

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION
LAMBALLE TERRE & MER
-22400-
RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 AVRIL 2024**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, LE SEIZE AVRIL, A DIX-HUIT HEURES TRENTE, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LAMBALLE TERRE & MER, LÉGALEMENT CONVOQUÉ, S'EST RÉUNI EN SEANCE PUBLIQUE A L'ESPACE LAMBALLE TERRE & MER, A LAMBALLE-ARMOR, SOUS LA PRÉSIDENTE DE THIERRY ANDRIEUX.

Date de la convocation : 10 avril 2024

ETAIENT PRÉSENTS :

Président : Thierry ANDRIEUX

Membres du Bureau : Jérémy ALLAIN, Nathalie TRAVERT-LE ROUX, Éric MOISAN, Catherine DREZET, Claudine AILLET, Jean-Luc BARBO, Jean-Pierre OMNES, Jean-Luc GOUYETTE, Pierre LESNARD, Guy CORBEL, Yves LEMOINE, Yves RUFFET, Serge GUINARD, Christophe ROBIN, Nicole POULAIN.

Marie-Paule ALLAIN, Gwenaëlle AOUTIN, Carole BERECHÉL, Sylvain BERNU, Denis BERTRAND, Paulette BEUREL, Pierre-Alexis BLEVIN, Philippe BOSCHER, Jérémy BOULARD, David BURLOT, Camille CAURET, Daniel COMMAULT, Stéphane de SALLIER DUPIN, Benoît DESPRES, Nicole DROBECQ, Thierry GAUVRETT, Alain GENGE, Laurence HAQUIN, Philippe HELLO, Philippe HERCOUET, Sylvie HERVO, Renaud LE BERRE, René LE BOULANGER, Jean-Michel LEBRET, Pascal LEBRETON, Nadine L'ECHELARD, Catherine LELIONNAIS, Marie-Pierre LE ROUX (*Suppléante d'Annie VALO, absente*), David L'HOMME, Caroline MERIAN, Anne-Gaud MILLORIT, Catherine MOISAN, Claudine MOISAN, Valérie MORFOUASSE, Yannick MORIN, Sébastien PUEL, Michel RICHARD, Thierry ROYER, Laurence URVOY, Michel VIMONT.

ABSENTS EXCUSÉS :

- Nathalie BEAUVY donne pouvoir à Denis BERTRAND,
- Valérie BIDAUD donne pouvoir à Jean-Pierre OMNES,
- Jean-François CORDON donne pouvoir à Valérie MORFOUASSE,
- Jean-Luc COUELLAN donne pouvoir à Thierry ANDRIEUX,
- Josianne JEGU donne pouvoir à Nicole POULAIN,
- Fabienne TASSEL donne pouvoir à Pierre-Alexis BELVIN,
- Yvon BERHAULT, Suzanne BOURDÉ, Nathalie BOUZID, Thibault CARFANTAN, Alain GOUEZIN, Marc LE GUYADER, Christelle LEVY-ROBERT.

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Valérie MORFOUASSE

Délibération n°2024-040

Membres en exercice : 69 Présents : 56

Absents : 13

Pouvoirs : 6

**AFFAIRES GÉNÉRALES
STRATÉGIE FONCIÈRE 2021-2031**

Lamballe Terre & Mer est un territoire attractif. Un taux de chômage parmi les plus bas de Bretagne, un tissu économique varié, des entreprises innovantes et renommées dans les domaines de l'industrie,

de l'agroalimentaire, de la carrosserie industrielle notamment, font de Lamballe Terre & Mer une terre propice à l'entrepreneuriat.

Par ailleurs, notre agglomération est un acteur de premier rang dans la dynamique bretonne d'accueil de nouvelles populations et de nouvelles entreprises. Des actifs, plutôt jeunes, des retraités sont attirés par la douceur de vivre et le dynamisme, bretons. Simultanément, la Bretagne compte plus de personnes seules et de couples sans enfant, moins de familles. Notre territoire ne fait pas exception. Dans chaque commune, nous constatons qu'il faut plus de logements pour accueillir à la fois les habitants déjà présents mais aussi les nouvelles populations.

La loi Climat et Résilience de 2021 ne doit pas venir freiner cette dynamique. Elle doit nous permettre ensemble d'assurer conjointement le maintien :

- du foncier agricole,
- de la dynamique économique ainsi que
- du logement des populations.

Inscrite dans une approche globale allant du SRADDET régional au PLU communal en passant par le SCoT du Pays de Saint Brieuc, la stratégie foncière a pour vocation de donner la possibilité au territoire dans son ensemble de combiner ces trois impératifs. Elle consiste à répartir le foncier, à partir de la programmation par usage arrêtée par le SCoT, entre les différentes zones d'activités économiques du territoire et pour la réalisation d'équipements communautaires et communaux.

Si cette stratégie foncière est adoptée par le Conseil communautaire à la majorité simple, elle sera intégrée au porter à connaissance de l'Etat dans le cadre de la révision des plans locaux d'urbanisme communaux. Elle servira ainsi de document de référence lorsque l'Etat aura à émettre un avis sur les documents d'urbanisme.

Après en avoir délibéré :

Le Conseil communautaire :

- APPROUVE la stratégie foncière 2021-2031, ci-après,
- AUTORISE le Président, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à la majorité

Contre : 1 – Mme LE ROUX

Abstention : 11 – Mme ALLAIN. M. LEBRET. Mmes HERVO. MORFOUASSE (+ pouvoir de M. CORDON). M. VIMONT. Mme LELIONNAIS. MM. L'HOMME. BLEVIN (+ pouvoir de Mme TASSEL). BOULARD.

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR LESDITS JOUR, MOIS ET AN

(suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME,

A Lamballe-Armor, le **23 AVR. 2024**

Le Président,

Thierry ANDRIEUX



Certifié exécutoire, compte tenu :

De la transmission en Préfecture le **24 AVR. 2024**

De la publication le **24 AVR. 2024**

Pour le Président
Par délégation
de M. MICHEL
Secrétaire
Ministère de l'Intérieur
Ministère de la Transition Écologique



Vers une stratégie foncière à Lamballe Terre & Mer ?

16 avril 2024

Edito

Lamballe Terre & Mer est un territoire attractif. C'est une chance que nous devons collectivement cultiver par nos choix et par nos actes.

Un taux de chômage parmi les plus bas de Bretagne, un tissu économique varié, des entreprises innovantes et renommées dans les domaines de l'industrie, de l'agroalimentaire, de la carrosserie industrielle notamment font de Lamballe Terre & Mer une terre propice à l'entrepreneuriat.

Par ailleurs, notre agglomération est un acteur de premier rang dans la dynamique bretonne d'accueil de nouvelles populations et de nouvelles entreprises. Des actifs, plutôt jeunes, des retraités sont attirés par la douceur de vivre et le dynamisme bretons. Simultanément, la Bretagne compte plus de personnes seules et de couples sans enfant, moins de familles. Notre territoire ne fait pas exception. Dans chaque commune, nous constatons qu'il faut plus de logements pour accueillir à la fois les habitants déjà présents mais aussi les nouvelles populations.

La loi Climat et Résilience de 2021 ne doit pas venir freiner cette dynamique. Elle doit nous permettre ensemble d'assurer conjointement le maintien :

- du foncier agricole,
- de la dynamique économique ainsi que
- du logement des populations.

Inscrite dans une approche globale allant du SRADDET régional au PLU communal en passant par le SCoT de la Baie de Saint Briec, la stratégie foncière a pour vocation de donner la possibilité au territoire dans son ensemble de combiner ces trois impératifs.

Sans une stratégie foncière communautaire, c'est la dynamique globale du territoire qui sera stoppée nette. Nous ne pouvons collectivement nous résigner à cette perspective. Il convient de mettre en application un développement durable pour notre territoire.

Thierry Andrieux, *président de Lamballe Terre & Mer* et
Jérémy Allain, *vice-président en charge de l'adaptation
au changement climatique et aux contractualisations*

Préambule

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 si nous voulons préserver notre modèle agricole ainsi que la vitalité économique de notre territoire, il est proposé au Conseil communautaire de se prononcer sur le projet de stratégie foncière ci-après.

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

Si cette stratégie foncière est adoptée par le Conseil communautaire à la majorité simple, elle sera intégrée au porter à connaissance de l'Etat dans le cadre de la révision des plans locaux d'urbanisme communaux. Elle servira ainsi de document de référence lorsque l'Etat aura à émettre un avis sur les documents d'urbanisme.

I. Pourquoi une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération de Lamballe Terre et Mer ?

1. Une stratégie foncière pour nourrir la dynamique du territoire

Le foncier est à la croisée des enjeux du territoire. Il est nécessaire à l'exercice des compétences de notre agglomération et à l'atteinte de ses objectifs stratégiques tels que définis par la feuille de route Lamballe Terre & Mer 2032. C'est une ressource à exploiter autant qu'un bien à préserver.

L'attractivité économique du territoire, l'accueil des nouveaux habitants, la dynamisation des centres-bourgs, le développement des mobilités douces comme des énergies renouvelables dépendent de sa disponibilité. A l'inverse, notre autonomie alimentaire, la protection de notre ressource en eau, la protection de la biodiversité et l'atténuation du réchauffement climatique par le stockage du carbone dans les sols dépendent de sa préservation.



Source : ADEME, *L'avenir des sols en question*, novembre 2019

Avec l'introduction de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) par la loi Climat et Résilience de 2021, le caractère fini du foncier s'impose à nous. Il devient alors impératif de rechercher collectivement un équilibre entre les différents usages que nous faisons du sol, en somme de répondre à nos besoins en matière de logements, de développement économique et d'équipements tout en garantissant une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

Au regard de ses compétences (aménagement, habitat, développement économique, mobilités, gestion de l'eau, GEMAPI, PCAET...), la communauté d'agglomération est l'échelle pertinente pour construire une stratégie foncière adaptée aux enjeux de notre territoire.

2. Une stratégie foncière pour réduire la consommation des terres agricoles

La préservation des terres agricoles est une urgence et un enjeu essentiel au maintien de la fonction de production agricole de notre territoire et de sa vitalité économique. En effet, les secteurs agricole et agroalimentaire jouent un rôle majeur dans la structuration socio-économique de l'agglomération puisqu'ils totalisent 25% des emplois du territoire.

Le ralentissement de l'artificialisation des terres est aussi un impératif si nous voulons garantir notre sécurité alimentaire et nourrir une population toujours croissante. A cette question de la quantité suffisante à produire pour nourrir la population s'ajoute la question de la qualité. Protéger les terres agricoles à proximité des pôles urbains est l'un des axes clés pour une alimentation plus durable : c'est indispensable pour développer les circuits courts, limiter les gaz à effet de serre liés au transport des aliments, redonner une place centrale aux agriculteurs dans notre société.

Or, La Bretagne consomme chaque jour l'équivalent de neuf terrains de football¹ d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)².

En France, depuis 1981, les terres artificialisées sont passées de trois à cinq millions d'hectares (+70%), soit une croissance nettement supérieure à celle de la population (+19%)³. Ainsi, cette accélération de l'artificialisation ne peut être imputée à la seule croissance démographique. Parmi les facteurs qui y contribuent, notons également la réduction de la taille des ménages ; l'étalement urbain en raison de l'augmentation du prix du foncier en centre-ville et de l'attrait pour l'habitat individuel ; la sous-exploitation du bâti existant (vacances des logements et des commerces, résidences secondaires).

Cette consommation sans limite de terres, le plus souvent agricoles, n'est pas soutenable et nous expose à un certain nombre de risques : amplification des risques d'inondation, perte de biodiversité, réchauffement climatique (un sol artificialisé n'absorbe plus de gaz à effet de serre), réduction de la capacité des terres agricoles à nous nourrir.

Au-delà des conséquences environnementales, le développement basé sur l'étalement urbain a des répercussions sur la société dans son ensemble : éloignement des pôles d'emploi, usage plus important des véhicules motorisés, vacance commerciale en centre-ville...

Afin de préserver la capacité de nos terres à nous nourrir, préserver la vitalité économique de notre territoire et atténuer le réchauffement climatique, il est urgent de changer de mode de développement. La loi Climat et Résilience de 2021 qui impose l'objectif du « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 représente à ce titre une opportunité.

¹ SRADDET

² Les ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) sont l'unité de mesure utilisée jusqu'à présent pour objectiver l'artificialisation des sols.

³ Enquête Teruti-Lucas, 2014

3. Une stratégie foncière pour répondre à l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN)

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 », fixe l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050.

L'artificialisation peut être définie comme un phénomène qui consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...).

L'atteinte de l'objectif 2050 doit se faire en deux étapes :

- 1e étape : diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.
- 2e étape : réduire l'artificialisation des sols par tranche de 10 ans (2031-2041 et 2041-2050) pour atteindre l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 (utilisation des données produites à partir de l'Occupation du sol à grande échelle (OCSGE)).

Le ZAN ne signifie pas qu'en 2050 aucune terre ne pourra plus être artificialisée mais que pour chaque hectare artificialisé, un hectare devra être renaturé.

ZAN 2050: Renaturation-Artificialisation=0

Une seconde loi a été adoptée le 20 juillet 2023, la loi *visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux*. Elle introduit notamment :

- une enveloppe de solidarité nationale pour les projets d'envergure nationale ;
- une « surface minimale de consommation communale » de 1 ha, dite « garantie rurale » ;
- la prise en compte des enjeux de recomposition spatiale liés au recul du trait de côte ;
- le droit de préemption ;
- le sursis à statuer dans l'attente du document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification ;
- La comptabilisation de la renaturation pour la période 2021-2031.

