architecturale est notable : la gare elle-même, centrée sur son parvis, de nouveaux immeubles de ville, deux hôtels, des maisons de faubourgs ou de centre-ville, sur les rues anciennes, des entrepôts ou bâtiments ferroviaires... Les points de traversée du « fleuve ferroviaire » se réarticulent plus ou moins bien avec la trame des anciens faubourgs tout en constituant dans le paysage de la ville des points d'entrée « reconnus » vers le centre. Les abords de la gare et ses points de traversée mériteraient d'être mieux structurés. Le renouvellement urbain des emprises ferroviaires ou d'activités proches, pas ou peu utilisés, pourraient permettre cela.

DIVERSITE ET DISTANCIATION DES FORMES ARCHITECTURALES AUTOUR DE LA GARE ET DES EMPRISES FERROVIAIRES



©Audiar

Une place ou parvis de gare permet les échanges avec le territoire et notamment d'autres modes de transports, et ce depuis les origines (existence d'un omnibus vers Pléneuf). Ce parvis a été aménagé en 2020 et est depuis totalement piéton. Le secteur est un important pôle d'échange pour les voyageurs : deux grands parkings se situent de part et d'autre de la gare avec 150 et 140 places de stationnement, un quai de 75 mètres de longueur permet l'intermodalité avec les transports en commun locaux (Ti'Bus/BreizhGo et Distribus). Deux autres parkings se situent au sud des voies ferrées mais leur usage est plus limité. Il n'existe pas de passage souterrain ou de passerelle permettant de relier le nord et le sud.

LA GARE ET SON PARVIS, EN 1904 ET EN 2021



©Archives départementales des Côtes-d'Armor



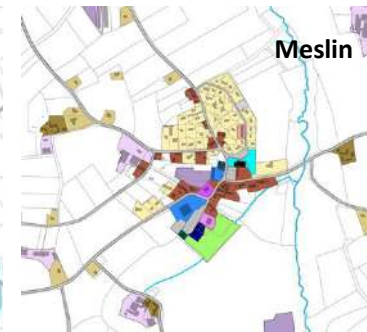
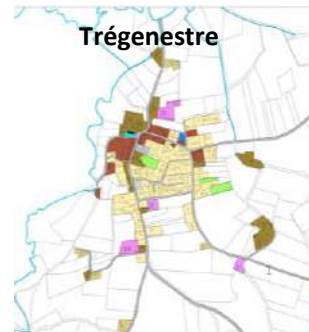
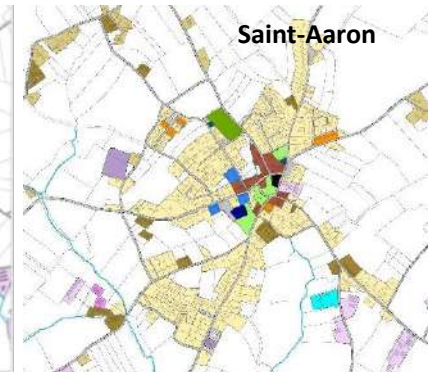
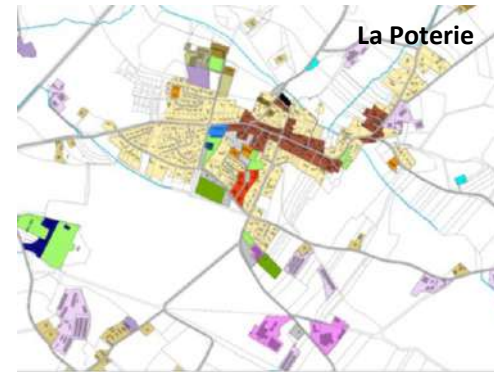
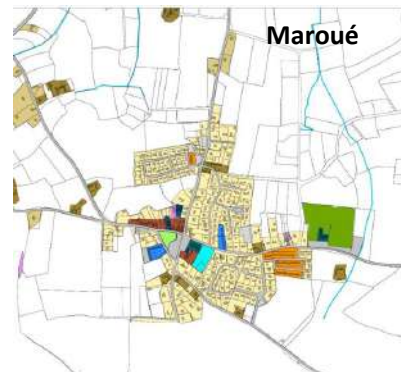
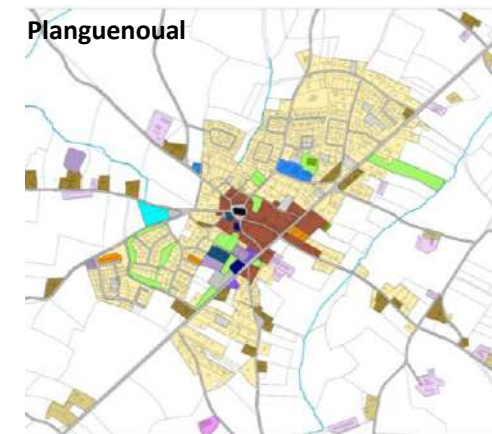
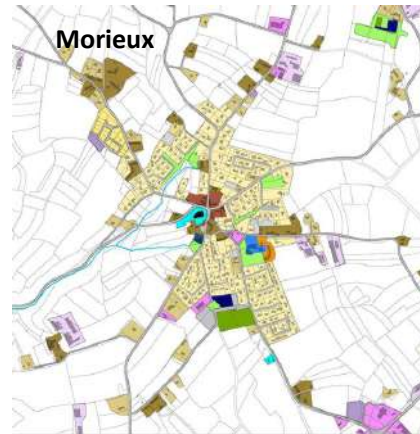
©Audiar

Les bourgs : structure et organisation

Ils possèdent chacun la structure classique d'un bourg avec un cœur ancien patrimonial, souvent peu étendu, en écharpe autour d'une église, des équipements de proximité nécessaires, dont une ou deux écoles, les équipements sportifs principaux, une mairie déléguée (sauf pour Trégenestre)..., des espaces publics favorisant la vie sociale (dans le centre-bourg, aux abords des équipements et églises, ou au sein des quelques espaces verts aménagés), un ou plusieurs commerces, quelques artisans, et des extensions résidentielles à dominante pavillonnaire, organisée de manière diffuse le long des rues principales ou en lotissements, agglomérant alors certaines anciennes fermes. Trégenestre, Meslin et Trégomar étant plus petits : des extensions résidentielles plus limitées, quelques équipements de proximité (mairie déléguée, école, salle polyvalente, sauf à Trégenestre qui ne dispose que d'un espace associatif), pas ou peu de commerces.

TPOLOGIE ARCHITECTURALE ET URBAINE DES BOURGS

-  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, caravaning
 -  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 équipement public
 -  Bâti religieux
 -  Activité à vocation de service public
 -  Equipement sportif et loisirs en salle
 -  Equipement sportif de plein air



Source : Audiar sur la base de l'OCS du Pays de Saint-Brieuc

L'urbanisme des 50-60 dernières années, quasi exclusivement résidentiel et sous la forme pavillonnaire, a étendu fortement la surface des bourgs au détriment de l'espace agricole et rejoignant les petites fermes anciennes déjà présentes.

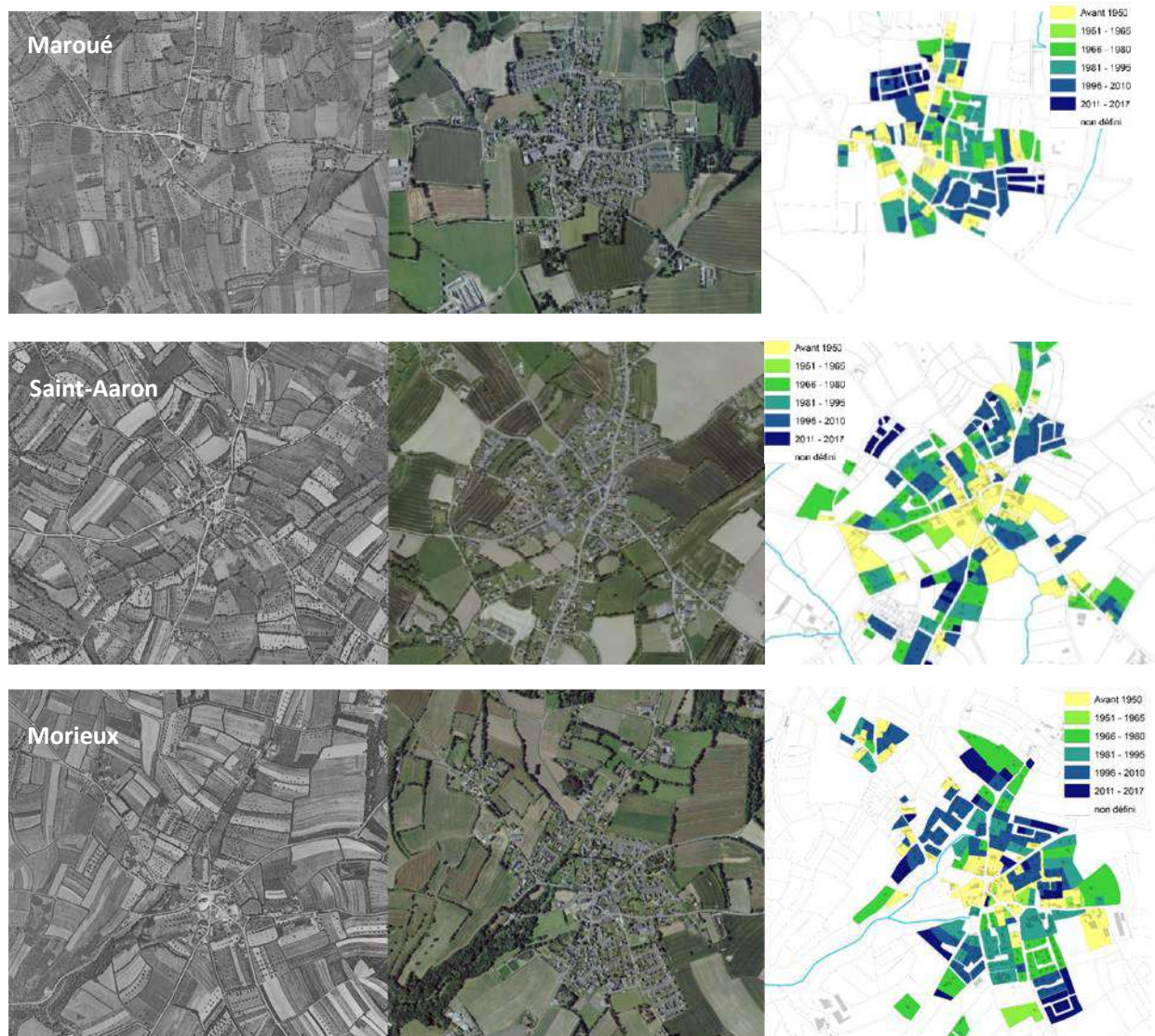
L'attractivité résidentielle fut portée par une position au sein du double bassin d'emplois de Lamballe et de Saint-Brieuc, très accessibles par les routes départementales et par la RN 12. Le développement des bourgs va également de pair avec celui des zones industrielles du territoire. Les habitants y ont trouvé des terrains accessibles financièrement, permettant de répondre à leur souhait de maison individuelle, proches de leur lieu de travail et dans un cadre de vie villageois.

Le développement urbain s'est souvent réalisé au gré des opportunités foncières, d'abord par des implantations isolées et diffuses le long des voies principales (parfois sur de très grands terrains, entre 2 000 et 3 000 m²) puis avec plus d'épaisseur avec des lotissements de 10 à 20 lots (300 à 800 m² de terrain selon l'époque et quelques opérations d'habitat groupé, social ou en accession). Il ressort de ses bourgs une ambiance à la fois rurale et résidentielle, de type périurbain.

Des formes urbaines groupées, collectives et semi-collectives ont été réalisées par petites touches aux entrées de lotissements ou autour des centres-bourgs (ex. : Maroué ou la Poterie).

On observe une tendance à la densification des fonds de lots et au renouvellement urbain d'îlots bâtis anciens ou de friches artisanales.

COMPARAISON DES PHOTOGRAPHIES AERIENNES DE 1952 ET 2018



Source : IGN Remonter le temps, MAJIC, réalisation Audiar

Les développements résidentiels contemporains en ville et dans les bourgs

Le tissu urbanisé contemporain de la ville a étendu rapidement et largement la surface de la ville. Une succession de lotissements a permis la réalisation de nouveaux logements dont la forme dominante est la forme pavillonnaire.

Des opérations d'aménagement de diverses tailles, plutôt petites dans les années 60 et plus grandes dans les années 1990-2000, se sont succédé à partir du centre-ville et des faubourgs. Ces quartiers se sont juxtaposés par secteur géographique formant de nouveaux quartiers bien identifiés, d'autant que les contraintes physiques et naturelles du territoire, les forts reliefs ou les fonds de vallées en l'occurrence, ont formalisés leurs limites en marquant des interruptions paysagères qualitatives. Les infrastructures, les voies principales en radiales et les voies ferrées, créent également les contours de ces quartiers.

Ces lotissements ont permis la réalisation de voies nouvelles inter quartiers périphériques rompant avec la logique de radiales convergeant vers le centre et permettant de fluidifier les déplacements en ville. C'est notamment le cas de la rue du Maréchal Foch permettant une liaison vers l'est depuis la gare sans passer par le centre-ville ou la rue Victor Schoelcher permettant des transits est - ouest au sud de la ville entre les deux centres commerciaux.

L'ambiance urbaine est davantage jardinée mais souffre d'une déconnexion au territoire liée à un mode de construction de plus en plus « hors-sol » au fil des années : utilisation de matériaux sans origine géographique, modes constructifs rationalisés et largement partagés en France, uniformisation des modes de vie et des souhaits des propriétaires, palette chromatique des enduits décorrélée des matériaux utilisés jadis, ...

Au sein de ces quartiers, la densité de logement varie de manière très localisée avec l'implantation de formes urbaines plus denses, plus collectives ou plus imbriquées : petits collectifs, habitat, intermédiaire, habitat groupé.

Ces différents quartiers ont permis la réalisation d'espaces verts de proximité mis en réseau par des chemins ou des axes verts entre les lots. Ces chemins ou axes permettent également un accès aisé et mis en scène vers les espaces agro-naturels qui ceinturent ou parcourent la ville ou vers les grands parcs (le parc équestre, les abords de l'étang de la Ville Gaudu, le parc de la Corne-de-Cerf, ...). Par endroit, les linéaires bocagers qui préexistaient, les chênes notamment, ont été conservés au sein des espaces verts, dans les rues ou dans les jardins, concourant, pour certains quartiers, à renforcer l'ambiance paysagère du cadre de vie.

Il est possible de distinguer les formes architecturales suivantes :

- les **premières formes pavillonnaires (années 1950 - 1970)** : un paysage urbain très minéral lié à la simplicité de l'aménagement des espaces publics (voirie + trottoirs de chaque côté), à la forte présence des murets et clôtures en bord de voie, un alignement inférieur à 5 m, et un développement du végétal très limité en façade :



- les **premières évolutions de la forme pavillonnaire (années 1970 - 1980)** : un paysage urbain plus végétal, le pavillon s'isole plus sur sa parcelle derrière haies et clôtures. Le muret béton avec enduit est très présent et les haies qui l'accompagnent sont architecturées (haie de lauriers, de charme ou de thuyas...). Les espaces publics cotés voie sont très minéraux et ceux cotés arrières sont paysagers (larges espaces verts, coulées vertes, protégeant les haies bocagères originelles et accueillant aires de jeux et chemins piétons) :



- les **formes pavillonnaires récentes (années 1990 à nos jours)** : un paysage urbain beaucoup plus végétal au sein de lotissement dit « paysager » avec un caractère jardiné des frontages et des limites :



- les **maisons individuelles groupées** : Frugalité foncière, mitoyenneté et optimisation de l'implantation bâtie caractérisent ce tissu. Les parcelles sont beaucoup plus petites que le modèle pavillonnaire. Leur profondeur permet de libérer un espace de jardin à l'arrière tout en assurant une plus forte densité urbaine :



- les **petits collectifs en dehors du centre-ville** : les immeubles sont plus ou moins distants de la rue au sein d'espaces libres comprenant des espaces-verts et des espaces de stationnement. Les opérations réalisées depuis 30 - 40 ans sont de petites tailles, peu étendues, et souvent dispersées au sein d'environnements pavillonnaires :



- **L'habitat intermédiaire** : forme d'habitat collectif qui superpose deux logements en empruntant les caractéristiques de la maison individuelle. Cela induit une hauteur globale faible proche de la maison individuelle. On retrouve ce type d'habitat dense aux entrées des quartiers résidentiels, en interface avec les rues principales ou en lien avec les grands espaces verts proches. Il s'agit la plupart du temps de petites opérations de 10 à 20 logements :



EXEMPLE DE DENSITÉS DE QUARTIER D'HABITATION RÉALISÉES IL Y A MOINS DE 15 ANS

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc (2024) prescrit pour Lamballe-Armor une densité 27 logements par hectare pour la période 2021-2031 et 36 logements par hectare pour 2031-2041. Sur cette base, il est intéressant de regarder les densités des quartiers aménagés il y a moins de 15 ans pour donner une référence pour les futurs projets.



Maroué (nord)
50 logements
18 logements / ha



Maroué (est)
30 logements
20,7 logements / ha



Saint-Aaron (nord)
26 logements
19,2 logements / ha



Planguenoual (ouest)
49 logements
13,1 logements / ha



La Poterie (centre, rue Lucie Aubrac)
84 logements
35 logements / ha

Les espaces dédiés aux activités économiques

Présenté en partie Économie

Les zones commerciales intégrées

Présenté en partie Économie

Les équipements publics

En tant que pôle urbain d'importance, Lamballe-ville concentre à la fois des équipements publics d'usage local (écoles primaires et maternelles, restaurants scolaires, salles municipales, gymnase et terrain de football, bibliothèque...) et des équipements publics d'intérêt communautaire ou rayonnant dans la région proche (le centre culturel du « Quai des Rêves », collèges public et privé, lycées privé et public, piscine communautaire,

siège de Lamballe Terre & Mer, site du centre hospitalier du Penthièvre et du Poudouvre, complexe sportif du Penthièvre avec stade d'athlétisme et un patinodrome, l'école de musique...).

Une partie de ces équipements se concentre dans le centre-ville ou sa périphérie proche, jusqu'aux abords de la gare. Leur implantation trouve une explication dans l'histoire ancienne de la ville. Sauf exception, le caractère originel de leur architecture est conservé et s'insère dans la cohérence architecturale globale du centre-ville. Quelques bâtiments marquent leur époque, des années 70 à nos jours, tels que les ailes de l'ancien collège Gustave Terry, les gymnases Jouan et Penthièvre, le foyer logement ou le bâtiment de la Poste. L'hôtel de ville, quant à lui, dispose d'une partie ancienne de style classique et d'une extension résolument contemporaine faite de béton et de verre.

Les équipements animent très fortement le cœur de ville et participent à sa vitalité sociale et économique. Dans un rayon de 700 m, on retrouve : L'hôtel de ville, le haras national, le parc équestre, le siège de Lamballe Terre & Mer dans une partie du haras ; l'hôpital Villedeneu, l'office du tourisme, le musée Mathurin Méheut, l'école et collège privés Sacré-Cœur, l'école privée Saint-Joseph, l'école publique Mathurin Méheut, l'école Lavergne, la bibliothèque municipale, deux gymnases, un terrain de football, le cinéma, le jardin public, la gare, le foyer logement du Gouessant (58 logements), ...

L'ancien collège Gustave Terry initialement installé rue Saint-Martin sur un site qui accueillait préalablement le couvent des Ursulines a été déplacé en 2018 au nord de la ville, de manière excentrée, en bordure de la RD 768 (courtement nord). Une voie douce, équipée d'une longue et esthétique passerelle en bois pour franchir le vallon du Chifrouët, a été réalisée pour mieux le reconnecter au centre-ville. Il a été rebaptisé collège Simone Veil et accueille aujourd'hui plus de 800 élèves. Une étude de programmation urbaine est en cours pour donner un nouvel avenir au site laissé libre rue Saint-Martin. À ce stade, une mixité d'usage est attendue : pôle social, tiers lieu, fonctions administratives, logements, jardin ou place publique.

Plus à l'Est, un quartier, « l'espace des Olympiades » regroupe des équipements de plus grand rayonnement dans un cadre ouvert et paysager, mettant en valeur la singularité de leur architecture et favorisant la liberté piétonne. Les constructions par leur volumétrie et leur implantation permettent une mise en scène de l'équipement en relation avec l'espace public qui le borde. Il regroupe le centre culturel du Quai des Rêves, le centre aquatique « la piscine », le conservatoire de musique, le complexe sportif du Penthièvre, le centre de secours, la gare routière scolaire, la maison d'accueil de l'Athéol (structure associative accueillant temporairement des enfants et des adultes en situation de handicap) ou le foyer Bel Horizon (structure habilitée à accueillir des personnes déficientes visuelles). À 400 m du rond-point de Lanjouan, ce pôle est très accessible pour le territoire élargi.

L'ESPACE DES OLYMPIADES : PISCINE, QUAI DES ARTS ET GARE ROUTIÈRE



©Audiar

À proximité, sur la rue de Dinard, se trouve le lycée Henri Avril (1 400 élèves / formations générales, technologiques et professionnelles dont 3 BTS et formation GRETA). Il occupe une emprise importante et marque le paysage de la rue par la succession de ses bâtiments (bâtiments anciens en pierre, bâtiments de type industriel pour les filières techniques). Il a fait, de 2020 à 2022, l'objet de lourds travaux de réhabilitation et de construction. L'entrée du lycée a été totalement réaménagée avec un parvis de 6 000 m² en lien avec la rue de Dinard. L'équipement profite également des équipements sportifs et culturels proches ainsi que de la gare routière.