Vous avez dit « renaturation ? »

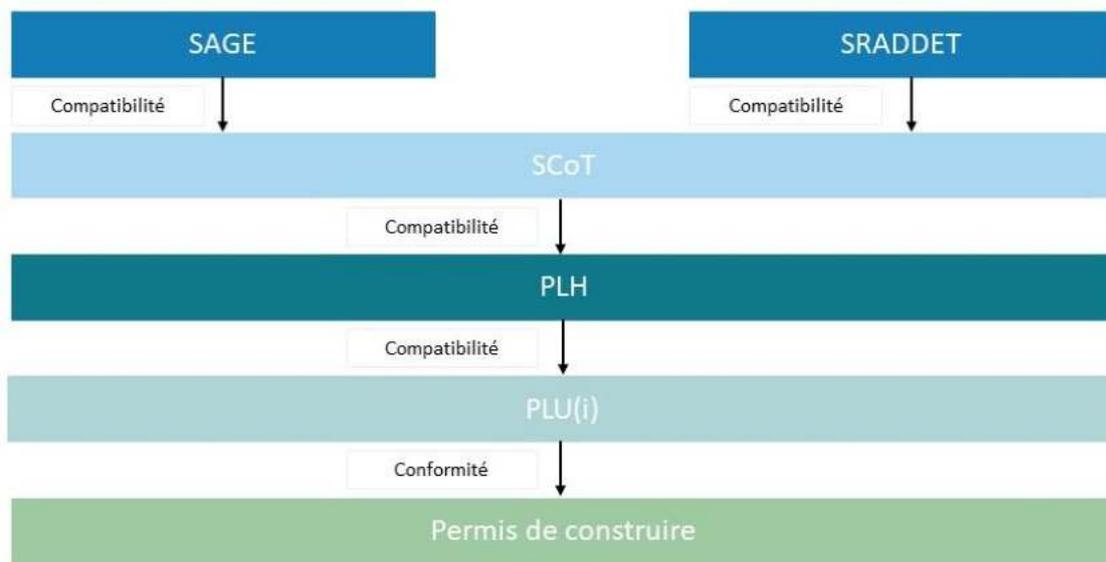
*La renaturation peut être définie comme l'ensemble des processus permettant de ramener un sol dénaturé, c'est-à-dire ayant subi des perturbations, à un état proche de son état naturel initial. Renaturer un sol artificialisé nécessite, chronologiquement : une déconstruction ; une dépollution ; une désimperméabilisation ; la construction de technosols indispensables à la végétalisation ; enfin, une reconnexion fonctionnelle aux écosystèmes naturels environnants⁴. **Une fois renaturée, la parcelle est à nouveau considérée comme un espace naturel, agricole ou forestier.***

⁴ France Stratégie, Rapport *Objectif « Zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ?*, juillet 2019

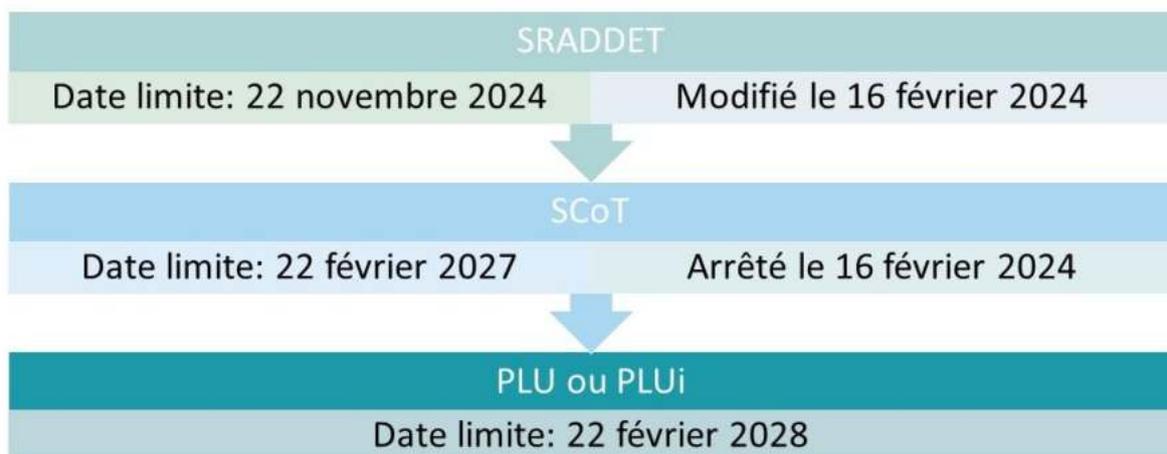
II. Ce que nous savons déjà

1. Le cadre réglementaire

Le ZAN est décliné au niveau local à travers différents documents de planification qui doivent être compatibles entre eux : le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) à l'échelle de la région Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) à l'échelle du bassin versant, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) au niveau du Pays de Saint-Brieuc (Saint-Brieuc Armor Agglomération et Lamballe Terre & Mer Agglomération) puis le plan local d'urbanisme communal ou intercommunal (PLU(i)) à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité.



La loi impose le calendrier suivant pour traduire l'objectif du ZAN dans les documents de planification :



2. Une première répartition régionale à l'échelle de la Bretagne à travers le SRADDET

Il revient au SRADDET d'appliquer la trajectoire « zéro artificialisation nette » de manière différenciée en fonction des territoires. Le SRADDET utilise l'unité de mesure « mode d'occupation des sols (MOS) foncier » pour territorialiser l'enveloppe régionale. Selon le MOS foncier, les territoires bretons ont consommé 13 331 ha pour leurs projets (après déduction des projets d'envergure régionale) sur la période 2011-2021 et disposent donc d'une enveloppe foncière de 6 665 ha pour la période 2021-2031.



Un travail de concertation a été mené en Conférence Territoriale de l'Action Publique (CTAP) pour décider des critères permettant de territorialiser cette enveloppe à l'échelle des vingt-six SCoTs et des deux territoires non couverts que compte la Région. Cette concertation s'est appuyée sur la contribution adressée à la CTAP par la Conférence régionale des SCoTs en novembre 2022. Une modification du SRADDET a été arrêté lors de la session des 14.15.16 février 2024 par le Conseil Régional afin de prendre en compte le ZAN et les propositions issues de la Conférence des SCoTs bretons.

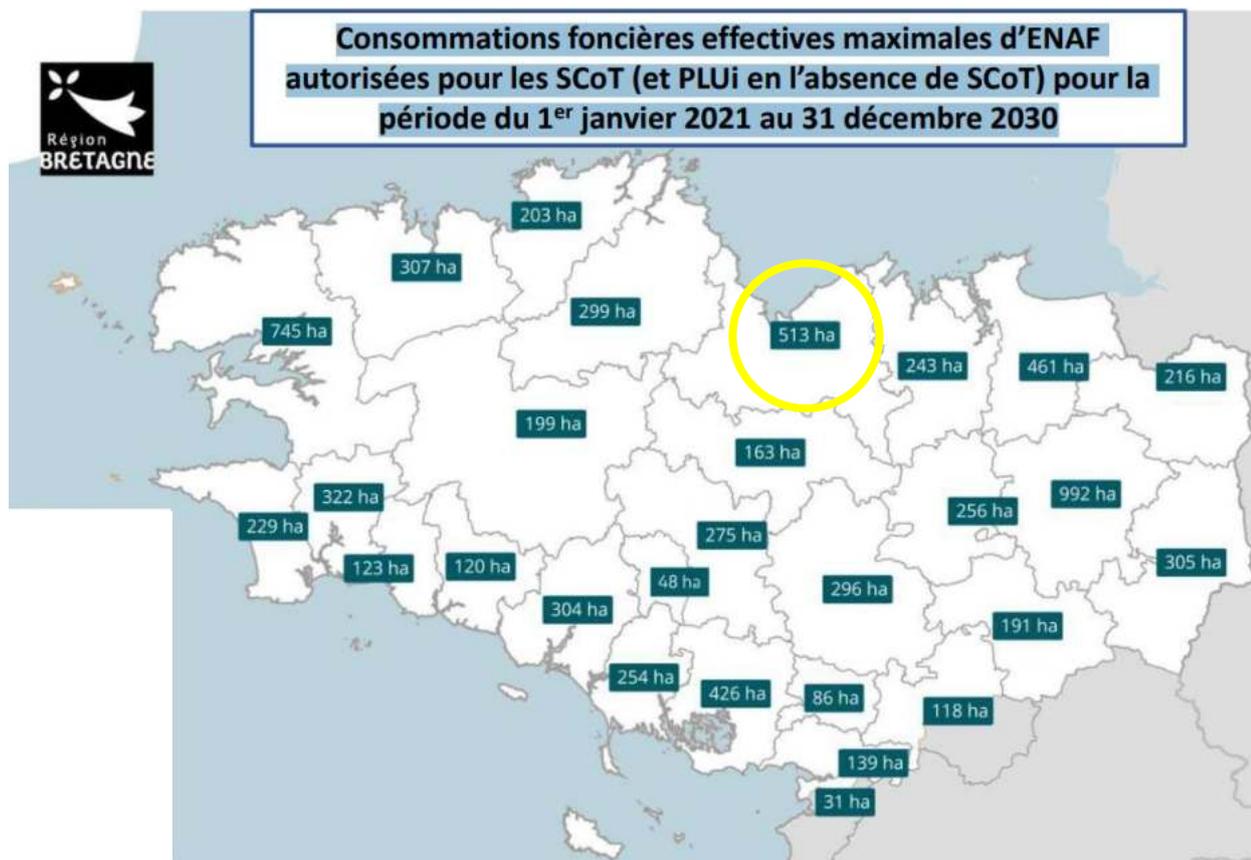
Huit critères de pondération ont ainsi été fixés pour répartir l'enveloppe régionale à l'échelle des SCoTs. L'amplitude de ces critères est fixée à 1,5⁵. Ils visent à permettre le développement des territoires ruraux, à assurer des marges de manœuvre pour les bassins de vie des villes moyennes ainsi qu'à répondre aux besoins métropolitains et urbains. Un soutien particulier est accordé aux territoires ayant d'ores et déjà fait des efforts en matière de densification et de réduction de la consommation d'ENAF.

Ainsi, après application des critères de pondération, **513 ha** ont été attribués au SCoT du Pays-de-Saint-Brieuc, comprenant Saint-Brieuc-Armor-Agglomération et Lamballe Terre et Mer Agglomération, pour la période 2021-2031.

Surface consommée Pays de Saint-Brieuc 2011-2021 selon MOS	901 ha	+ 62,5 ha, soit + 14%
Surface consommée Pays de Saint-Brieuc 2011-2021 selon MOS ÷ 2	450,5 ha	
Surface prévue Pays de Saint-Brieuc 2021-2031 après pondération	513 ha	

3	Dynamiques économiques prévisibles	15%
4	Effort consenti en matière de sobriété foncière dans les dix années passées	20%
5	Indice de ruralité	15%
6	Effort de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des continuités écologiques, qualité écologique des masses d'eau	10%
7	Préservation de la sécurité des bretonnes et des bretons : maîtrise des risques et nuisances	5%
8	Capacités d'accueil en matière d'équipements et de services à la population	5%

⁵ L'amplitude correspond au rapport entre le territoire le plus minoré et le territoire le plus majoré. Pour une amplitude de 1 à 1,5, le SCoT le plus minoré se verra alloué 2/3 du foncier du SCoT le plus majoré (pour un volume initial égal).



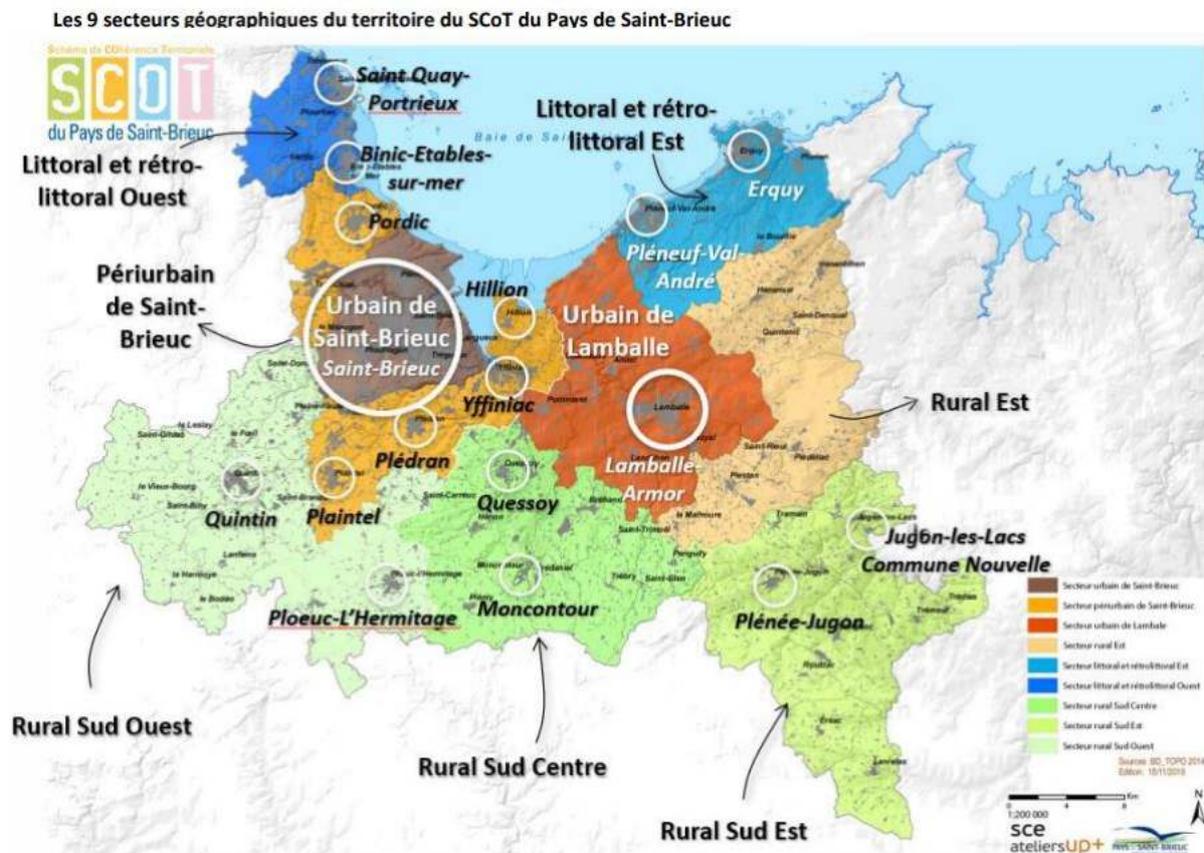
Cette pondération est favorable à notre territoire dont la surface consommée entre 2011-2021 selon le MOS était de 901 ha.

3. Une deuxième répartition à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc à travers le SCoT

L'enveloppe foncière prévue par le SRADDET pour la période 2021-2031 est ensuite répartie entre les neuf secteurs géographiques (correspondant aux micro-bassins de vie de l'INSEE et aux programmes locaux de l'habitat (PLH) en vigueur qui présentent des problématiques communes) que compte le territoire du SCoT du Pays de Saint-Brieuc. Cinq de ces neuf secteurs géographiques relèvent de Lamballe Terre & Mer Agglomération :

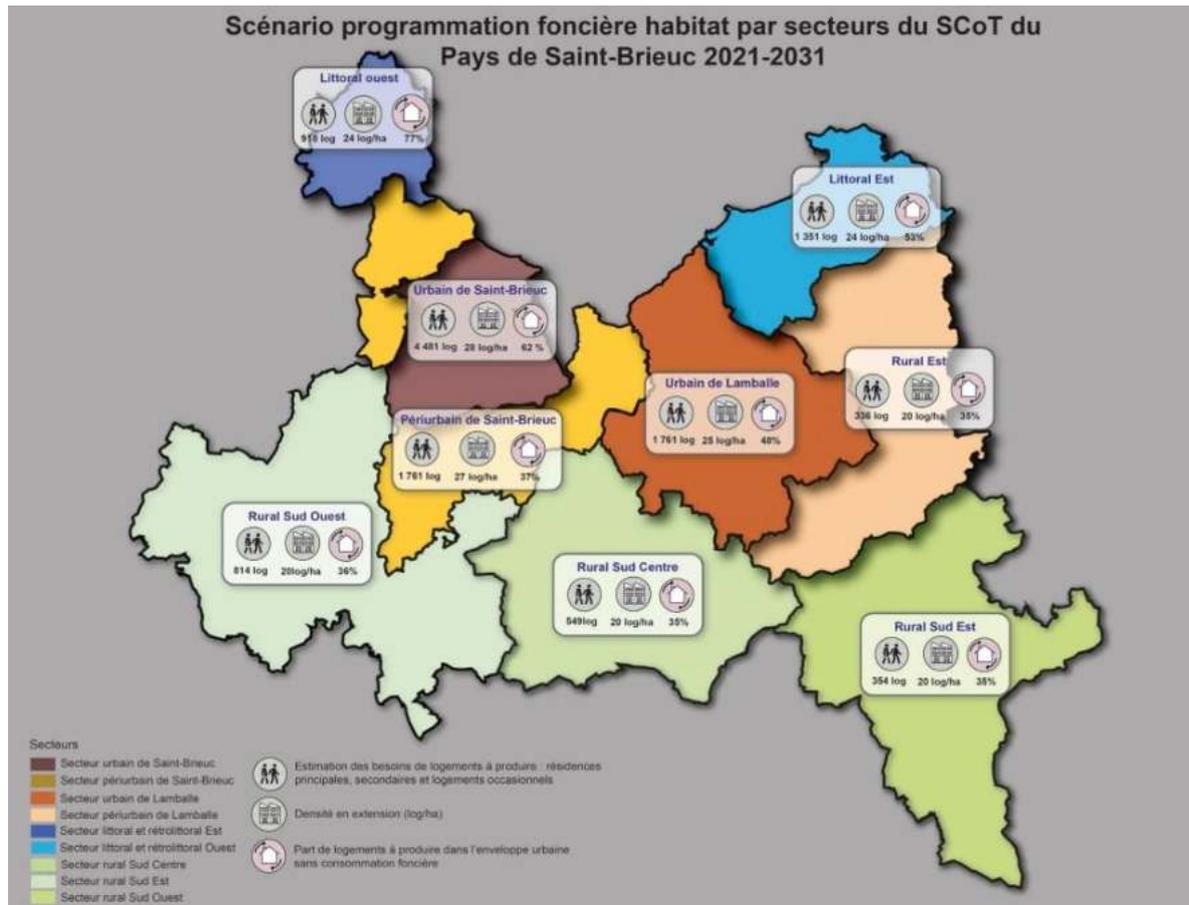
- Le secteur urbain de Lamballe qui comprend la ville de Lamballe-Armor et ses communes directement agglomérées d'Andel, Coëtmieux, Landéhen, Noyal et Pommeret ;
- Le secteur rural Est qui comprend les communes de deuxième couronne de l'agglomération de Lamballe à l'Est qui sont Hénanbihen, Hénansal, La Malhoure, Plédéliac, Plestan, Quintenic, Saint-Denoual, Saint Rieul ;
- Le secteur littoral Est, qui comprend les communes de Plurien, Erquy, Saint-Alban, La Bouillie et Pléneuf-Val-André ;
- Le secteur rural Sud Centre qui comprend les communes de Bréhand, Hénon, Penguily, Plémy, Moncontour, Quessoy, Saint-Glen, Saint-Trimoël, Trébry et Trédaniel ;

- Le secteur rural Sud Est qui comprend les communes d'Eréac, Lanrelas, Plénée-Jugon, Jugon-les-Lacs, Rouillac, Sévignac, Tramain, Trédias et Trémeur.



Cette répartition est guidée par un certain nombre de principes issus d'un travail de diagnostic du territoire et d'une concertation au long cours avec les élus, les collectivités et la population concernés :

- concernant l'habitat :
 - privilégier le renouvellement urbain ;
 - maîtriser l'urbanisation en extension ;
 - faire des centralités et de l'enveloppe urbaine les lieux privilégiés pour la production de logements ;
 - garantir un développement démographique équilibré :
 - maintien de la dynamique forte du secteur urbain de Lamballe-Armor, corrélé à un développement plus maîtrisé dans le secteur rural-est de Lamballe ;
 - maîtrise de la croissance démographique dans le secteur littoral Est ;
 - renouvellement démographique dans les secteurs ruraux Sud centre, Sud-Est.



Ainsi, pour chaque secteur géographique, sont fixés pour la période 2021-2031 un nombre de logements à produire, le taux de nouveaux logements qui doivent être produits en renouvellement urbain, c'est-à-dire sans consommation d'ENAF, et enfin la densité minimale en extension (nombre minimal de logements par hectare pour les terrains de plus de 2 000m²). **Le secteur géographique est l'échelle retenue pour rendre compte du respect de la trajectoire ZAN.**

Ces critères permettent d'aboutir à la répartition suivante pour l'habitat :

	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain	Densité minimale en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Lamballe	1 760	48%	25	34
Pôle urbain de Lamballe-Armor	1 330	50%	27	23
Autres communes	430	40%	22	11
Secteur littoral et rétro littoral Est	1 350	53%	24	25
Pôle littoral et rétro littoral Est	880	60%	27	12
Autres communes	470	40%	22	13
Secteur rural Est	340	35%	20	11
Secteur rural Sud centre	550	35%	20	18
Pôle rural Sud centre	200	35%	23	5
Autres communes	350	35%	18	12
Secteur rural Sud Est	350	35%	20	11
Pôle rural Sud Est	190	35%	23	5
Autres communes	160	35%	18	6

- concernant l'économie :
 - privilégier la densification sans nouvelle consommation d'ENAF ;
 - investir en priorité sur les parcs d'activités structurants majeurs ;
 - limiter l'extension des parcs d'activités structurants EPCI.

Ces objectifs de sobriété foncière permettent d'aboutir à la répartition suivante à l'échelle de notre EPCI.

Scénario de programmation foncière LTM 2021-2031 selon le SCoT	
Destination	Nombre d'hectares
Habitat	99
Economie	77
Equipements	15
TOTAL	191

Ce sont les règles du SCoT arrêté le 16 février 2024 qui s'imposent au PLH et aux documents d'urbanisme.

Vous avez dit... ?

Extension urbaine : Est considérée comme une extension urbaine toute consommation d'espace naturel, agricole ou forestier **indépendamment de sa situation en enveloppe urbaine ou non**⁶.

Enveloppe urbaine : 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 d'appartenance à l'enveloppe urbaine. **A noter que l'artificialisation d'un terrain agricole ou naturel situé dans l'enveloppe urbaine (dent creuse) constitue une consommation foncière**⁷.

Renouvellement urbain : Le renouvellement urbain consiste à « refaire la ville sur la ville » **sans consommation d'ENAF** grâce aux moyens suivants :

- la reconquête de logements vacants ou insalubres et des friches (réhabilitation) ;
- la rénovation du bâti par démolition/reconstruction ;
- le changement de destination de certains bâtiments⁸.

Friche : est considérée comme une friche tout bien immobilier, bâti ou non bâti, **inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation ne permet pas un réemploi** sans un aménagement ou des travaux préalables⁹. La parcelle peut être caractérisée par une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ; être touchée par une pollution identifiée pour laquelle son responsable [...]a disparu ou est insolvable ; ou encore être le siège de locaux ou d'équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités. Les terrains non bâtis à usage ou vocation agricole ou forestier ne peuvent être considérés comme des friches¹⁰.

⁶ DOO du SCoT du Pays-de-Saint-Brieuc

⁷ Idem

⁸ Idem

⁹ Article L111-26 du Code de l'urbanisme

¹⁰ Décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme

III. Proposition de stratégie foncière à l'échelle de Lamballe Terre & Mer

La proposition de stratégie foncière de Lamballe Terre & Mer prend acte du SCoT du Pays de Saint-Brieuc arrêté le 16 février 2024, qui fixe la ventilation des hectares pour l'habitat par secteur en fonction des besoins de logements évalués par le PLH adopté le 10 mars 2020 et majorés en ce qui concerne les communes SRU. Elle donne une répartition des hectares disponibles relative à l'économie et aux équipements tenant compte des besoins exprimés.

1. Nos besoins pour l'économie

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et en vertu de la loi NOTRe de 2015, les EPCI sont compétents en matière de création, gestion et entretien des zones d'activités économiques (ZAE). L'agglomération doit ainsi délibérer prochainement sur la liste des ZAE communautaires. Dans l'attente, il est proposé de s'appuyer sur la différenciation des parcs d'activités économiques opérée par le SCoT. Ils se répartissent ainsi en trois catégories :

- les parcs d'activités structurants majeurs (communautaires) qui sont les sites structurants du territoire pour accueillir les emplois ;
- les parcs d'activités structurants EPCI (communautaires) qui constituent une offre complémentaire et non concurrente aux parcs structurants majeurs et répondent aux besoins des entreprises qui ne trouvent pas leur place dans les parcs d'activités majeurs, ni dans les zones d'activités de proximité ;
- les zones d'activité de proximité (communales) qui sont une offre pour l'accueil des petites et très petites entreprises ayant une aire de chalandise locale et des petits terrains optimisés.

La priorité du territoire pour l'économie est l'implantation des entreprises tertiaires et services dans les centralités, puis l'optimisation du foncier économique existant au sein des zones d'activités économiques (ZAE) : renouvellement urbain, densification, mutualisation des besoins.

Après évaluation des besoins et du potentiel de densification sans consommation d'ENAF, la programmation suivante des besoins en économie pour la période 2021-2031 a été établie :

Catégorie de ZAE	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha) 2021-2031
Parcs d'activités structurants majeurs	54,5
Parcs d'activités structurants EPCI	13,5
Parcs d'activités de proximité et sites isolés	8,8
TOTAL	77

2. Nos besoins en matière d'équipements

L'exercice des compétences de l'agglomération et des communes nécessite la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, en particulier pour l'eau et l'assainissement (stations de traitement des eaux usées), la collecte et le traitement des déchets (déchèteries), la réalisation d'équipements culturels et sportifs ou l'accueil des enfants dans le cadre des compétences petite enfance et enfance-jeunesse.

L'accueil des populations, le maintien et le développement des entreprises dépendent de notre capacité à réaliser ces équipements.

Cela est particulièrement vrai en ce qui concerne les stations de traitement des eaux usées qui sont nécessaires au développement urbain. En effet, la non-conformité d'une station d'épuration peut entraîner la suspension des permis de construire nécessitant un raccordement aux réseaux et donc bloquer le développement d'une commune.

Le besoin de consommation foncière pour les équipements communautaires et municipaux pour la période 2021-2031 a été évalué à 15 ha, répartis sur l'ensemble du territoire en fonction des besoins (stations d'épuration notamment).

Scénario de programmation foncière LTM 2021-2031 selon le SCoT	
Destination	Nombre d'hectares
Equipements communautaires et municipaux	15

3. Proposition d'une méthode de suivi et de mise à jour de la stratégie foncière et d'accompagnement des communes dans la mise en œuvre du ZAN

Il est proposé qu'un comité de suivi foncier avec un représentant de chaque commune de l'agglomération soit installé afin de :

- assurer le suivi de la consommation foncière du territoire;
- procéder à la revoyure de la stratégie foncière à 3 ans.

Un soutien de l'agglomération aux communes en matière d'ingénierie est également proposé afin de favoriser l'appropriation des outils à leur disposition pour faciliter la transition vers le ZAN, notamment les mécanismes relatifs au renouvellement urbain et à la renaturation, et le sursis à statuer.

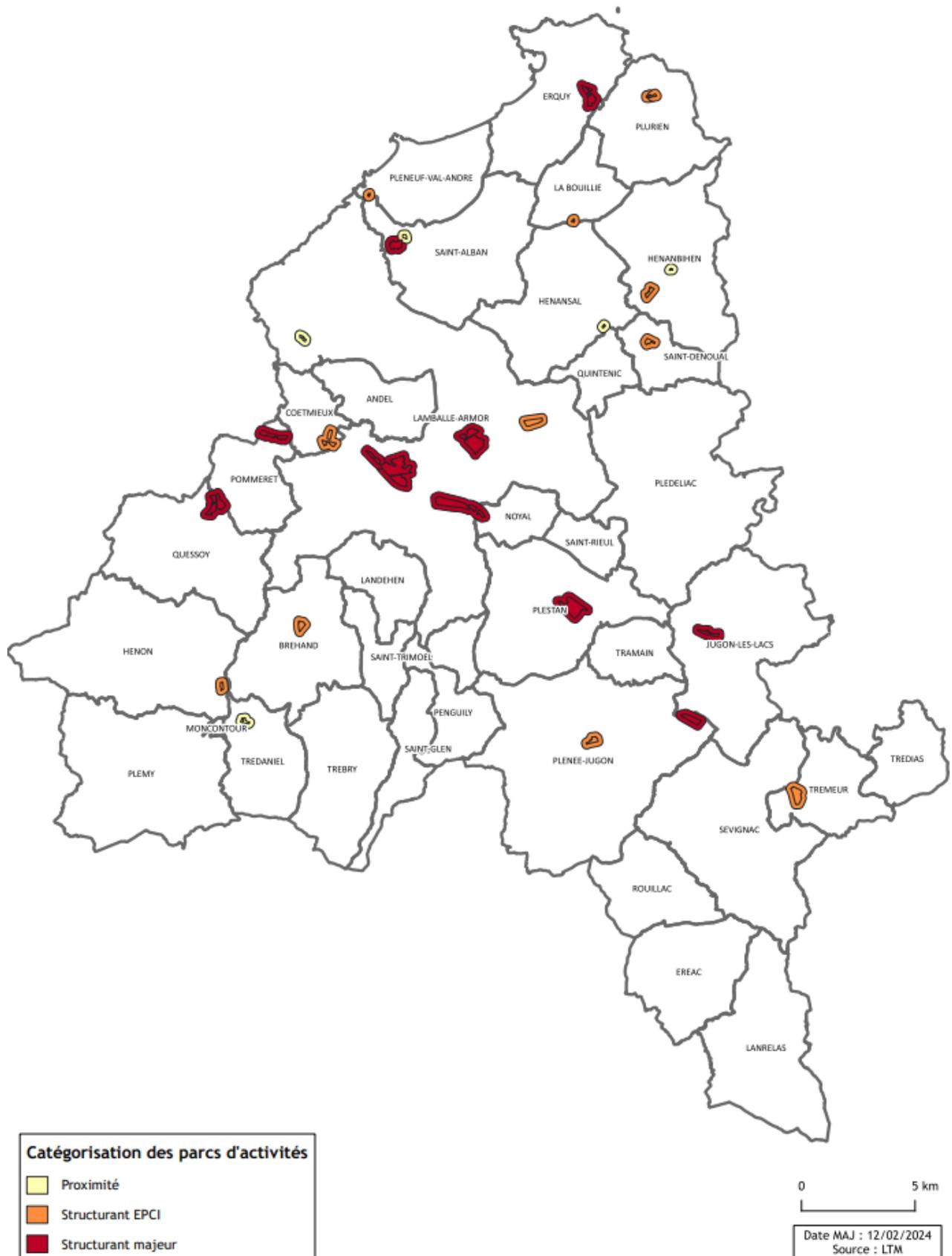
IV. ANNEXES

1. Tableau de synthèse de la stratégie foncière 2021-2031
2. Cartographie de répartition du foncier économique 2021-2031
3. Tableau de répartition du foncier par zone d'activités économiques 2021-2031
4. Cartographie de répartition des équipements 2021-2031
5. Tableau de répartition du foncier par équipement 2021-2031
6. Annexe « périmètre des zones d'activités économiques »