À noter la présence d'un autre gymnase, le gymnase Roger Boulin, voisin du lycée.

LE LYCÉE HENRI AVRIL



De manière plus distante, des équipements publics ou d'intérêt collectif occupent les quartiers sud, délimités par le quartier de la gare au nord et les deux axes de déplacements d'importance reliant deux échangeurs au centre-ville :

- en entrée de ville, à proximité du pôle commercial Leclerc et de l'échangeur de la Corne-de-Cerf, le lycée Saint-Joseph (800 élèves environ) dont les bâtiments sont visibles depuis la 2x2 voies ou certains points hauts de la ville ;
- l'école Beaulieu et la maison de la petite enfance intégrée à une large zone résidentielle et protégée dans un écrin d'espaces verts et de haies bocagères ;
- le complexe sportif Louis Hingant en retrait d'un faubourg actif, le Petit Chalet, en articulation avec la gare (commerces, services, ...) avec deux terrains de football dont un avec tribune, un boulodrome couvert, des salles de tennis et un lieu de création artistique dans un imposant bâtiment en pierre.

Les espaces verts et espaces de nature accessibles : nature et ceinture verte

La nature comme élément constituant de la ville ne doit pas être oubliée dans ce volet urbanisme du diagnostic, même si les trames vertes urbaines répondent parfois à d'autres logiques et enjeux que la trame verte et bleue territoriale présentée dans le cahier « Environnement » : accès à la nature de proximité pour les habitants, support privilégié pour les déplacements doux, gestion de l'eau en milieu urbain, réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain et autres enjeux de santé publique...

L'intrication des espaces urbanisés, parfois très minéraux, avec le réseau dense de cours d'eau (le Chifrouët, le Gouessant et ses différents bras) dessinent un paysage urbain où s'immiscent au sein de la ville des espaces naturels allongés, tels des rubans verts, mais également des paysages de vallons plus ou moins larges à l'intérieur même de l'agglomération.

Ces espaces, sans être forcément publics, participent au cadre de vie et offrent des aménités environnementales pour les habitants. Ils sont souvent accessibles par les espaces publics urbains, les chemins et passerelles ou les parcs.

LE GOUESSANT DANS LA VILLE, VISIBLE ET PARTIELLEMENT ACCESSIBLE, AUX RIVES PORTANT UNE VÉGÉTATION ARBORÉE VARIÉE



©Audiar

Les vallons, qui conservent une fonction agricole, sont également traversés par les chemins et les passerelles. Outre leur caractère naturel ou agricole, ils sont des paysages vécus qui permettent de créer des liens entre les quartiers. Exemples :

- les rives du Gouessant à certains endroits du centre-ville (même s'il reste des secteurs à aménager), vers l'école Lavergne ou vers la Ville Gaudu ;
- le vallon du Chifroüet et sa longue passerelle en bois pour rejoindre le collège ;
- le vallon du Liffré entre le centre commercial et le quartier de Saint-Lazare.
- ...

L'ACCES AUX VALLONS ET LES GRANDES TRAVERSES



©Audiar

La ville offre également quatre grands parcs qui s'inscrivent dans le rapport historique que tient Lamballe avec l'eau :

- le plus important et le plus emblématique est l'étang de la Ville Gaudu. Véritable poumon vert, il a été créé en 1974 en répondant en premier lieu à une problématique de protection de la ville vis-à-vis des inondations. Il est alimenté par le Gouessant et le ruisseau Saint-Yves. Aménagé sur tous ses abords, c'est un lieu particulièrement apprécié des Lamballais, mais également de visiteurs d'origines géographiques plus lointaines. Il permet des usages nombreux : promenade, lieu de convivialité pour les familles et les jeunes (lycéens, collégiens), jeux pour enfants, espace de nature à vertu pédagogique, espace de culture avec événements, activités sportives (course à pied, parcours sportif avec agrès), pêche, lien interquartier par les circulations douces... Son réaménagement est prévu prochainement pour répondre à des problématiques environnementale, sanitaire et réglementaire. Il prévoit de concilier la qualité de l'eau et la continuité écologique, tout en renforçant l'attractivité et les usages du site ;
- installé dans une ancienne zone marécageuse (une large zone humide occupe le cœur du lieu), le parc équestre assemble dans un large espace arboré des équipements pour les équidés (piste, manèges, ...). Ouvert aux habitants, il permet de se promener, de faire du sport et aux enfants de jouer. Il tient également un rôle d'interface urbaine entre le centre-ville et différents quartiers. Le haras, lui-même, ouvert au public avec un ticket d'entrée, est également accompagné d'espaces jardinés ;
- le jardin public se situe dans le centre-ville. Il est traversé par le Gouessant. Sa situation est propice à la quiétude au sein d'une partie très active de la ville. Il est équipé d'une aire de jeu pour enfants. Ses diverses entrées permettant des itinéraires piétons alternatifs au sein du centre-ville ;
- le parc de la Corne-de-Cerf, est plus décentré et s'inscrit dans la propriété d'un manoir, aujourd'hui détruit. Avec ses nombreux grands arbres d'ornement, il s'articule avec le vallon du Liffré pour des parcours de promenade ou de jogging plus large.

Dans une logique inversée, les lignes de crêtes et certains espaces contraints par les pentes sont également propices à des espaces paysagers en ville également de type agricole ou naturel. C'est le cas des abords de la collégiale, initialement dans l'enceinte du château seigneurial détruit depuis 5 siècles, qui sont un espace de promenade et de découverte du patrimoine, couvert de vieux et grands arbres. Dans un autre registre, un espace vert permet d'accéder au moulin de Saint-Lazare, ce qui permet d'admirer l'édifice et de profiter d'une vue sur la ville et le grand paysage.

PARC DE LA CORNE-DE-CERF, LA VILLE GAUDU ET SON ETANG ET ESPACES ARBORES DANS L'ENVIRONNEMENT DE LA COLLEGIALE



© Audiar

Outre les grands espaces présentés, ce sont aussi les parcelles de jardins privées, les chemins piétons, les bords de rives, les noues, les arbres en zones urbaines qui font partie de cette trame verte urbaine. C'est un enjeu de qualité urbaine qui s'exprime au travers de la nature en ville plus que de biodiversité « sauvage » au sens habituel, même si elle peut en partie trouver sa place dans l'écosystème urbain. De nombreux efforts ont d'ores et déjà été faits pour améliorer la biodiversité urbaine (variété des plantations des haies de clôtures, gestion différenciée, zéro pesticides...) et les nouveaux quartiers intègrent de plus en plus cette problématique. À ce titre, certains espaces bâtis privés des faubourgs, avec de longues parcelles jardinées, constituent des espaces très intéressants pour la biodiversité. La ville dispose également d'espaces verts de plus petites tailles au cœur ou en périphérie des différents quartiers d'habitat, d'équipement ou d'activités (square, allée verte, ouvrage de gestion des eaux pluviales...) ou aux abords d'infrastructures routières. Il s'agit davantage d'espaces verts d'accompagnement pas ou peu connectés entre eux, peu arborés et de plus faible valeur écologique. Ils intègrent par endroit des arbres issus du bocage qui préexistaient avant urbanisation.

Il existe également des jardins familiaux (avec une quarantaine de parcelles) au sein de l'aire urbaine lamballaise. Ils se situent à proximité de la digue de la Ville Gaudu et dans l'enclave agro-naturelle dite du « Parc du chemin des lavoirs », non loin du collège Sacré-Cœur.

JARDINS FAMILIAUX, ALLEE VERTE AVEC CONSERVATION PARTIELLE DU BOCAGE ET MOULIN DE SAINT-LAZARE ET SES ABORDS



© Audiar

Les espaces urbanisés ou construits en dehors de la ville et des bourgs

Les origines des écarts et hameaux en milieu rural

Le territoire rural de Lamballe-Armor ainsi que le grand ouest, particulièrement en Bretagne, sont marqués par de nombreux bâtiments disséminés en dehors des agglomérations. Ces « écarts » sont, à l'origine, composés de constructions traditionnelles agricoles (le modèle de la ferme avec ses longères en pierre ou en terre, comprenant un ou plusieurs bâtiments avec diverses fonctions : le logis, l'abri pour les bêtes, le stockage du fourrage, des récoltes ou du matériel...) assez peu éloignées les unes des autres du fait de la taille limitée des exploitations de l'époque avant les progrès mécaniques.

Les constructions anciennes en dehors des agglomérations sont également liées aux activités de la mer, notamment à Planguenoual où les accès au rivage sont plus nombreux, ou aux activités commerciales sur les routes passantes comme aux Ponts-Neufs à Morieux.

Les structures bâties anciennes se regroupent parfois par groupe de deux à quatre unités dans un même lieu, dessinant les formes originelles de hameaux, mais cela reste l'exception à Lamballe-Armor.

Les regroupements bâtis : hameaux ou villages ?

Les ensembles bâtis sur le territoire de la commune sont avant tout produits par le développement résidentiel du territoire depuis les années 60-70. L'habitat pavillonnaire s'est en effet beaucoup développé en campagne (car autorisé pendant plusieurs décennies), le plus souvent à partir des structures anciennes précitées et de manière linéaire le long des voies rurales existantes. Ces regroupements bâtis proposent un modèle urbain différent des formes traditionnelles (implantation du pavillon en centre d'une grande parcelle, pas de front bâti sur rue, libération du foncier au coup par coup créant un phénomène de mitage, logique de clôture...), créant un tissu urbanisé linéaire, étiré et en ordre discontinu. Ils correspondent davantage à la définition de hameau du SCoT de 2015 :

« Petit groupe d'habitations, pouvant comprendre d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée. Il faut distinguer les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon diffuse (assimilés à du mitage) et/ou le long des voies. »

Le SCoT de 2025 donne la définition de village :

« Le village est un ensemble bâti comprenant un nombre et une densité significative de constructions, c'est-à-dire une soixantaine de locaux pouvant présenter différents usages (résidentiels, commerciaux, artisanaux...), présentant une continuité d'urbanisation entre elles structurée par un réseau de voiries (routières, voies douces...). Le village peut comporter une trame urbaine traditionnelle, des éléments patrimoniaux voire des équipements et services, attestant la présence d'un lieu de vie avec des traits spécifiques.