1. Tableau de synthèse de la stratégie foncière

Secteur SCOT- PLH	Communes	PLH adopté le 10 mars 2020	SCoT arrêté le 16 février 2024				conso maxi foncière ÉCONOMIE (ha)	conso maxi foncière ÉQUIPEMENTS (ha)
		Objectif annuel moyen de production de logements	Besoin de logements	% de log. à construire en renouvelle ment urbain	Densité mini en extension (nombre de logements/ ha)	conso maxi foncière HABITAT (ha)		
Pôle urbain de Lamballe	Lamballe-Armor	121	1330	50%	27	23	77	15
Secteur urbain de Lamballe - autres communes	Coëtmeux	7	430	40%	22	11		
Secteur urbain de Lamballe - autres communes	Pommeret	7						
Secteur urbain de Lamballe - autres communes	Andel	6						
Secteur urbain de Lamballe - autres communes	Landéhen	6						
Secteur urbain de Lamballe - autres communes	Noyal	6						
TOTAL secteur urbain de Lamballe		153	1760	48%	25	34		
Pôle littoral est	André	50	880	60%	27	12		
Pôle littoral est	Erquy	41	470	40%	22	13		
Secteur Littoral est	Saint-Alban	18						
Secteur Littoral est	Plunien	13						
Secteur Littoral est	La Boullie	7						
TOTAL secteur littoral est		129						
Secteur rural est	Hénanbihen	7	340	35%	20	11		
Secteur rural est	Ptédélic	7						
Secteur rural est	Ptestan	7						
Secteur rural est	Hénarsal	5						
Secteur rural est	Saint-Denoual	5						
Secteur rural est	La Malhoure	4						
Secteur rural est	Quinteric	4						
Secteur rural est	Saint-Rieul	4						
TOTAL secteur rural est		43						
Pôle rural sud centre	Quessoy	17	200	35%	23	5		
Pôle rural sud centre	Moncontour	3						
Secteur rural sud centre	Bréhand	8	350	35%	18	12		
Secteur rural sud centre	Hénon	7						
Secteur rural sud centre	Saint-Glen	5						
Secteur rural sud centre	Trébry	5						
Secteur rural sud centre	Trédaniel	5						
Secteur rural sud centre	Piémy	4						
Secteur rural sud centre	Penguily	3						
Secteur rural sud centre	Saint-Trimoël	3						
TOTAL secteur rural sud centre		60					550	35%
Pôle rural sud est	Jugon-les-Lacs	8	190	35%	23	5		
Pôle rural sud est	Plénée-Jugon	5						
Secteur rural sud est	Éréac	4	160	35%	18	6		
Secteur rural sud est	Tramain	4						
Secteur rural sud est	Lanrelas	3						
Secteur rural sud est	Sévignac	3						
Secteur rural sud est	Trémeur	3						
Secteur rural sud est	Rouillac	2						
Secteur rural sud est	Trédias	2						
TOTAL secteur rural sud est		34					350	35%
	Lamballe T&M	419	4350	44%	21	99		

2. Cartographie de répartition du foncier économique 2021-2031

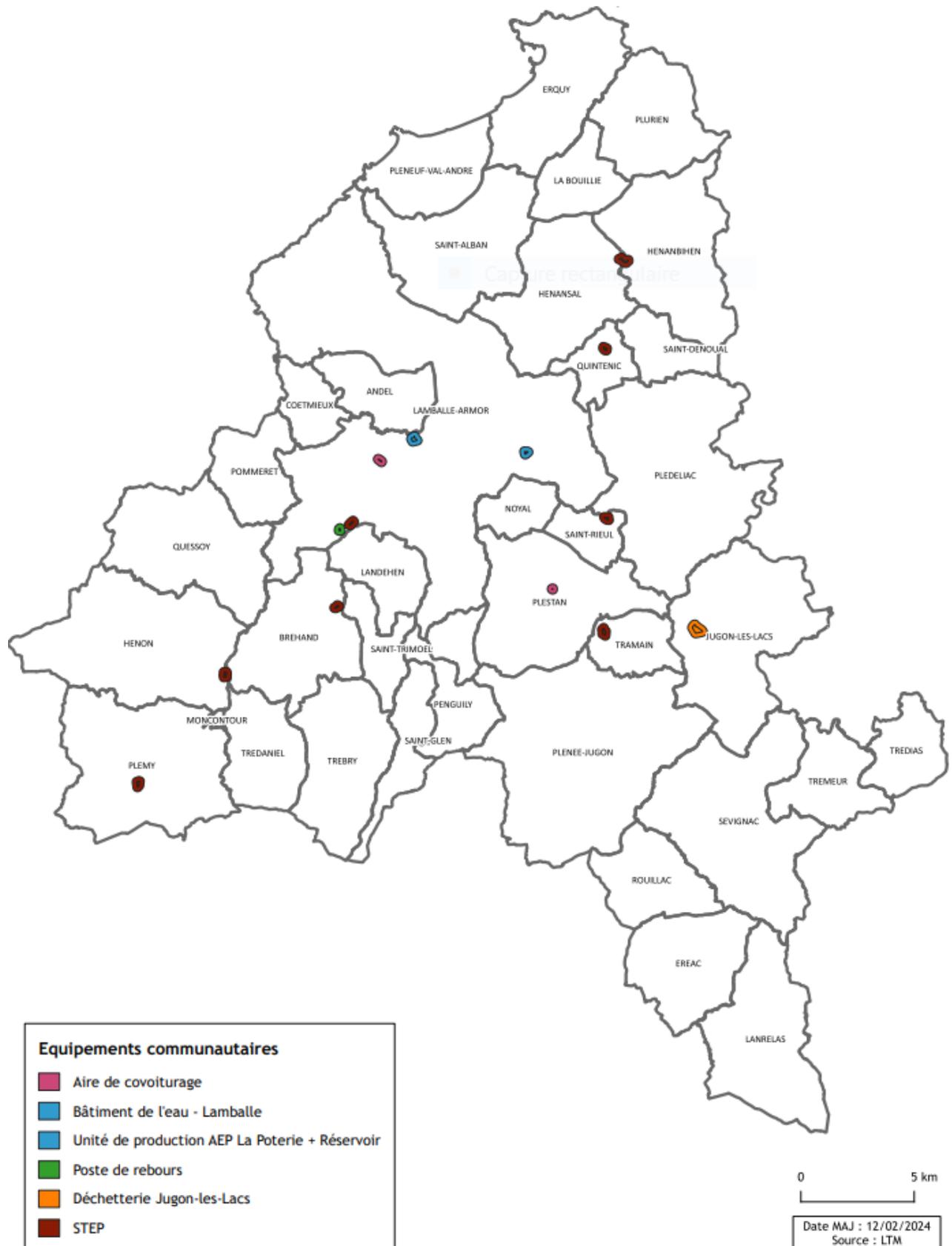


3. Tableau de répartition du foncier par zone d'activités économiques 2021-2031

PROPOSITION DE RÉPARTITION FONCIER PAR ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LAMBALLE TERRE & MER 2021-2031
BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 13.02.2024

Dénomination	Localisation	Catégorie proposée	Consommation projetée dans SCOT - référentiel OCS Pays	Consommation projetée dans SCOT - référentiel MOS Région
Carrefour de Penthièvre	Plestan	Structurant majeur	13,0	0,0
La Ville es Lan	Lamballe-Armor	Structurant majeur	2,2	1,5
Lanjouan 1 et 2	Lamballe-Armor	Structurant majeur	3,4	0,0
Espérance 1 et 2	Quessoy (+ Pommeret)	Structurant majeur	0,0	0,0
Pommeret 1 et 2	Pommeret	Structurant majeur	2,9	2,9
Les Quatre Routes	Jugon les Lacs CN	Structurant majeur	5,0	5,0
Poirier 1 et 2	St Alban	Structurant majeur	0,1	0,0
Le Ventoué	Lamballe-Armor	Structurant majeur	0,0	0,0
La Tourelle 1, 2 et 3	Lamballe-Armor	Structurant majeur	22,1	22,1
Jeannettes 1 et 2	Erquy	Structurant majeur	4,0	4,0
Les Vallées	Plénée Jugon	Structurant majeur	1,7	1,7
Total structurant majeur			54,5	37,2
Le Honchet	Plurien	Structurant EPCI	0,0	0,0
Dahouët	Pléneuf Val André	Structurant EPCI	0,0	0,0
Le Clos Alvaux	Hénon	Structurant EPCI	0,0	0,0
Village des Artisans	Plénée Jugon	Structurant EPCI	1,1	0,0
Les Dineux 1 et 2	Trémeur	Structurant EPCI	4,8	4,8
Le Beau Pommier 1 et 2	St Denoual	Structurant EPCI	1,0	1,0
Le Vau Jaune	Bréhand	Structurant EPCI	0,5	0,5
Les Noés	Lamballe-Armor	Structurant EPCI	4,6	0,0
Pilodie	La Bouillie	Structurant EPCI	1,2	1,2
Plurien	Plurien	Structurant EPCI	0,0	0,0
Les Landes	Coëtmieux	Structurant EPCI	0,2	0,0
La Quenotterie	Hénanbihen	Structurant EPCI	0,0	0,0
Total structurant EPCI			13,5	7,6
Les Croix Roses	St Alban	Proximité		
L'Enseigne	Trédaniel	Proximité	0,2	0,0
La Roche Couverte	Hénanbihen	Proximité		
Morieux	Lamballe-Armor	Proximité		
Les Philipoportes	Héansal	Proximité	1,5	1,5
PA communaux non listés			0,7	0,7
Monosites et diffus			6,4	5,4
Total PA proximité + PA non listés + monosites + diffus			8,8	7,6
TOTAL			76,8	52,4

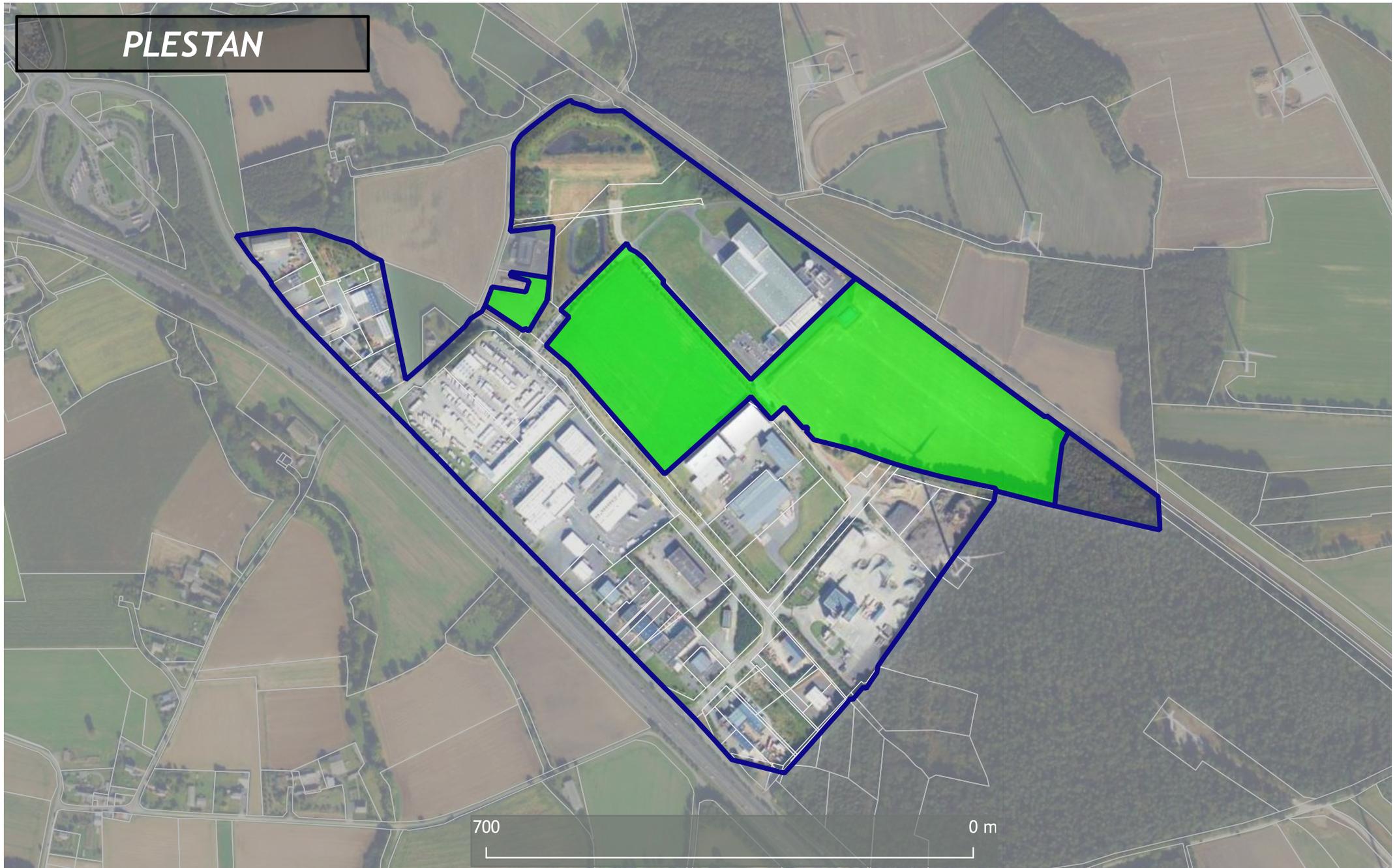
4. Cartographie de répartition des équipements 2021 - 2031