Compte tenu d'une structuration limitée ou absente, et d'une densité insuffisante, ne saurait être qualifié de village :

- *un secteur constitué d'une seule opération d'urbanisme,*
- *un équipement touristique isolé et déconnecté,*
- *un ensemble bâti trop linéaire.»*

L'ETIMIEUX NORD ET SUD (MESLIN)



Source : réalisation Audiar sur la base de l'OCS du Pays de Saint-Brieuc



© Google Streetview

Les hameaux les plus importants, comptant plus de 15 habitations ou activités, sont au nombre de 18. Certains sont quasiment rattachés aux agglomérations tels que la Forge à Saint-Aaron ou Lourmel à Lamballe.

Il apparaît que ce sont les communes déléguées littorales qui possèdent un grand nombre de hameaux dont certains de tailles importantes. À Planguenoual se situe le seul village de Lamballe-Armor au sens de loi Littoral (SCoT du Pays de Saint-Brieuc, 2025) : la Cotentin qui accueille avec la Glatinais plus d'habitants que certains petits bourgs. Il faut aussi noter la configuration urbaine du secteur proche où se succède, dans se rejoindre, les hameaux de Treutran et Port Morvan formant, avec le secteur de Dahouët et son port à Pléneuf – Val-André, une zone bâtie importante sous l'influence de l'attractivité littorale. Le nombre de résidences secondaires y est le plus important de la commune.

Le hameau des Ponts-Neufs forme également une entité urbaine plus large en considérant sa prolongation de l'autre côté de l'étang dans la commune d'Hillion.

À Meslin, le secteur de l'Étimieux, 230 habitants au total pour ses parties nord et sud, est un secteur dans le prolongement du quartier excentré des landes de Coëtmeix (près de 500 habitants et des activités commerciales et artisanales de part et d'autre de la RN 12).

À cheval sur une route constituant la limite entre la Poterie et Trégomar, le hameau de la Villeneuve est une zone pavillonnaire linéaire, avec parfois des constructions en second rideau, s'étirant strictement du nord au sud. Avec 200 habitants et éloigné des agglomérations proches, il constitue un quartier en soi.

Certains hameaux peuvent accueillir ou être proches d'exploitations agricoles.

LE VILLAGE DE LA COTENTIN

Seul le village de la Cotentin, identifié par le SCoT conformément aux dispositions de la loi Littoral, pourra, au sein des espaces proches du rivage, accueillir des constructions nouvelles en densification et en extension.

Il se distingue des espaces d'urbanisation diffuse par la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte des déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

ANALYSE DES VILLAGES ET HAMEAUX

CRITÈRES UTILISÉS

Afin d'objectiver la qualification des regroupements bâtis sur le territoire, 19 secteurs ont été analysés au travers des 8 critères présentés dans le tableau ci-après.

La délimitation de ces secteurs prend en compte la continuité bâtie effective de l'ensemble. À ce titre, elle ne doit pas comprendre une ou plusieurs discontinuités bâties de plus de 30 m entre deux bâtiments significatifs. Pour cela, comme le montre l'illustration ci-dessous, ont été établies des zones tampons de 15 mètres autour des bâtiments « en dur » (selon le cadastre, qui différencie « bâti dur » et « bâti léger ») de plus de 20 m² d'emprise au sol.

EXEMPLE DE DELIMITATION DE DEUX HAMEAUX / LA DISCONTINUITÉ BÂTIE PERMET DE LES DISTINGUER




Source : Cadastre, inventaire des exploitations agricoles 2021, réalisation Audiar

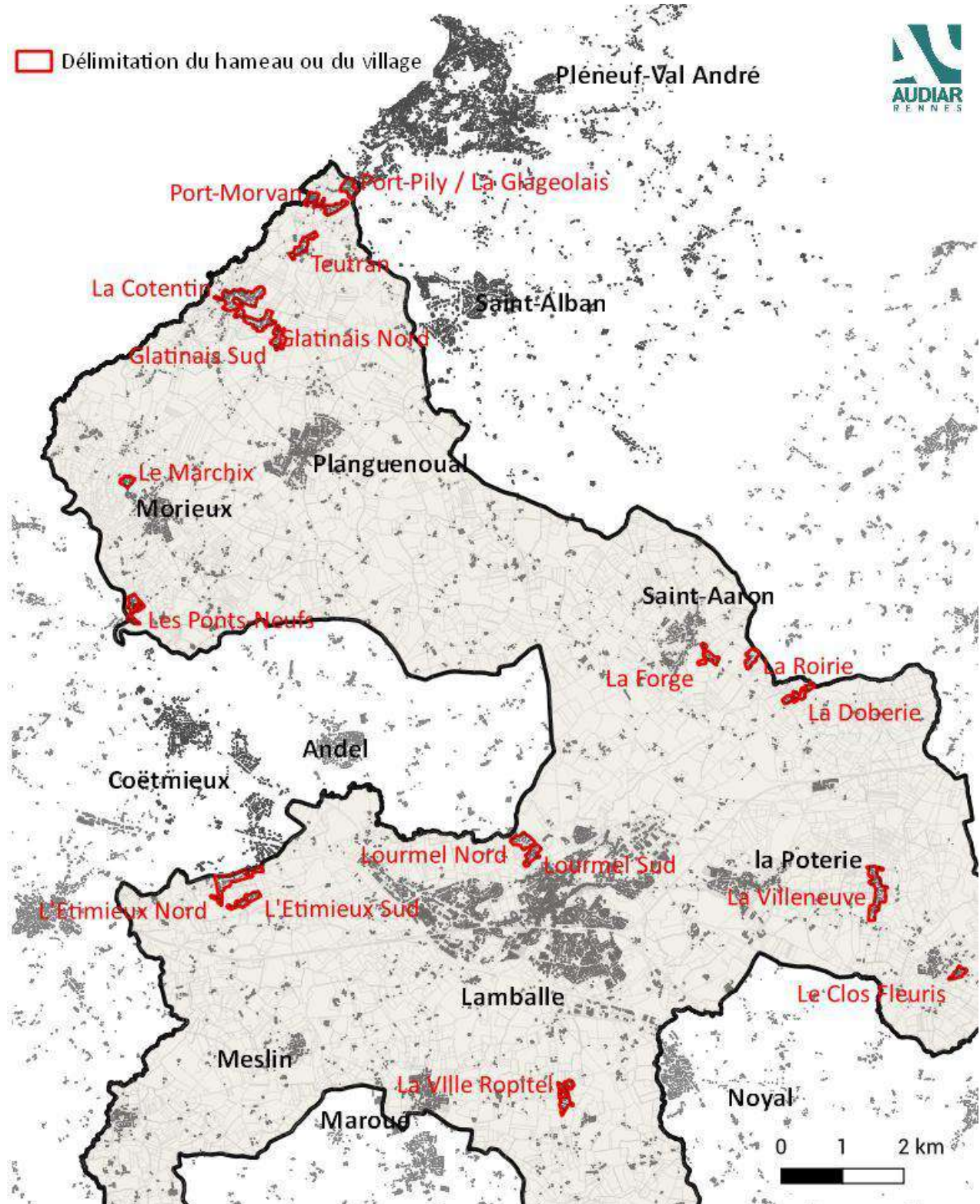
LES CRITERES UTILISES POUR L'ANALYSE DES HAMEAUX ET VILLAGES

Nombre de locaux <i>Fichiers fonciers DGFIP/CEREMA 2021</i>	> 80
	50 à 80
	20 à 50
	< 20
Organisation urbaine <i>Prise en compte du nombre de voies, de la densité, du type de constructions et de la façon dont elles structurent l'espace, des discontinuités et de la nature des espaces publics</i> <i>Le # décrit l'organisation urbaine</i>	Très structurée
	Structurée
	Moyennement structurée
	Pas ou peu structurée
Type d'assainissement	Collectif
	Individuel
Présence d'équipements, activités ou espaces favorisant le lien social	Oui
	Non
Présence de risques ou nuisances	Non
	Oui
Prox. Exploit° agricole (à moins de 100 m)	Non
	Oui

Proximité des villes et des bourgs <i>Distance à vol d'oiseau</i>	Contiguïté avec un bourg ou une ville ou situé à moins de 1 km d'un centre-bourg ou d'une polarité urbaine (centre-ville, zones d'emploi, équipements structurants, ...)
	Moins de 2 km d'un centre-bourg ou d'une polarité urbaine (centre-ville, zones d'emploi, équipements structurants, ...)
	Entre 2 et 3 km d'un bourg ou d'une polarité urbaine (centre-ville, zones d'emploi, équipements structurants, ...)
	Plus de 3 km d'un bourg ou d'une polarité urbaine (centre-ville, équipements structurants, concentration de commerces, zones d'emplois...)
Loi Littoral : prescriptions du SCoT du Pays de Saint-Brieuc (2025) <i>Classification « Agglomération », « Village », ou « Secteur déjà urbanisé »</i> <i>Ce facteur l'emporte sur tous les autres pour les parties littorales du territoire communal</i>	Classification
	Pas de classification
	Non concerné

LES SECTEURS ANALYSÉS

 Délimitation du hameau ou du village



Source : réalisation Audiar

Lieux-dits	Commune déléguée	Nombre de locaux approx.		Organisation urbaine #	Type d'assainissement	Équipement / activités / espaces de sociabilité	Risques/ nuisances	Prox. Exploit° agricole	Proximité et des villes et des bourgs	Loi littoral : prescriptions du SCoT
		Périmètre étudié	Continuités avec distances entre bâtis <30 m							
La Cotentin	Planguenoual	122	111 + 8 + 1 + 2	Moyennement structurée	Collectif	Tennis Parking de village permettant des activités	Non	Non	2,7 km du centre de Planguenoual 3,5 km de Saint-Alban	Village
	<p># Village de taille importante présentant une structure ancienne conséquente sur la partie nord-est (plus d'une vingtaine de maisons en pierre structurant l'espace public avec façades ou pignons à l'alignement). L'aménagement de l'espace public de cette « partie centrale », met en valeur les placettes et les cours, propices au lien social. D'autres bâtiments de type longères ponctuent le reste de l'espace urbanisé.</p> <p>Le village s'est largement étendu autour de voies héritées ou nouvelles (souvent en impasse). La forme urbaine produite est beaucoup plus lâche (pavillons sur de grands terrains) et parfois linéaire avec des maisons de part et d'autre de voies communales. Des opérations de lotissements donnent un semblant d'épaisseur au village sans pour autant structurer l'espace (division parcellaire linéaire)</p> <p>Le tennis et le parking qui le jouxtent sont des espaces qui favorisent les activités de villages et le lien social.</p> <p>Les constructions disséminées proches n'ont pas été intégrées à cette description car considérées en discontinuité du village.</p>									
Port-Pily / La Glageolais	Planguenoual	33	33	Structurée	Collectif	Non	Non	Non	0,9 km du Port du Dahouët mais contigu à l'agglomération de Pléneuf 2,3 km du centre de Pléneuf-Val-André 2,6 km de Saint-Alban	Prolongement de l'agglomération de Pléneuf – Val-André (quartier de Dahouët)
	<p>#Le secteur et son contexte élargi sont marqués par une urbanisation linéaire diffuse (implantation de constructions de pavillons en bord de voie, sur une ou deux rives) caractéristique de l'attractivité résidentielle du littoral. Cette urbanisation s'est plus récemment élargie avec la réalisation d'un lotissement de 28 lots. Cette extension permet au secteur d'être en continuité avec l'agglomération de Pléneuf-Val-André (quartier du Dahouët). Un chemin piéton connecte le lotissement aux espaces résidentiels de la commune limitrophe.</p> <p>Les constructions disséminées proches n'ont pas été intégrées à cette description car considérées en discontinuité du hameau</p>									
Port-Morvan	Planguenoual	81	81	Moyennement structurée	Collectif	Plage de Port-Morvan	Trait de côte / érosion côtière pour Port-Morvan Plage	Oui	1,4 km du Port du Dahouët 2,7 km du centre de Pléneuf-Val-André 2,8 km de Saint-Alban	Considéré comme n'appartenant pas à une agglomération, un village ou un secteur déjà urbanisé
	<p># Ce grand hameau voit se juxtaposer différentes époques d'urbanisation sans discontinuités bâties :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'Ouest, l'origine du hameau en bord de plage avec une organisation urbaine resserrée avec une dizaine de maisons anciennes proche de la voie d'accès. Cette partie s'est élargie de manière modérée avec quelques constructions pavillonnaires. • au centre, un urbanisme pavillonnaire linéaire et lâche sur un seul côté de voie ou avec un découpage foncier en drapeau • au sud-est, un secteur pavillonnaire plus en épaisseur organisé autour de deux voies rurales et la création de trois voies en impasse complémentaires <p>Les constructions disséminées proches n'ont pas été intégrées à cette description car considérées en discontinuité du hameau</p>									