5. Tableau de répartition du foncier par équipement 2021-2021

Secteur SCOT- PIH	Communes	Type de projet	Maitre d'ouvrage	Localisation	Date de mise en service	Consommation foncière du projet en m2	Commentaires	
Pôle urbain de Lamballe	Lamballe-Armor	STEP Meslin Tréganestre	LTM	Les Champs Urban, Maroué	Courant 2025 MI 2025	5 000	Pas d'incidence foncière car traitement tertiaire sur lagunage existant données à préciser sur la surface imperméabilisée	
		STEP Maroué Landéhen Meslin	LTM		Pas de date prévisionnelle	5 000	Pas de projet en cours sur cette STEP mais possibilité suite urbanisation future	
		STEP Plangenoual	LTM		Pas de date prévisionnelle	15 000	données à préciser sur la surface imperméabilisée	
	Lamballe-Armor	Bâtiment de l'eau Lamballe	LTM		Souleville, Lamballe	Pas de date prévisionnelle	5 000	Projet SDAEP (réalisation UP) + Projet LTM (réservoir) : données à préciser sur la surface imperméabilisée
		Unité de production alimentation eau potable La Poterie + réservoir	LTM		Route IM Méheust, Lamballe	Pas de date prévisionnelle	2 500	surface à prévoir d'environ 2500m ² (6 emplacements pour 12 caravanes)
		Terrain de sédimentation de gens du voyage	LTM				2 000	PC22F0020 accordé le 19/05/2021, surface projet environ 1/3 de la parcelle + renforcement à prévoir?
		Poste de rebours (ouvrage de transport gaz naturel haute pression)	GRT GAZ		Le Grand Long Riège, Meslin		5 200	susceptible d'être réalisé en 2 ou 3 tranches, 1ère tranche réalisée au milieu en 2024
	Secteur rural est	Piédéliac	STEP Piédéliac Saint-Rieul Trégomar	LTM	La Ville es Lan, Lamballe Le Terre, Piédéliac	Fin 2026	2 500	Données à préciser sur la surface imperméabilisée. Localisation à préciser: Saint-Rieul ou Piédéliac? 5 000m2 en tout.
			Unité de production alimentation eau potable Piédéliac	LTM	Bérouze, Piédéliac	Pas de date prévisionnelle		
	Secteur rural est	Saint-Rieul	STEP Piédéliac Saint-Rieul Trégomar	LTM		Fin 2026	2 500	Données à préciser sur la surface imperméabilisée. Localisation à préciser: Saint-Rieul ou Piédéliac? 5 000m2 en tout.
Secteur rural est	Plestan	Aire de covoiturage	CD 22	Carmoran, Plestan		1 378		
Secteur rural est	Hénansal	STEP Hénansal La Bouillie	LTM	Les Vaux, Hénansal	MI 2024	5 000	données à préciser sur la surface imperméabilisée	
Secteur rural est	Quintenic	STEP Quintenic	LTM	Les Veauvieux Quintenic	Fin 2025	5 000	Pas d'incidence foncière dans l'immédiat mais station à renforcer à l'avenir	
Pôle rural sud centre	Quessoy	STEP Quessoy l'Hôpital	LTM		MI 2025	0	Pas d'incidence foncière car traitement tertiaire sur lagunage existant	
		Unité de production alimentation eau potable Quessoy	LTM	Carmivet, Quessoy	Pas de date prévisionnelle			Pas de projet en cours sur cette UP mais nécessité de réhabilitation
Secteur rural sud centre	Bréhand	STEP Bréhand	LTM	Le Greny, Bréhand	Janv-23	3 000	PC0220152000007 accordé le 26/10/2020 - Ouverture du chantier le 25/10/2021	
Secteur rural sud centre	Hénon	STEP Trédaniel Moncontour	LTM	Les Clos Alvaux, Hénon Le Gué, Piémy	MI 2026	5 000	données à préciser sur la surface imperméabilisée	
Secteur rural sud centre	Piémy	STEP Piémy	LTM		MI 2026	5 000	données à préciser sur la surface imperméabilisée	
		Unité de production alimentation eau potable Piémy	LTM	Gué Beurroux, Piémy	Pas de date prévisionnelle			Pas de projet en cours sur cette UP mais nécessité de réhabilitation
Pôle rural sud est	Jugon-les-Lacs	Déchèterie Jugon-les-Lacs	LTM	Les 4 routes, Jugon	MI 2024	10 370		
Secteur rural sud est	Tramain	STEP Tramain	LTM	Le Bas Bourg, Tramain	Pas de date prévisionnelle	5 000	données à préciser sur la surface imperméabilisée	
Secteur rural sud est	Sévigiac	STEP Sévigiac	LTM		Fin 2024	84 448	aménagement de la future STEP sur parcelle existante accueillant actuellement les lagunes	
TOTAL Equipements communautaires en m2						65 552		
TOTAL Equipements communaux en m2						150 000		

PLESTAN



Parc d'activité :
PA CARREFOUR DU
PENTHIEVRE

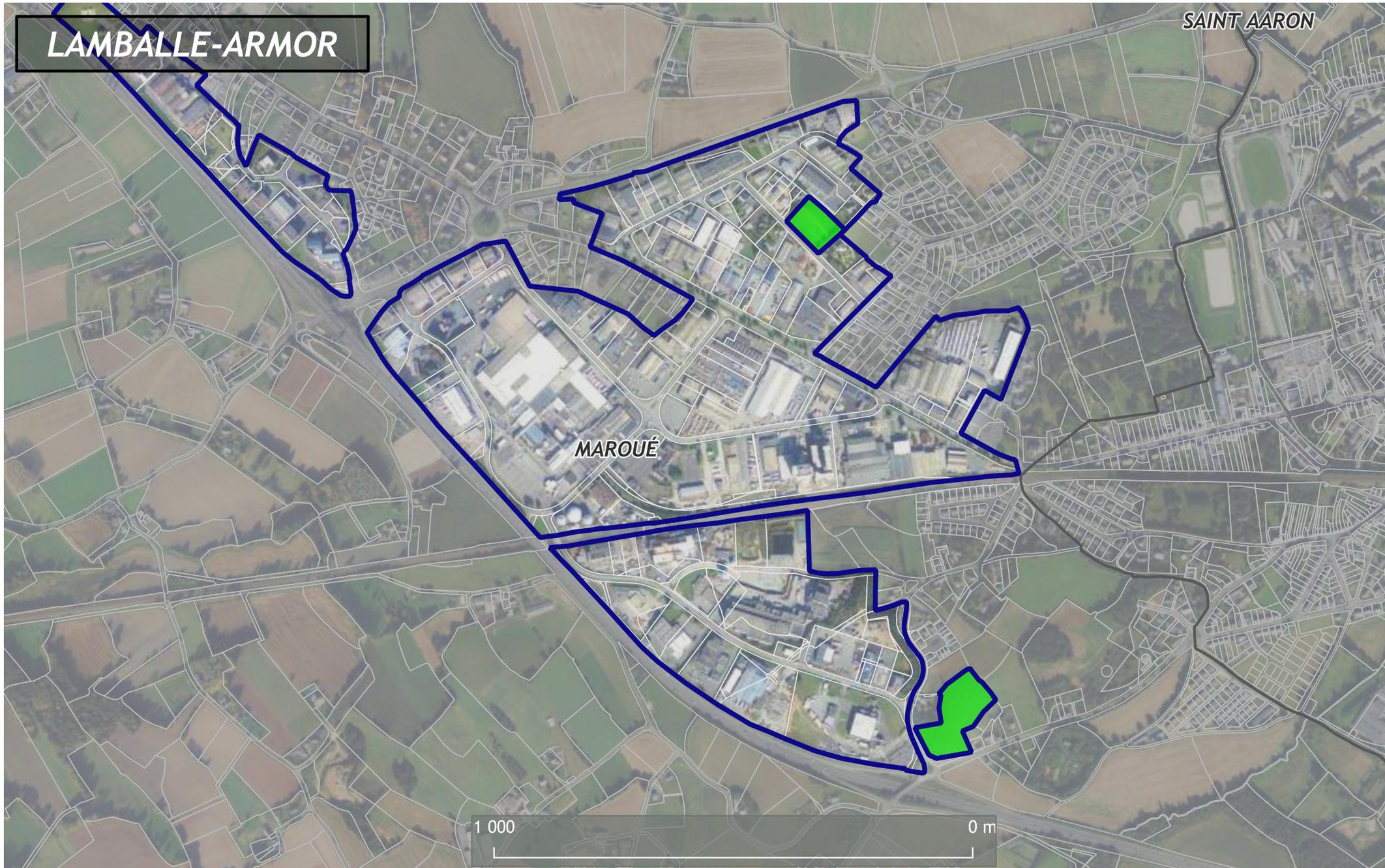
Légende :

-  Structurant Majeur
-  Structurant EPCI
-  Proximité

-  Consommation projetée (2021-2031)



Date MAJ : 12/02/2024
Source : IGN 2021, LTM



LAMBALLE-ARMOR

SAINT AARON

LA POTERIE

800

0 m



Parc d'activité :
PA DE LANJOUAN

Légende :

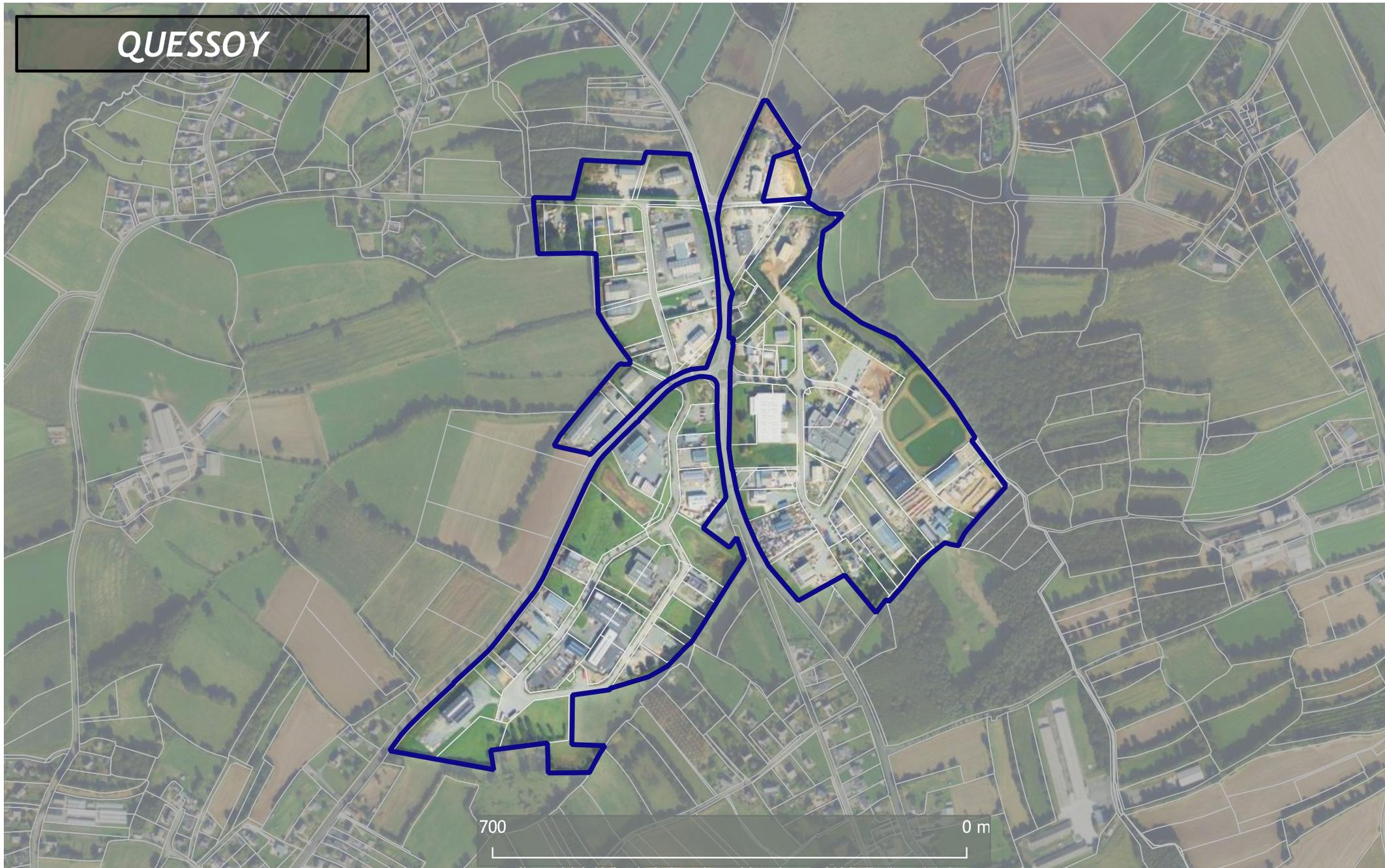
-  Structurant Majeur
-  Structurant EPCI
-  Proximité

-  Consommation projetée (2021-2031)