Lieux-dits	Commune déléguée	Nombre de locaux approx.		Organisation urbaine #	Type d'assainissement	Équipement / activités / espaces de sociabilité	Risques/ nuisances	Prox. Exploit* agricole	Proximité des villes et des bourgs	Loi littoral : prescriptions du SCoT
		Périmètre étudié	Continuités avec distances entre bâtis <30 m							
La Glatinais nord	Planguenoual	53	45 + 3 + 2 + 2 + 1	Pas ou peu structurée	Collectif	Non	Non	Oui	2,2 km du centre de Planguenoual 3,3 km de Saint-Alban	Considé­ré comme n'appartenant pas à une agglomération, un village ou un secteur déjà urbanisé
	# Hameau essentiellement pavillonnaire en organisation majoritairement linéaire de part et d'autre d'une voie d'orientation est-ouest. Au centre se trouve l'origine du hameau avec quelques constructions anciennes et une épaisseur d'urbanisation un peu plus importante. De très grands terrains et peu de constructions en second rang									
La Glatinais sud	Planguenoual	30	30	Moyennement structurée	Collectif	Non	Non	Non	1,8 km du centre de Planguenoual 3,0 km de Saint-Alban	Considé­ré comme n'appartenant pas à une agglomération, un village ou un secteur déjà urbanisé
	# À l'origine ce hameau regroupait quelques fermes ou de fermettes reliées par plusieurs voies rurales se reboyclant. Le hameau s'est développé à partir de cette structure avec la construction de plus d'une vingtaine de maisons contemporaines sur de grands terrains. Il reste ça et là des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe du hameau renforçant l'impression de grands espaces libres entre les constructions.									
Treutran	Planguenoual	39	36 + 3	Pas ou peu structurée	Collectif	Non	Non	Oui	3,3 km du centre de Planguenoual 2,7 km de Saint-Alban	Considé­ré comme n'appartenant pas à une agglomération, un village ou un secteur déjà urbanisé
	# Tissu pavillonnaire en organisation linéaire sur deux rives / densification et urbanisation en profondeur en second rang avec des divisions parcellaires « en drapeau ». Quelques très grands terrains. Deux anciennes fermes sont à l'origine du hameau. Les constructions disséminées proches n'ont pas été intégrées à cette description car considérées en discontinuité du hameau									
Les Ponts-Neufs	Morieux	20	20	Très structurée	Collectif	Site touristique du viaduc Vallée du Gouessant Étang	RD 786 Marge de bruit = 30 m	Non	1,7 km du centre de Morieux 2,0 km du centre de Coëtmieux	Considé­ré comme n'appartenant pas à une agglomération, un village ou un secteur déjà urbanisé
	# Sorte de petit faubourg ancien implanté au bord du Gouessant et du viaduc des Ponts-Neufs. Il accueillait par le passé quelques auberges et restaurants, bénéficiant de l'attrait du viaduc, de l'étang et de la vallée ainsi que du flux de la route principale du littoral. Il est composé essentiellement de maisons de bourgs en pierre jointives et alignées sur la rue et est donc particulièrement dense. Il revêt un caractère patrimonial.									
Le Fros	Morieux	27	19 + 5 + 2 + 1	Moyennement structurée	Collectif	Site touristique du viaduc Vallée du Gouessant Étang	RD 786 Marge de bruit = 30 m Partiellement concerné	Non	1,5 km du centre de Morieux 2,2 km du centre de Coëtmieux	Considé­ré comme n'appartenant pas à une agglomération, un village ou un secteur déjà urbanisé
	# Proche des Pont Neufs mais séparé par une coupure d'urbanisation de 70-80 mètres, le hameau s'organise le long de quatre voies parallèles qui lui ont donné de l'épaisseur malgré quelques « enclaves » agricoles ou de grandes habitations contemporaines installées sur de très grands terrains. Du bâti ancien est présent ponctuellement									

Lieux-dits	Commune déléguée	Nombre de locaux approx.		Organisation urbaine #	Type d'assainissement	Équipement / activités / espaces de sociabilité	Risques/ nuisances	Prox. Exploit* agricole	Proximité des villes et des bourgs	Loi littoral : prescriptions du SCoT
		Périmètre étudié	Continuités avec distances entre bâtis <30 m							
Le Marchix	Morieux	16	16	Moyennement structurée	Collectif	Non	Non	Non	Prolongement de l'agglomération de Morieux et à 0,7 km de son centre-bourg	Agglomération de Morieux
	# Petit hameau d'origine rurale et traditionnelle (4 longères), qui s'est étendu le long des deux voies qui le desservent, ou en second rang. Il est contigu au bourg de Morieux depuis la réalisation lotissement de la rue des Plages. Le panneau d'agglomération formalise l'intégration du hameau au bourg.									
La Doberie	Saint-Aaron	30	14 + 4 + 4 + 3 + 5	Pas ou peu structurée	Collectif	Non	RD 768 Marge de bruit = 30 m	Non	2,1 km du centre de Saint-Aaron 3,4 km de l'entrée de Lamballe (Lanjouan)	Non concerné
	# Hameau de forme linéaire où les constructions se trouvent essentiellement en rive nord de la RD 768 La voie départementale supporte un trafic important (près de 8 000 véhicules par jour dont 10 % de poids lourds) et crée une coupure forte entre les constructions des deux rives. Quelques bâtiments anciens (deux fermes ?) marquent l'origine du hameau. Les distances importantes entre les constructions donnent un caractère très distendu et peu structuré à cet espace									
La Roirie	Saint-Aaron	15	14 + 1	Pas ou peu structurée	Collectif	Non	Non	Non	1,2 km du centre de Saint-Aaron	Non concerné
	# Petit hameau prenant appui sur une structure bâtie agricole ancienne (voies rurales, quelques longères). Des constructions pavillonnaires ont agrandi le hameau.									
La Forge	Saint-Aaron	22	19 + 3	Moyennement structurée	Collectif	Cimetière	Non	Oui	Prolongement de l'agglomération de Saint-Aaron et à 0,5 km de son centre-bourg	Non concerné
	# Regroupement bâti en entrée de bourg organisé le long de la rue de la Forge, voie principale de Saint-Aaron. Le panneau d'agglomération inclut le secteur au bourg même s'il en est légèrement déconnecté. Deux voies rurales ont permis d'épaissir l'espace urbanisé. Le secteur comprend le cimetière de la commune déléguée.									
La Villeneuve	La Poterie et Trégomar	75	70 + 2 + 2 + 1	Pas ou peu structurée	Collectif	Garage	Non	Non	1,3 km du centre de Trégomar 2,1 km du centre de la Poterie	Non concerné
	# Grand hameau essentiellement pavillonnaire en organisation majoritairement linéaire le long d'une voie principale d'orientation nord/sud. Il s'épaissit toutefois le long de trois voies rurales ou d'implantations en second rang (parcelles en drapeau). Quelques constructions anciennes sont aujourd'hui incluses dans la partie nord du hameau. À noter la présence d'un garage en entrée Sud du hameau. L'ensemble produit un tissu très peu dense.									
La Ville Ropitel	Maroué	30	11 + 2 + 7 + 1 + 7 + 1 + 1	Pas ou peu structurée	Individuel	Non	RD 14 Marge de bruit = 100 m	Non	2,4 km du centre de Maroué 2,2 km de la zone commerciale de La Corne-de-Cerf	Non concerné
	# Secteur pavillonnaire diffus voire éclaté (distances importantes entre les constructions) desservi par plusieurs voies rurales / pas de desserte depuis la voie départementale. Présence de quelques bâtis anciens d'origine agricole. Les constructions implantées au bord des voies laissent un cœur de hameau encore occupé par des prés, des champs ou des petits boisements. Au Sud, des voies nouvelles permettent une urbanisation plus en profondeur.									

Lieux-dits	Commune déléguée	Nombre de locaux approx.		Organisation urbaine #	Type d'assainissement	Équipement / activités / espaces de sociabilité	Risques/ nuisances	Prox. Exploit* agricole	Proximité des villes et des bourgs	Loi littoral : prescriptions du SCoT
		Périmètre étudié	Continuités avec distances entre bâtis <30 m							
L'Étimieux nord	Meslin	51	4 + 24 + 21 + 2	Pas ou peu structurée	Collectif	Non	Non	Oui	2,7 km du centre de Coëtmieux 3,7 km de l'entrée de Lamballe (La Ville-es-Lan) 2,9 km de Meslin	Non concerné
	# Hameau de taille importante si l'on considère la presque continuité d'urbanisation avec le secteur des Landes (zones d'activités, zone résidentielle en campagne). Il présente un tissu pavillonnaire en organisation totalement linéaire sur les deux rives d'une voie unique / à quelques endroits des constructions en second ou troisième rang.									
L'Étimieux sud	Meslin	26	23 + 2 + 1	Pas ou peu structurée	Collectif	Non	Non	Non	3,0 km du centre de Coëtmieux 3,5 km de l'entrée de Lamballe (La Ville-es-Lan) 2,6 km de Meslin	Non concerné
	# Hameau de taille moyenne avec pour origine quatre bâtiments anciens éloignés les uns des autres. Tissu pavillonnaire lâche en organisation linéaire sur les deux rives d'une voie unique. À l'Ouest, urbanisation sur une seule rive sur 170 m.									
Lourmel Nord	Lamballe	32	29 + 1 + 1 + 1	Moyennement structurée	Collectif	Non	RD 768 Marge de bruit = 100 m Partiellement concerné	Oui	Entrée de ville et 0,9 km du centre-ville	Non concerné
	# Tissu pavillonnaire en entrée de ville de Lamballe (intégré à l'agglomération par un panneau d'entrée à la limite communale avec Andel) pour une partie en organisation linéaire sur deux rives et une autre organisée autour de trois voies de lotissements qui ont permis une urbanisation en profondeur. Pas de structure ancienne préexistante. En partie nord, les constructions de même époque sont assez proches les unes des autres.									
Lourmel Sud	Lamballe	36	35 + 1	Moyennement structurée	Collectif	Non	RD 768 Marge de bruit = 100 m	Non	Entrée de ville et 0,7 km du centre-ville	Non concerné
	# Tissu pavillonnaire en entrée de ville de Lamballe (intégré à l'agglomération par un panneau d'entrée au niveau de Lourmel nord) pour une partie en organisation linéaire sur deux rives et une autre organisée autour de deux voies de lotissements qui ont permis une urbanisation en profondeur. Les constructions de même époque sont assez proches les unes des autres. Pas de structure ancienne préexistante sauf le château de Lescouet au sud que l'extension d'urbanisation vient rejoindre. Au nord, le hameau jouxte une partie du collège public. Au sud, la petite rivière Chifrouet et les prairies humides qui le bordent séparent d'une centaine de mètres le hameau du reste de la ville.									
Le Clos Fleuris	Trégomar	23	23	Moyennement structurée	Collectif	Non	Non	Nnn	Prolongement de l'agglomération de Trégomar et à 0,5 km de son centre-bourg	Non concerné
	# Ensemble bâti en entrée de bourg organisé à partir de la rue de Colline et l'impasse du Clos Fleuris qui a été créé dans le cadre d'un lotissement de 8 lots. Le panneau d'agglomération inclut le secteur au bourg même s'il en est légèrement déconnecté (coupure de 75 entre les deux bâtiments les plus proches).									

Les occupations du sol particulières ou spécifiques liées à des activités autres que l'agriculture situées en dehors des secteurs urbanisés.

Il s'agit d'activités liées :

- aux loisirs et au tourisme : le terrain de football entre Meslin et Trégenestre, le golf et le site de loisirs de plein-air des Tronchées à Morieux, le circuit de karting et la zone de loisirs privée à la Poterie, le labyrinthe de Malido à Planguenoual ;
- à l'hébergement touristique : le camping de Planguenoual, le caravanning de Morieux ;
- aux activités de la mer : la zone mytilicole de Jospinet avec points de ventes et dégustation sur place ;
- aux activités industrielles, artisanales ou commerciales : la ZA de la Ville Tinguy à Morieux, la coopérative du Gouessant à la Poterie, la carrière de la Tourelle à Maroué, la ZI au sud du bourg de la Poterie, le pôle déchets de Planguenoual (Unité de Valorisation Énergétique (UVE) et déchetterie).

Les écarts ou le bâti disséminé

Le reste du territoire rural est marqué par de nombreux écarts bâtis, constitués par le bâti traditionnel rural (le corps de ferme en pierre et ses annexes, qui ont encore souvent une fonction agricole), les bâtiments agricoles contemporains, en activité ou non (hangars, bâtiments d'élevage...) et des pavillons isolés qui pour certains sont, ou étaient, l'habitat des exploitants agricoles.

Il existe également quelques manoirs et châteaux : la Moglais (classé monument historique), Cargouët (classé monument historique), Kerrozen, Les Hauts Fossés, La Villeneuve, Les Portes, ...

ANCIENNE FERME EN PIERRE ET PAVILLON DES ANNEES 1970 -1980 / PAVILLON ISOLE



©Audiar

REGROUPEMENT DE LONGERES ET EFFET « GRAPPE » / COURS D'UNE ANCIENNE FERME



©Audiar

MAISON DE BORD DE ROUTE / BATIMENTS AGRICOLES / MANOIR DES HAUTS FOSSES



©Audiar

Le patrimoine faisant l'objet de protection

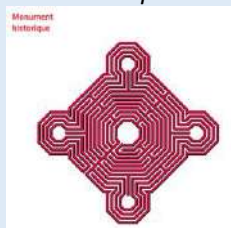
La connaissance du patrimoine architectural et bâti permet de contribuer à la sauvegarde et à la valorisation de celui-ci.

Lamballe-Armor dispose d'un patrimoine bâti remarquable en centre-ville, tant par la présence des monuments historiques, que par son tissu urbain. On dénombre 27 édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et un site patrimonial remarquable pour dans le centre-ville de Lamballe qui a été créé sur la base de l'ancienne zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral le 30 janvier 2002. Son périmètre a été modifié par arrêté du ministère de la Culture le 4 septembre 2023.

Parmi les monuments historiques classés ou inscrits, on retrouve des sites emblématiques du territoire tels que 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 du haras national. La place du Martray, les maisons à pans de bois et le bâti représentent des marqueurs forts de l'identité de Lamballe-Armor.

MONUMENT HISTORIQUE

La protection au titre des monuments historiques est une servitude d'utilité publique fondée sur l'intérêt patrimonial d'un bien, qui s'évalue en examinant un ensemble de critères historiques, artistiques, scientifiques et techniques. Les notions de rareté, d'exemplarité, d'authenticité et d'intégrité des biens sont notamment prises en compte.



Logo « Monument historique »

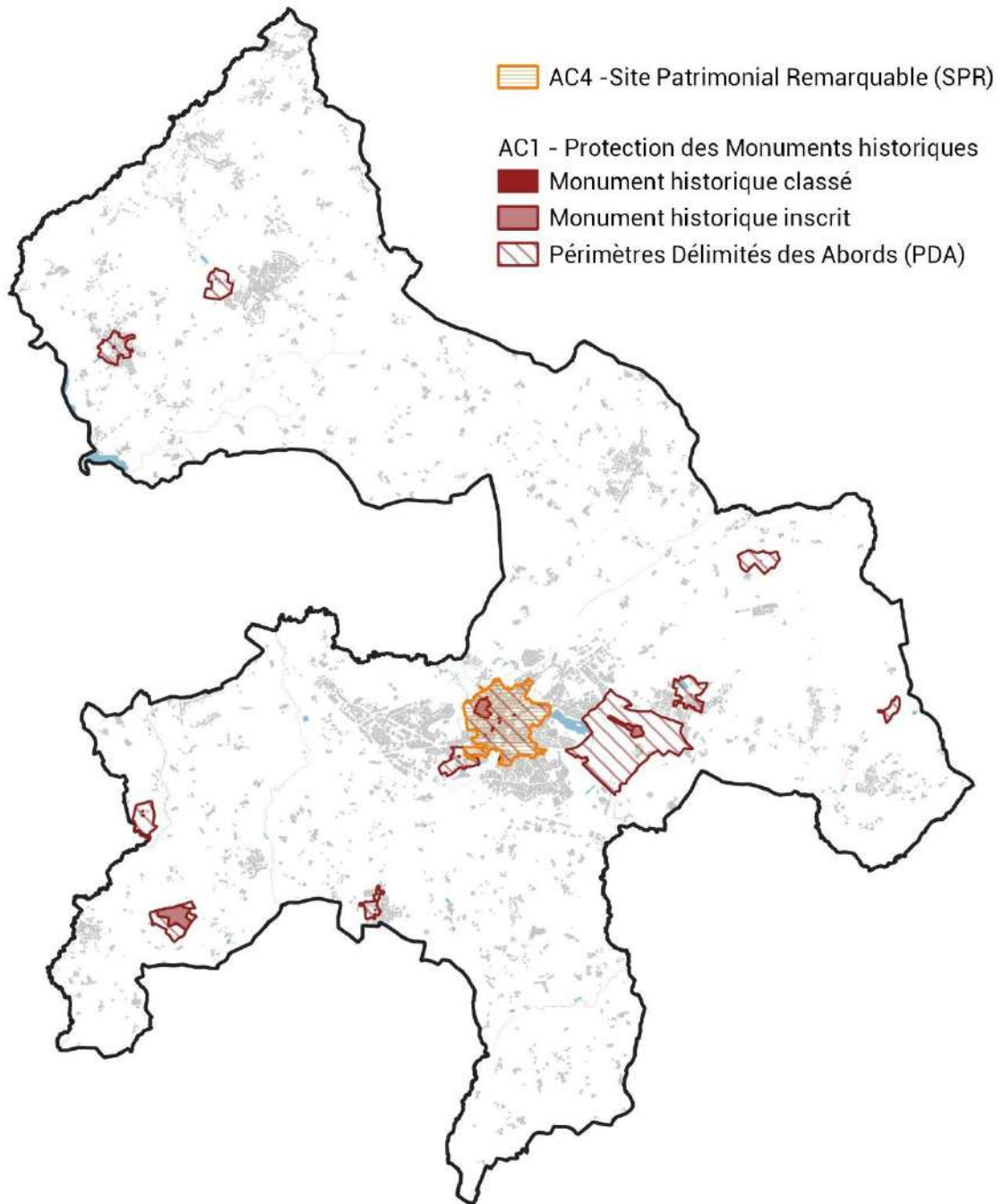


Logo « Site classé »

La localisation et la liste des servitudes au titre des monuments historiques sont précisées dans les pages ci-après.

Ils figurent au plan des servitudes d'utilité publique joint dans les annexes du PLU.