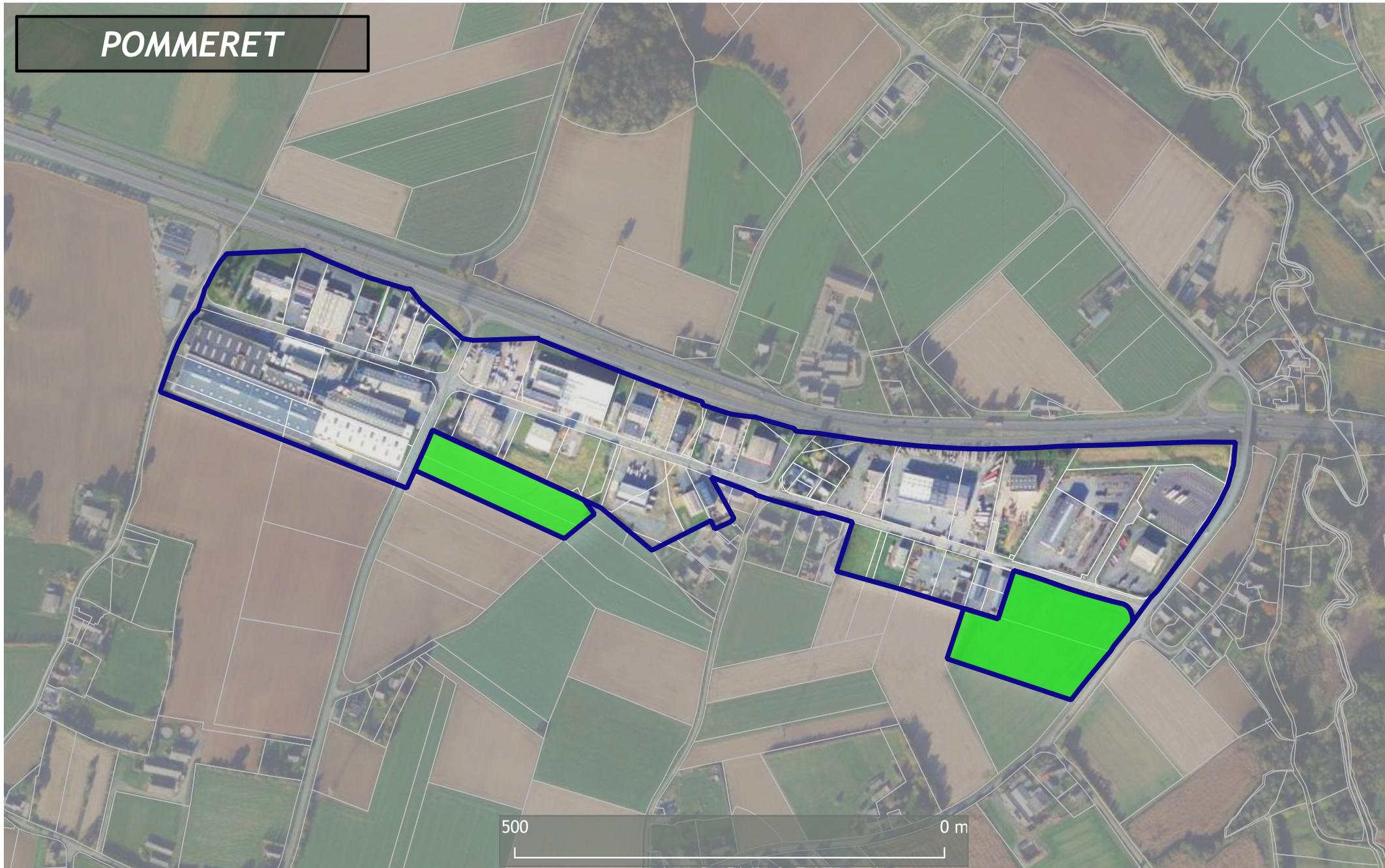


Date MAJ : 12/02/2024
Source : IGN 2021, LTM

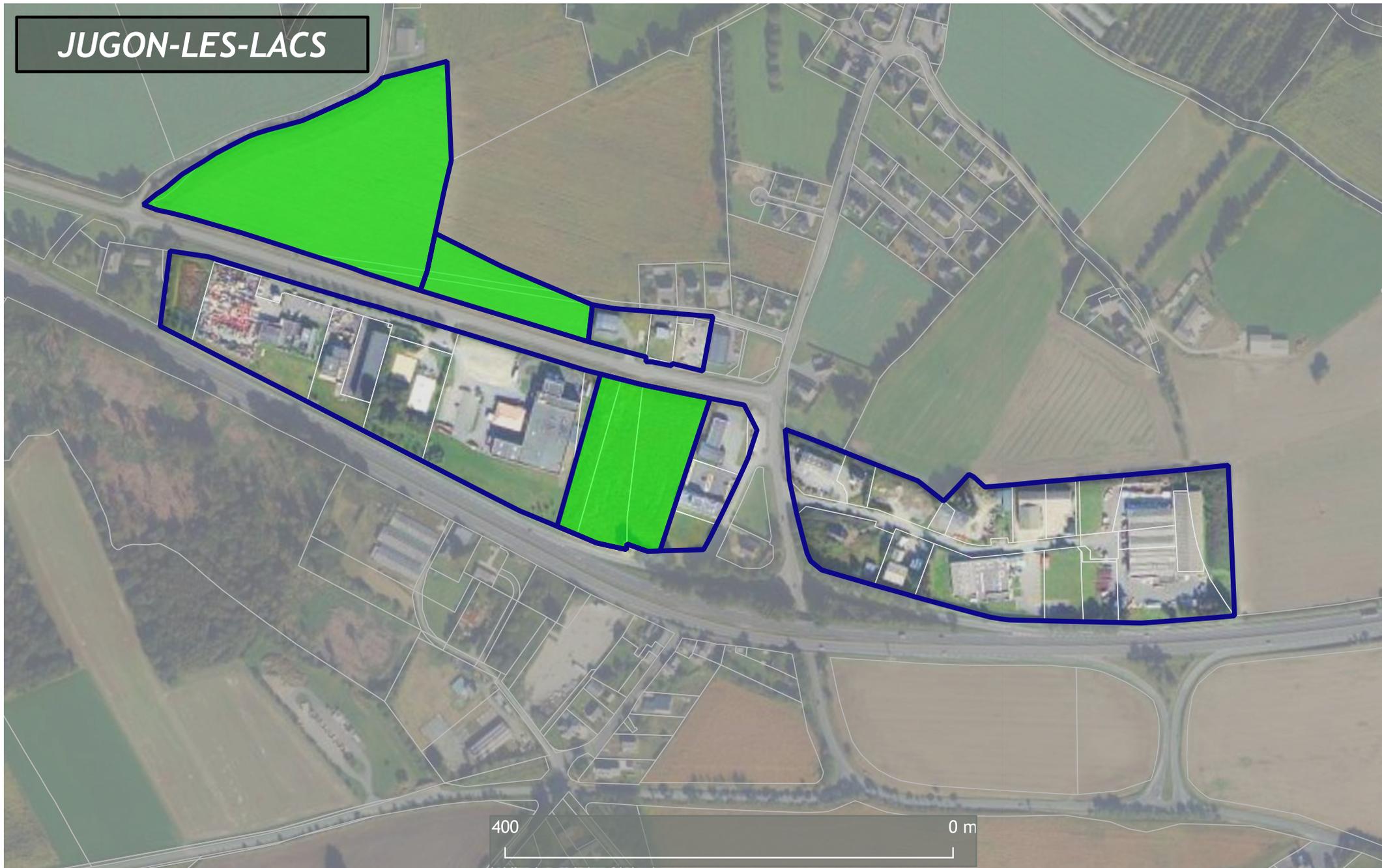
QUESSOY



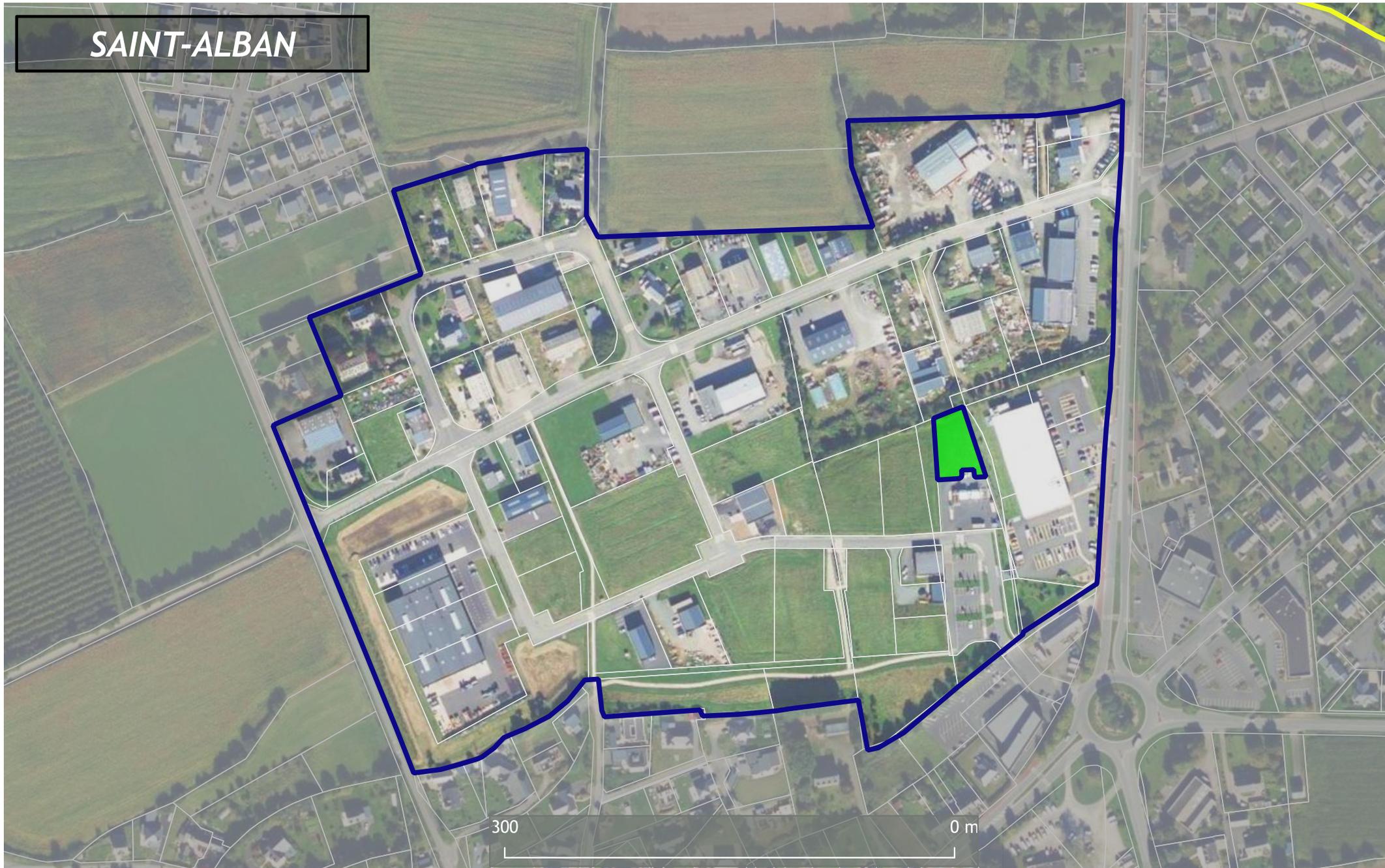
POMMERET



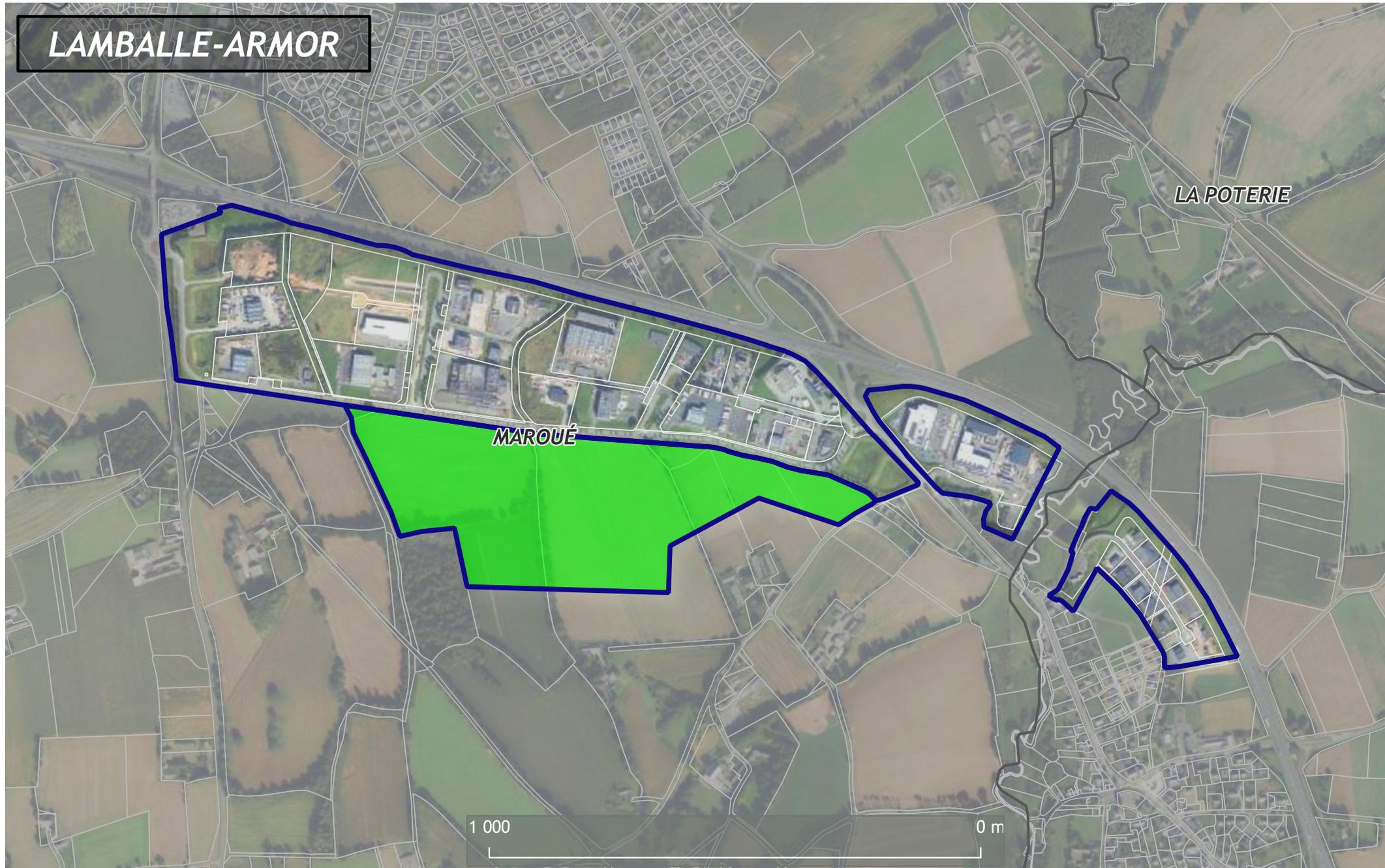
JUGON-LES-LACS



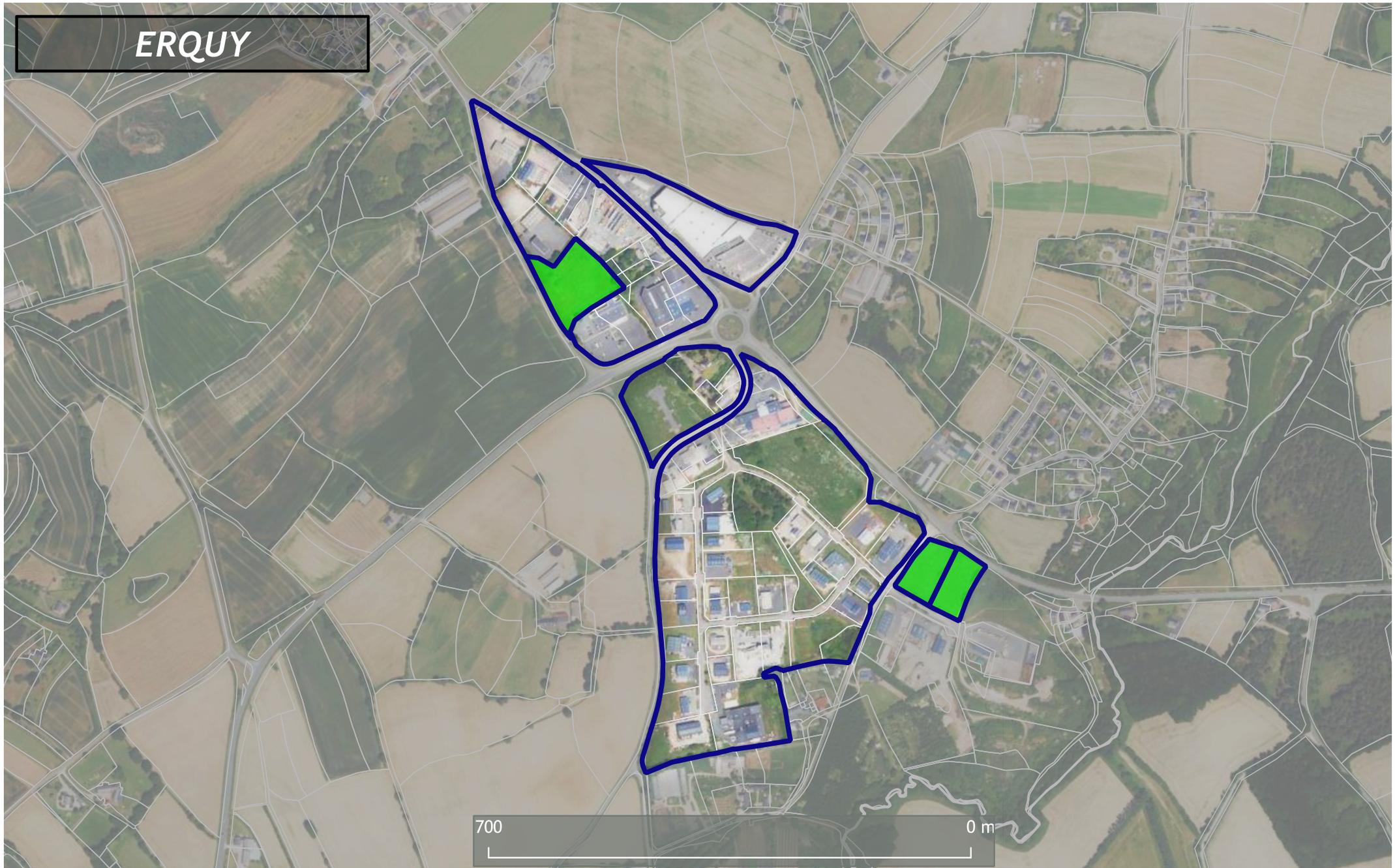
SAINT-ALBAN







ERQUY



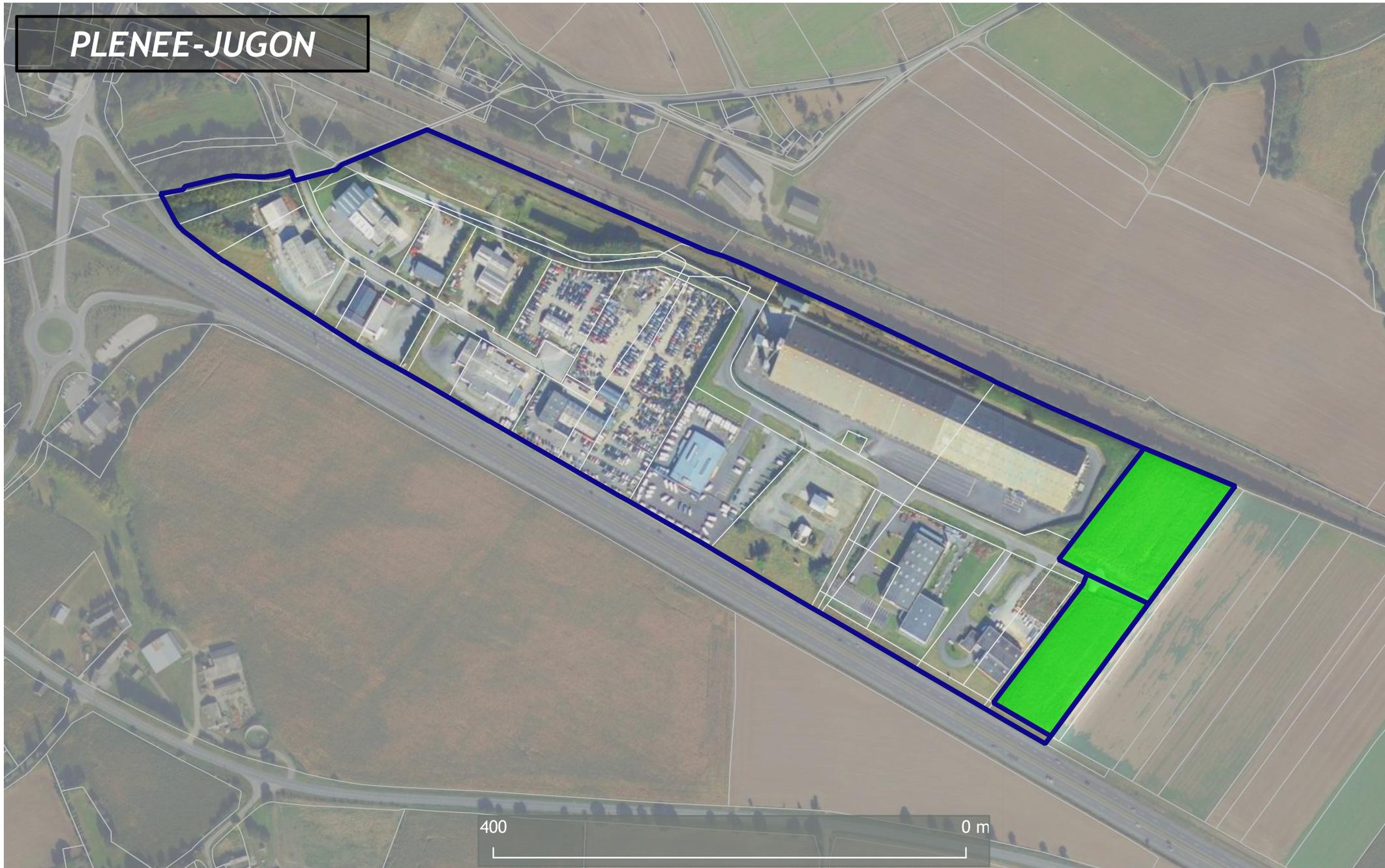
Légende :

-  Structurant Majeur
-  Structurant EPCI
-  Proximité

-  Consommation
projetée
(2021-2031)



PLENEE-JUGON



400

0 m



Parc d'activité :
PA DES VALLEES

Légende :

-  Structurant Majeur
-  Structurant EPCI
-  Proximité

-  Consommation projetée (2021-2031)



Date MAJ : 12/02/2024
Source : IGN 2021, LTM

PLURIEN



**Parc d'activité :
PA LE HONCHET**