LOCALISATION DES SITES DE MONUMENTS HISTORIQUES ET DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



Source : Lamballe-Armor, réalisation Audiar

Liste des monuments historiques inventoriés inscrits ou classés

AC1 – SERVITUDE DE PROTECTION DES MH CLASSES OU INSCRITS

- Sur le territoire de l'ancienne commune de **LAMBALLE** :
 - la maison dite du Bourreau, place du Martray :
 - façade sur la place :
classement au titre des MH par arrêté du 22 novembre 1909 ;
 - façade sur la rue du Docteur-Calmette : ensemble des toitures (cadastre AD 318) :
classement au titre des MH par arrêté du 1^{er} juin 1964 ;
 - les maisons du XVII^e siècle : 5 devenu 7, rue du Four : façades des deux maisons :
inscription au titre des MH par arrêté du 19 juin 1926 ;
 - le moulin à vent de Saint-Lazare (cadastre AI 273) :
inscription au titre des MH par arrêté du 7 septembre 1977 ;
 - le château de la Moglais : le logis principal pour ses façades et toitures et pour ses intérieurs des XVIII^e et XIX^e siècles ; les communs situés en vis-à-vis de part et d'autre de la cour d'honneur, à l'exclusion cependant des bâtiments de liaison, pour leurs façades et toitures ; l'orangerie en totalité ; le bâtiment dénommé théâtre ou salle des fêtes, pour ses façades et toitures ; la cour d'honneur et le jardin pour leurs sols d'assiette, leurs murs, grilles, éléments de clôture et fossés, les deux pavillons situés de part et d'autre de la grille d'entrée, les douves ornementales avec le pont orné de sphynxes, les statues, vases et vasques ; la partie conservée de l'ancienne avenue établie au nord-ouest, pour son sol d'assiette (cadastre 252 C 128 à 134 ; 252 ZH 15, 16b, lieu-dit la Poterie) :
inscription au titre des MH par arrêté du 16 novembre 2011 ;
 - la maison 6, rue du Four : maison du XVII^e siècle (section AD parcelle 263) : façade et toiture :
inscription au titre des MH par arrêté du 2 décembre 1926 ;
 - la maison 3 devenue 5, rue du Four : façade :
inscription au titre des MH le 19 juin 1926 ;
 - la maison du XVII^e siècle 2, rue du Docteur-Lavergne : façades et toitures :
inscription au titre des MH le 2 décembre 1926 ;
 - la croix sur le placître de l'ancienne commune de la Poterie (cadastre A 203) :
inscription au titre des MH par arrêté du 5 octobre 1964 ;
 - l'église Notre-Dame :
classement par avis de classement au titre des MH du 2 août 1848 et liste de 1862 ;
 - la croix sculptée dans le cimetière de l'ancienne commune de Maroué (cadastre G 561) :
inscription au titre des MH par arrêté du 22 juin 1964 ;
 - la maison du XVI^e siècle, 33, rue du Docteur-Calmette : façade et toiture :

inscription au titre des MH par arrêté du 22 mars 1930 ;

- le menhir de Guihallon, situé au lieu-dit le Bois du Guihallon de l'ancienne commune de Trégomar (cadastre A 291) :
classement au titre des MH par arrêté du 28 décembre 1965 ;
- les maisons 6 et 8, rue Saint-Jean : façades et toitures (cadastre AK 128, 129) :
inscription au titre des MH par arrêté du 8 juin 1964 ;
- l'allée couverte du Chêne-Hut situé au lieu-dit le Commun sur l'ancienne commune de Saint-Aaron (cadastre C 283) :
classement au titre des MH par décret du 17 janvier 1963 ;
- la maison Moullec du XVII^e siècle, 17, rue du Docteur-Calmette : façade et toiture :
inscription au titre des MH par arrêté du 11 juin 1930 ;
- le haras national : ses façades et toitures de tous les bâtiments construits avant la Première Guerre mondiale (hormis leurs aménagements et équipements contemporains), l'écurie n° 10 en totalité, le parc pour son sol d'assiette, ses murs, clôtures et portails, ensemble situé sur les parcelles AK 572 et 573 :
inscription au titre des MH par arrêté du 11 décembre 2015 ;
- la maison 2 et 4, parvis Saint-Jean : façades et toitures (cadastre AK 146, 144) :
inscription au titre des MH par arrêté du 18 septembre 1964 ;
- l'église Saint-Jean : clocher :
inscription au titre des MH par arrêté du 7 décembre 1925 ;
- l'église Saint-Martin : XI^e et XVI^e siècle :
classement au titre des MH par arrêté du 16 septembre 1907 ;
- l'allée couverte de la lande du Gras située au lieu-dit la Guine Folle sur l'ancienne commune de Meslin (cadastre C 260) :
classement au titre des MH par arrêté du 17 mai 1962 ;
- l'ensemble mégalithique de la lande du Gras et parcelles (sol et sous-sol) sur lequel il est établi est situé sur l'ancienne commune de Meslin (section ZI : parcelle n° 6, 16 et 107, section C : parcelle n° 156 du cadastre :
inscription au titre des MH par arrêté du 20 mars 1996 ;
- le château de Cargouët sur l'ancienne commune de Meslin : corps de logis et pavillon :
inscription au titre des MH par arrêté du 25 mars 1992 ;
- sur le territoire de la commune déléguée de **MORIEUX** :
 - l'église Saint-Gobrien :
 - église, sauf intérieur classé (cadastre B 25) :
inscription au titre des MH par arrêté du 9 octobre 1989 ;
 - ensemble de l'intérieur, y compris les peintures murales (cadastre B 25) :

classement au titre des MH par arrêté du 17 février 1995 ;

- sur le territoire de la commune déléguée de **PLANGUENOUAL** :
 - l'ancien manoir de Vaujoyeux : pigeonnier (cadastre F 184) :
classement au titre des MH par arrêté du 29 décembre 1982.

Ces sites et monuments disposent de périmètres délimités des abords qui sont des périmètres de protection adaptés aux enjeux patrimoniaux et aux particularités de chaque monument historique et ses abords. Ils sont représentés sur la carte de localisation ci-avant et sur le plan des servitudes d'utilité publique joint aux annexes du PLU.

AC4 – PROTECTION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Suite à la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 modifiée relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, notamment son article 112, le site patrimonial remarquable de Lamballe a été créé sur la base de l'ancienne ZPPAUP créée par arrêté préfectoral le 30 janvier 2002.

Son périmètre a été ensuite modifié par arrêté du ministère de la Culture le 4 septembre 2023 (publication au J.O. le 10 septembre 2023).

Le site patrimonial remarquable est représenté sur la carte de localisation ci-avant et sur le plan des servitudes d'utilité publique joint aux annexes du PLU.

QUELQUES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX (ÉGLISE) AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES



Croix sur le placître de la Poterie, près de l'église/ Église Saint-Jean : clocher / Place du Martray



Haras national / Château de la Moglais



Ensemble mégalithique de la Lande Gras / Peintures de l'Église St-Gobrien / Pigeonnier de l'ancien manoir de Vaujoyeux

Le patrimoine bâti d'intérêt local

Une démarche de reconnaissance du patrimoine bâti, urbain et paysager ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection particulière, indépendant de la protection de l'État, mais qui concourt à la qualité du cadre de vie et à l'identité communale a été initiée en 2022 et poursuivie en 2024 sous forme d'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local.

Celui-ci a pour objectif de :

- localiser et de qualifier le bâti d'intérêt local de la commune de Lamballe-Armor ;
- désigner les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N ;
- préserver les composantes historiques et architecturales du territoire qui en forment l'identité ;
- définir les règles d'évolution du bâti ancien en prenant en compte le contexte et les qualités architecturales ou urbanistiques du site.

Plusieurs critères sont pris en compte pour définir l'intérêt patrimonial d'un bâtiment.

La **valeur architecturale** d'un bâtiment est évaluée à travers des critères stylistiques, esthétiques et / ou techniques. Sont alors pris en compte :

- la maçonnerie (matériaux) ;
- la composition des façades (rythme et ordonnancement, hiérarchie entre les étages...) ;
- les percements (tailles des ouvertures, encadrements...) ;
- les décors (chainage d'angle, corniche, bandeaux...) ;
- les menuiseries (conservation des menuiseries bois d'origine) ;
- la toiture et lucarnes (hauts combles, gerbière, lucarnes spécifiques...) ;
- éléments d'accompagnement (murets, four, puits...).

Les **valeurs** historiques et l'ancienneté permettent également de déterminer la qualité patrimoniale d'un objet : son rôle dans l'histoire, sa rareté, sa datation de l'édifice, son lien avec un événement d'histoire locale ou un personnage local ou de l'évolution urbanistique du territoire.

La **valeur urbaine** est également un élément pris en compte en mesurant l'inscription du site dans le contexte urbain et l'environnement : la forme urbaine à l'échelle du site, point de repère dans l'environnement, impact sur la qualité du lieu, intégration à un ensemble urbain. La valeur urbaine participe ainsi à l'aspect d'ensemble du site et lui apporte, dans certains cas, une plus-value patrimoniale.

La **valeur d'authenticité** permet d'évaluer l'intégrité formelle du bâtiment : distinction des transformations réversibles (changement de portes, de fenêtres, de garde-corps, de couleurs...) et les transformations

irréversibles (agrandissement, modification du toit ou de la volumétrie, modification de la forme et de la disposition des ouvertures...).

L'inventaire complet est présent dans les annexes du PLU.

Le patrimoine bâti rural contribue à l'identité du territoire, il est ainsi primordial d'œuvrer pour sa préservation.

Différentes typologies architecturales témoignant des modes de vie et des modes constructifs du monde rural ont pu ainsi être identifiées :

- la maison simple : datant de la première moitié du XIX^e siècle, ce type de bâti possède en général une surface entre 30 et 50 m². C'est une maison à pièce à feu unique réalisée sur un plan approchant souvent du carré. Elle possède des toitures à deux pans. Il s'agit d'un habitat modeste hébergeant à la fois humains et animaux. Ce système de cohabitation disparaît massivement avant 1850 ;
- la maison longue à partition ;
- la longère : il s'agit de la forme la plus répandue au sein du territoire, elle témoigne de l'activité économique majeure du territoire. Les bâtiments d'exploitation sont accolés successivement dans le sens du faitage ;
- la maison de type tertiaire : apparue à partir de la fin du XIX^e siècle, elle est d'usage jusque dans les années 1930. Cette architecture s'introduit durablement dans l'architecture rurale des années 1850-1870 ;
- les maisons avec détails en brique et petit immeuble du début du XX^e siècle ;
- le manoir et la métairie noble : édifiés principalement entre le XV^e et le XIX^e siècle, ils sont le siège des seigneuries liées à l'exercice du pouvoir militaire et de la justice ou simples sieuries. Ils sont au centre d'un domaine agricole de plus ou moins grande surface. Ces sites présentent souvent de nombreuses dépendances et de petits patrimoines (puits, chapelle) ;
- les dépendances agricoles : elles répondent autant que la maison principale à des préoccupations tout autant fonctionnelles qu'esthétiques. Ce sont : des étables, des granges, des hangars ou remises sur piliers, des soues ou abris à cochons.

Source : Lamballe-Armor

QUELQUES ENSEMBLES PATRIMONIAUX D'INTÉRÊT LOCAL



Campagne de Maroué



Campagne de Planguenoual



Centre de Meslin



Centre de Planguenoual



Lamballe



Lamballe



Centre de Maroué

L'Opération de Revitalisation du Territoire à Lamballe-Armor

Lamballe-Armor a été retenue au titre du programme « Petites villes de demain ». Il s'agit d'un dispositif qui vise à accélérer la transition des territoires ruraux par la revitalisation des centralités. Il s'adresse aux communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité. La commune, l'État et Lamballe Terre & Mer se sont engagés en signant la convention d'adhésion le 1^{er} mars 2021.

Le dispositif permet de bénéficier de moyens financiers et humains supplémentaires pour mener à bien un projet de territoire et définir les actions à mener.