Légende :

-  Structurant Majeur
-  Structurant EPCI
-  Proximité
-  Consommation projetée (2021-2031)



Date MAJ : 12/02/2024
Source : IGN 2021, LTM

PLENEUF VAL ANDRE



Parc d'activité : ZONE NAUTIQUE DE DAHOUET

- Légende :**
-  Structurant Majeur
 -  Structurant EPCI
 -  Proximité
 -  Consommation projetée (2021-2031)



Date MAJ : 12/02/2024
Source : IGN 2021, LTM

HENON



Légende :

-  Structurant Majeur
-  Structurant EPCI
-  Proximité

-  Consommation projetée (2021-2031)



PLENEE-JUGON



Parc d'activité : PA VILLAGE DES ARTISANS

Légende :

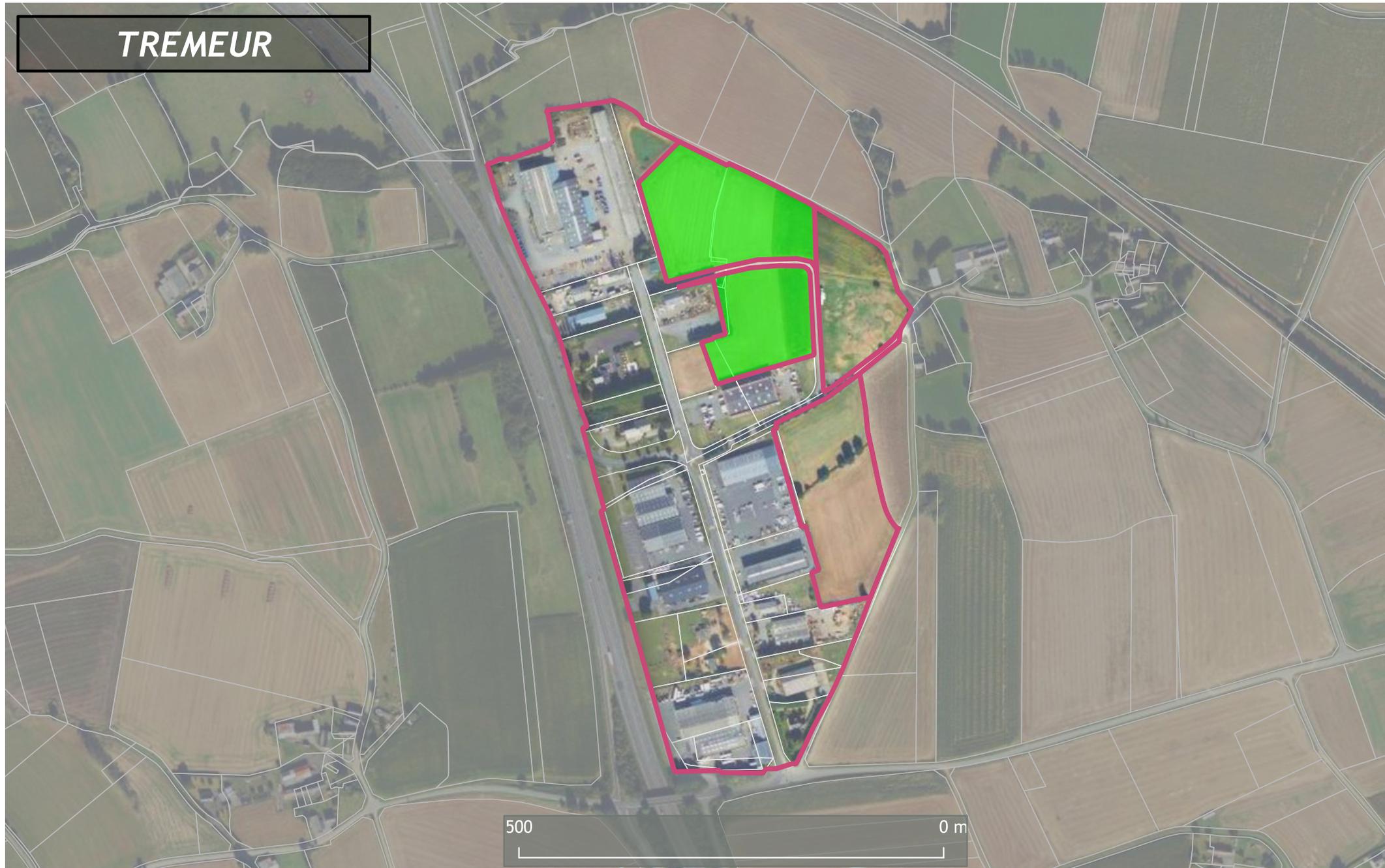
-  Structurant Majeur
-  Structurant EPCI
-  Proximité

-  Consommation projetée (2021-2031)