La convention-cadre « Petites villes de demain » vaut convention d'opération de revitalisation des territoires (ORT), créée par l'article 157 de la loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018. Cet outil juridique doit permettre aux collectivités de mettre en œuvre un projet global de territoire qui vise à conforter leur centralité, en leur conférant notamment de nouveaux droits juridiques et fiscaux.

L'ORT est cosignée par la communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer, la commune de Lamballe-Armor, la commune de Jugon-les-Lacs commune nouvelle et l'État, qui représente également l'Anah et la Banque des Territoires, partenaires du programme.

Dans le cadre du dispositif « Petites villes de demain », une gouvernance a été mise en place.

La convention ORT au titre du programme « Petites villes de demain » a une durée de 5 ans et fait l'objet d'une délimitation de périmètres d'interventions pour les centres-villes de Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs commune nouvelle en se basant sur les éléments identifiés dans l'OPAH-RU et le site patrimonial remarquable du centre-ville de Lamballe-Armor, du plan-guide de Jugon-les-Lacs commune nouvelle, et les différents secteurs de projet identifiés contribuant à la dynamisation des centralités.

La stratégie de revitalisation du territoire comprend 5 grandes orientations :

1. Œuvrer en faveur de l'habitat
2. Favoriser un commerce dynamique et attractif dans les centralités
3. Contribuer à valoriser des espaces publics qualitatifs et patrimoniaux
4. Œuvrer en faveur des mobilités douces et de l'apaisement des circulations en centralité
5. Maintenir l'offre en services et équipements dans les polarités du territoire

Ces grandes orientations se déclinent en 46 projets, dont chacun fait l'objet d'une fiche action annexée à la convention-cadre ORT. 27 projets sont localisés à Lamballe-Armor, 16 à Jugon-les-Lacs commune nouvelle, et 3 portent sur les deux communes ou l'ensemble du territoire intercommunal. Ces actions sont élaborées autour de plusieurs thématiques, dont l'habitat, le commerce, la mobilité ou le cadre de vie.

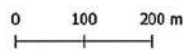
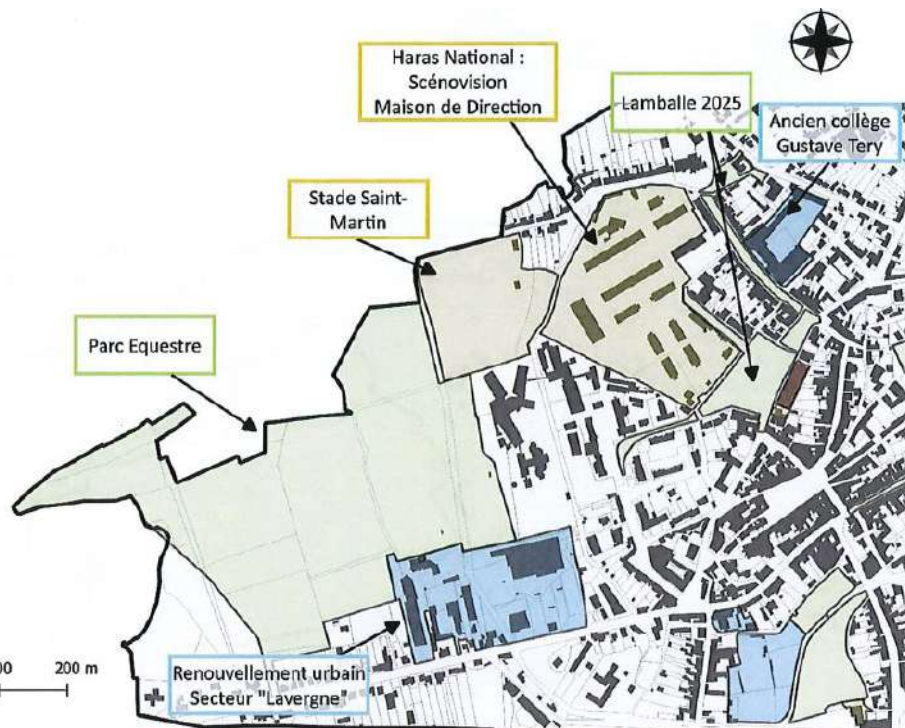
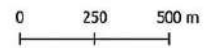
La convention pourra être modifiée par la voie d'avenants, notamment pour faire évoluer le projet en ajoutant de nouvelles actions, et sa mise en œuvre fera l'objet d'une évaluation annuelle.

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION DE L'ORT DE LAMBALLE-ARMOR SECTEUR NORD OUEST



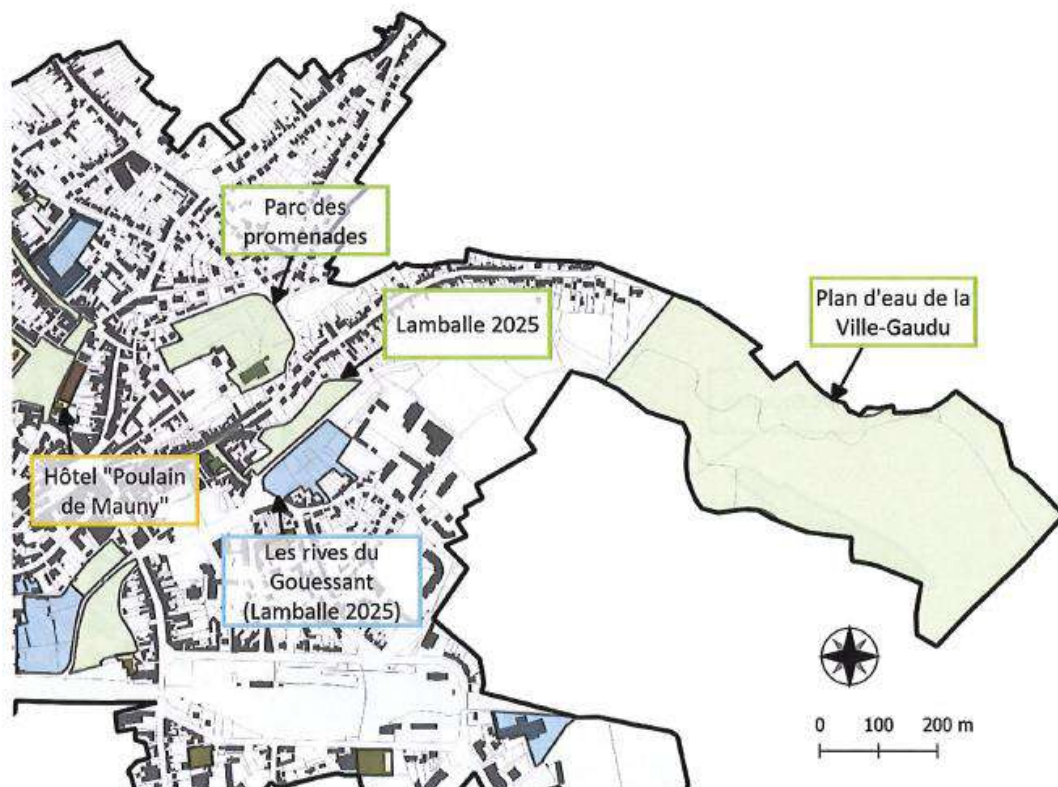
Type de projet

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



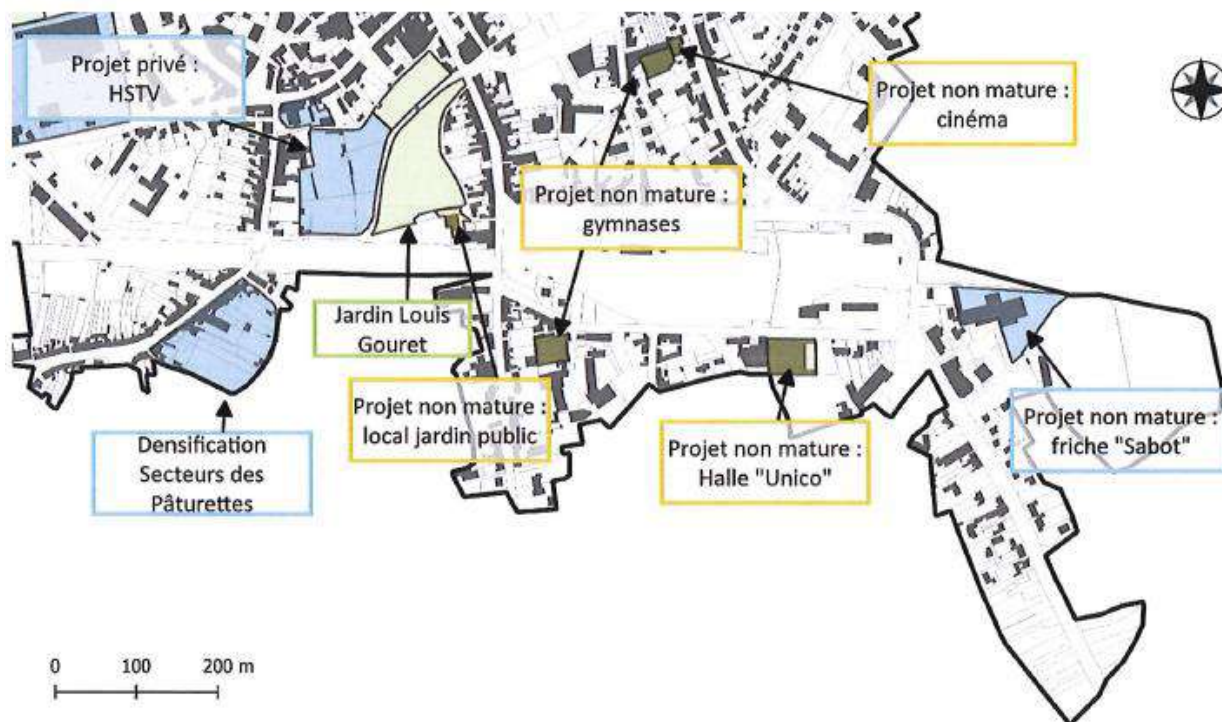
Convention cadre Petites Villes de Demain pour les communes de Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs commune nouvelle et la communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer valant opération de revitalisation du territoire, juin 2022.

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION DE L'ORT DE LAMBALLE-ARMOR SECTEUR NORD EST



Convention cadre Petites Villes de Demain pour les communes de Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs commune nouvelle et la communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer valant opération de revitalisation du territoire, juin 2022.

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION DE L'ORT DE LAMBALLE-ARMOR SECTEUR SUD



Convention cadre Petites Villes de Demain pour les communes de Lamballe-Armor et Jugon-les-Lacs commune nouvelle et la communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer valant opération de revitalisation du territoire, juin 2022.

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. Il intègre le périmètre d'OPAH-RU, en place depuis 2019, et défini à partir du Site Patrimonial Remarquable.



Lamballe-Armor

en Penthièvre

COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

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