Date MAJ : 12/02/2024
Source : IGN 2021, LTM

TREMEUR



SAINT-DENOUAL



BREHAND



LAMBALLE-ARMOR

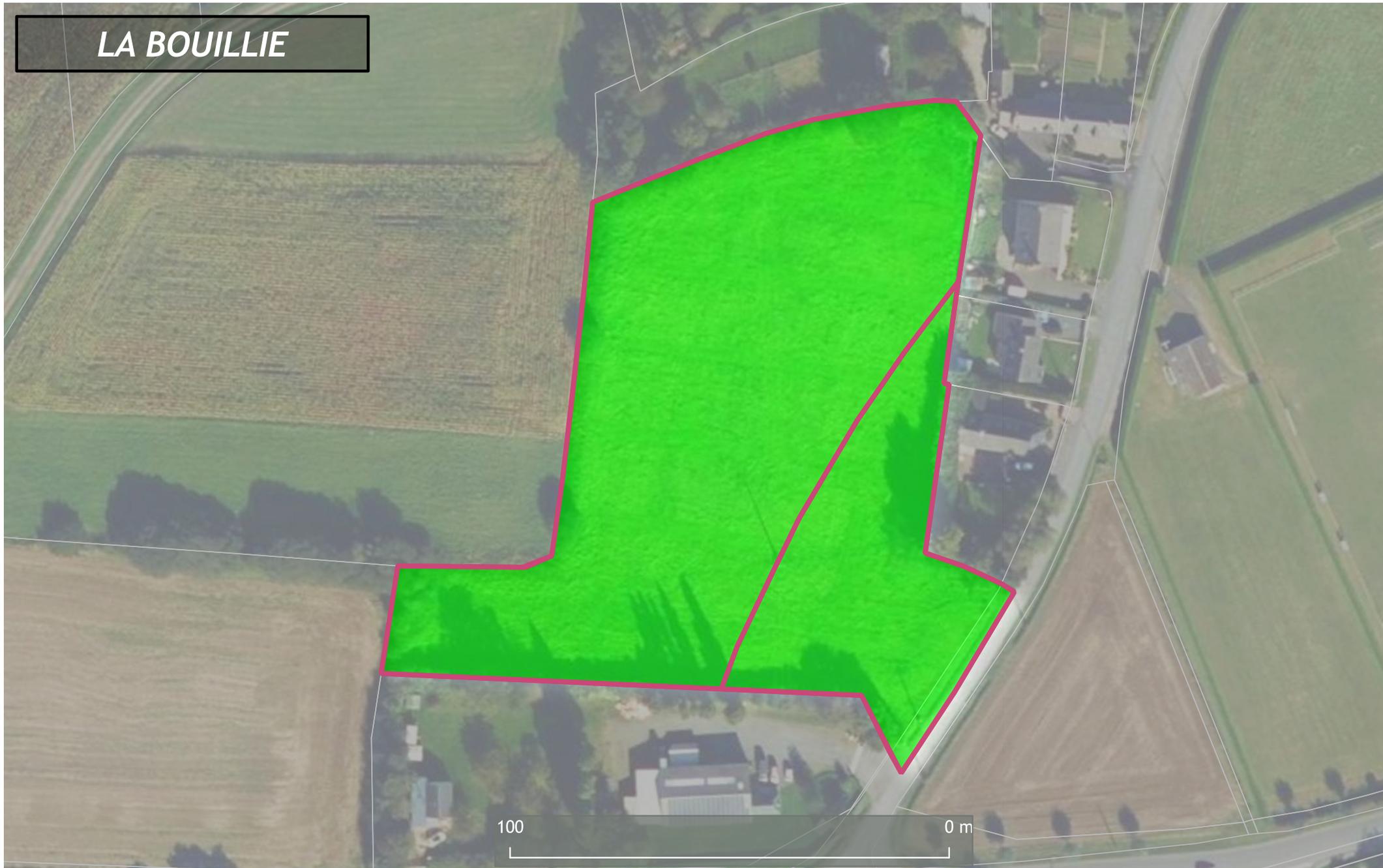


**Parc d'activité :
PA DES NOES**

- Légende :**
-  Structurant Majeur
 -  Structurant EPCI
 -  Proximité
 -  Consommation projetée (2021-2031)


Date MAJ : 12/02/2024
Source : IGN 2021, LTM

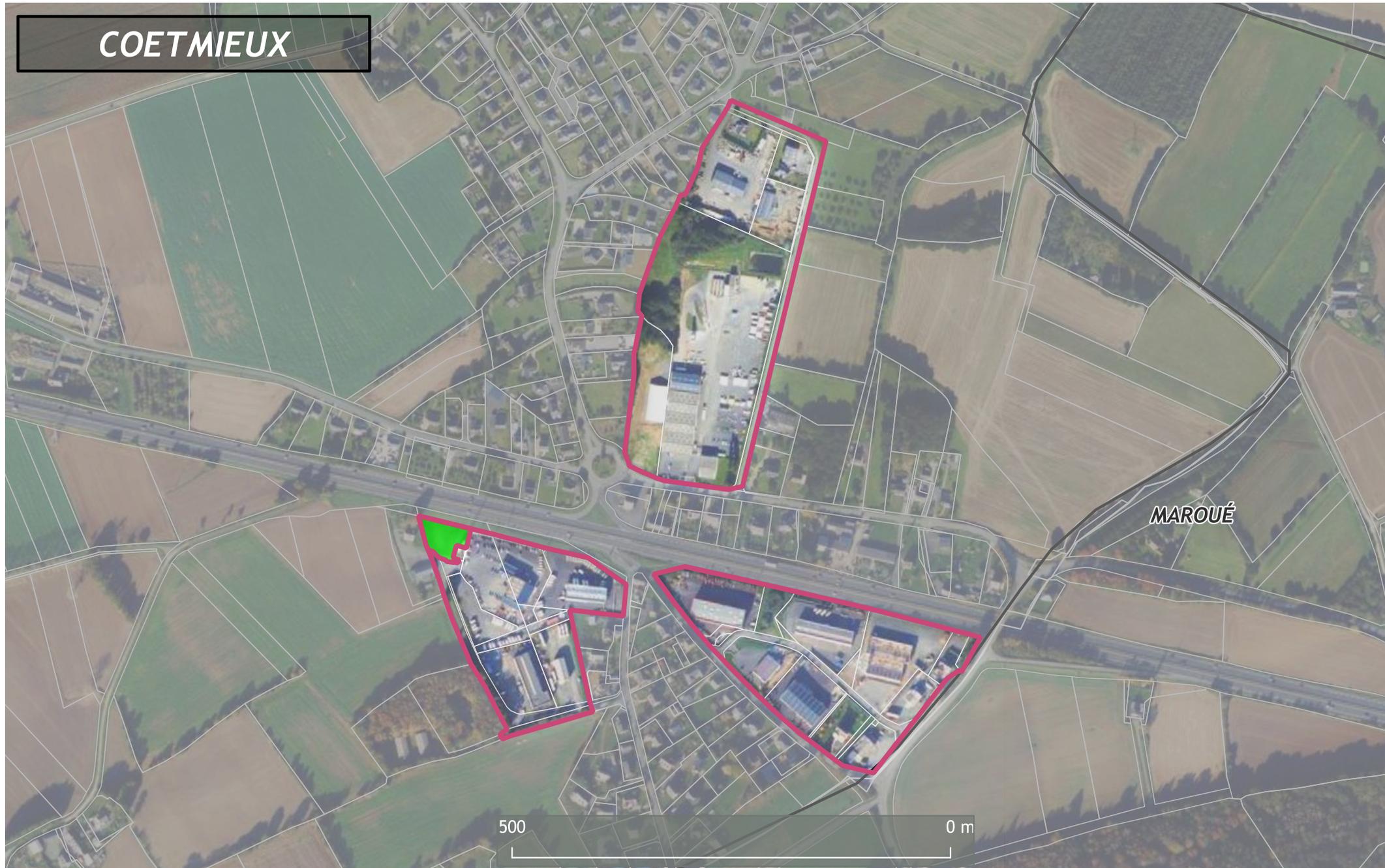
LA BOUILLIE



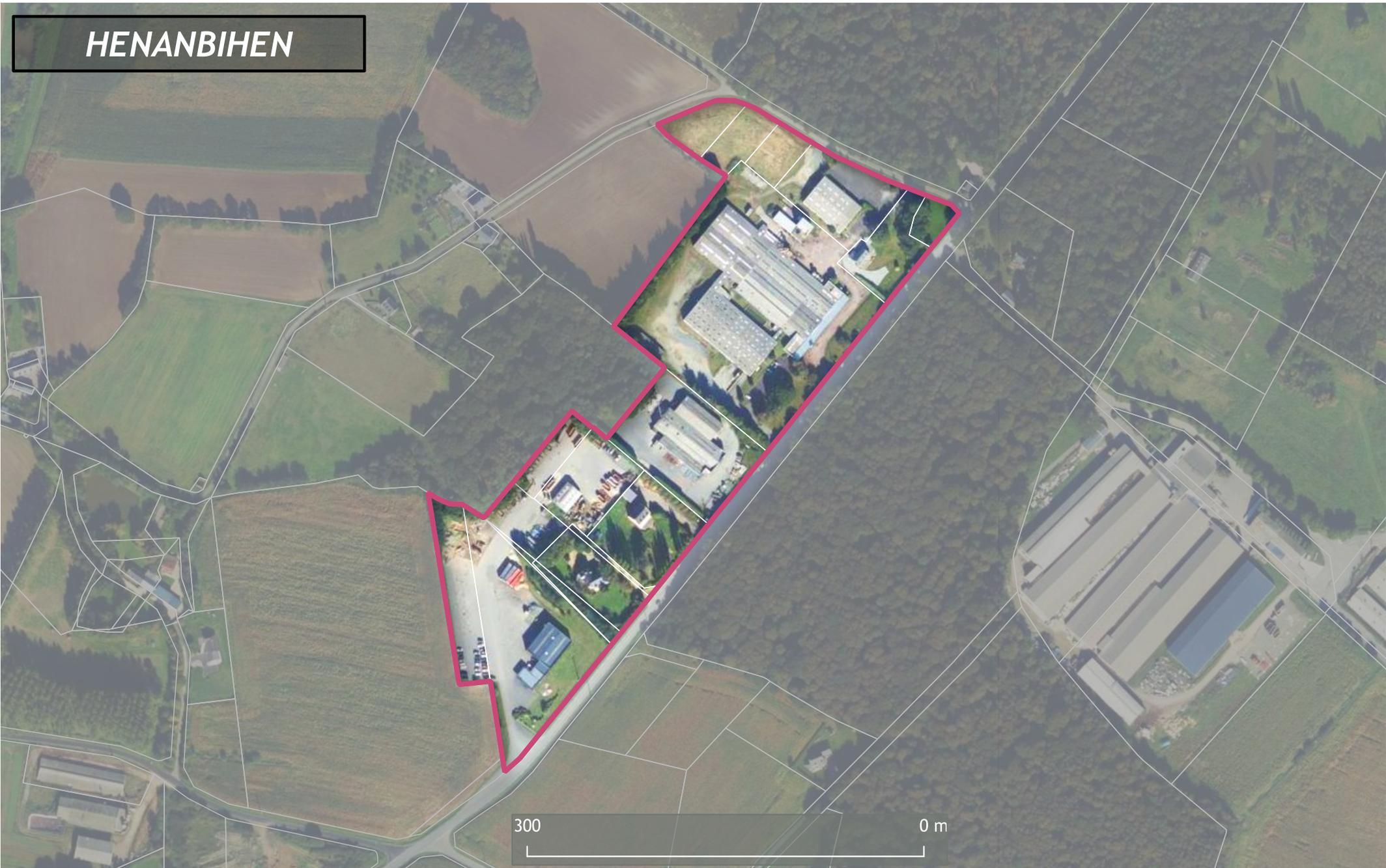
PLURIEN



COETMIEUX



HENANBIHEN

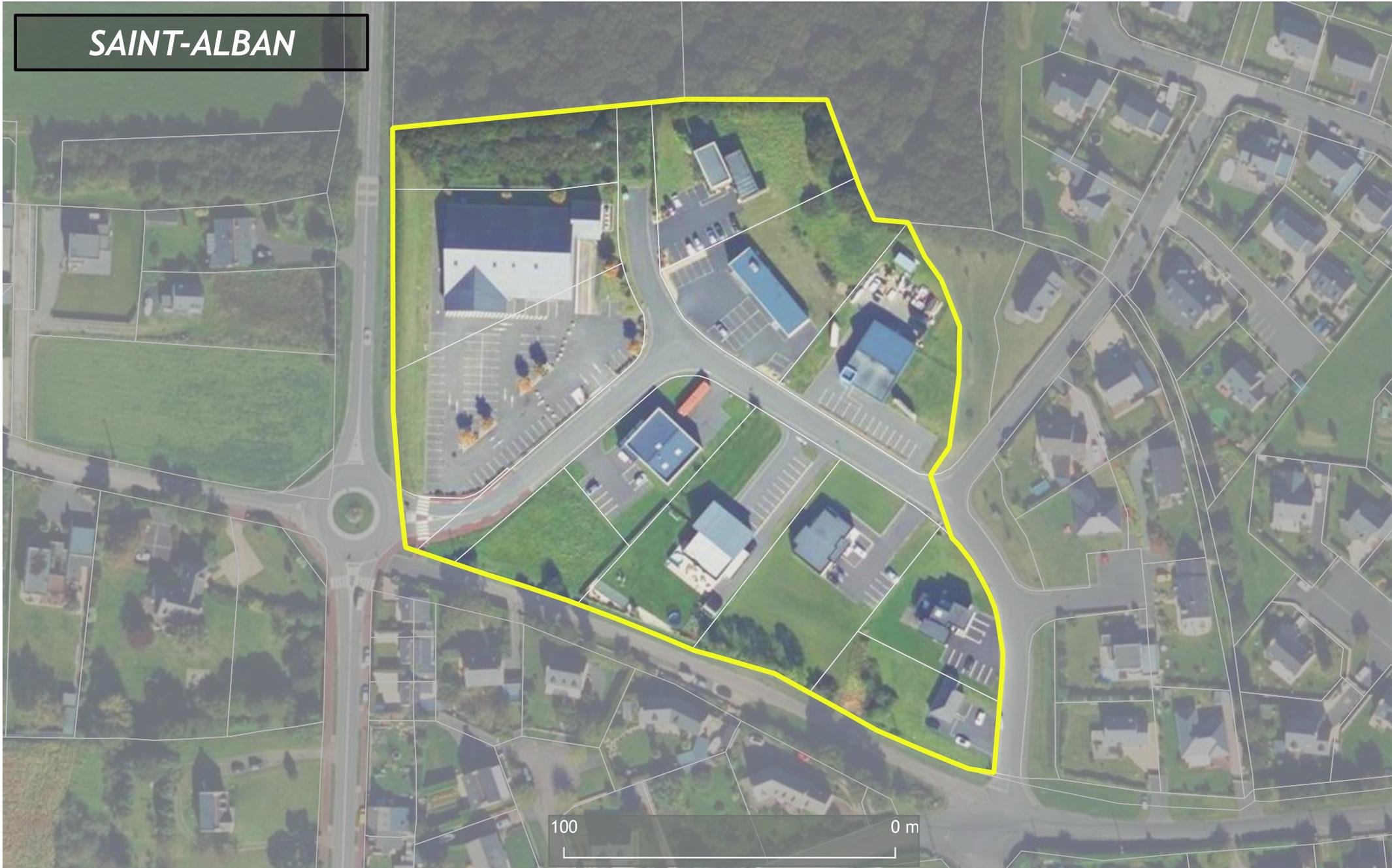


Parc d'activité : PA DE LA QUENNOTTERIE

- Légende :**
-  Structurant Majeur
 -  Structurant EPCI
 -  Proximité
 -  Consommation projetée (2021-2031)


Date MAJ : 12/02/2024
Source : IGN 2021, LTM

SAINT-ALBAN



100 0 m



Parc d'activité : PA LES CROIX ROSES

Légende :

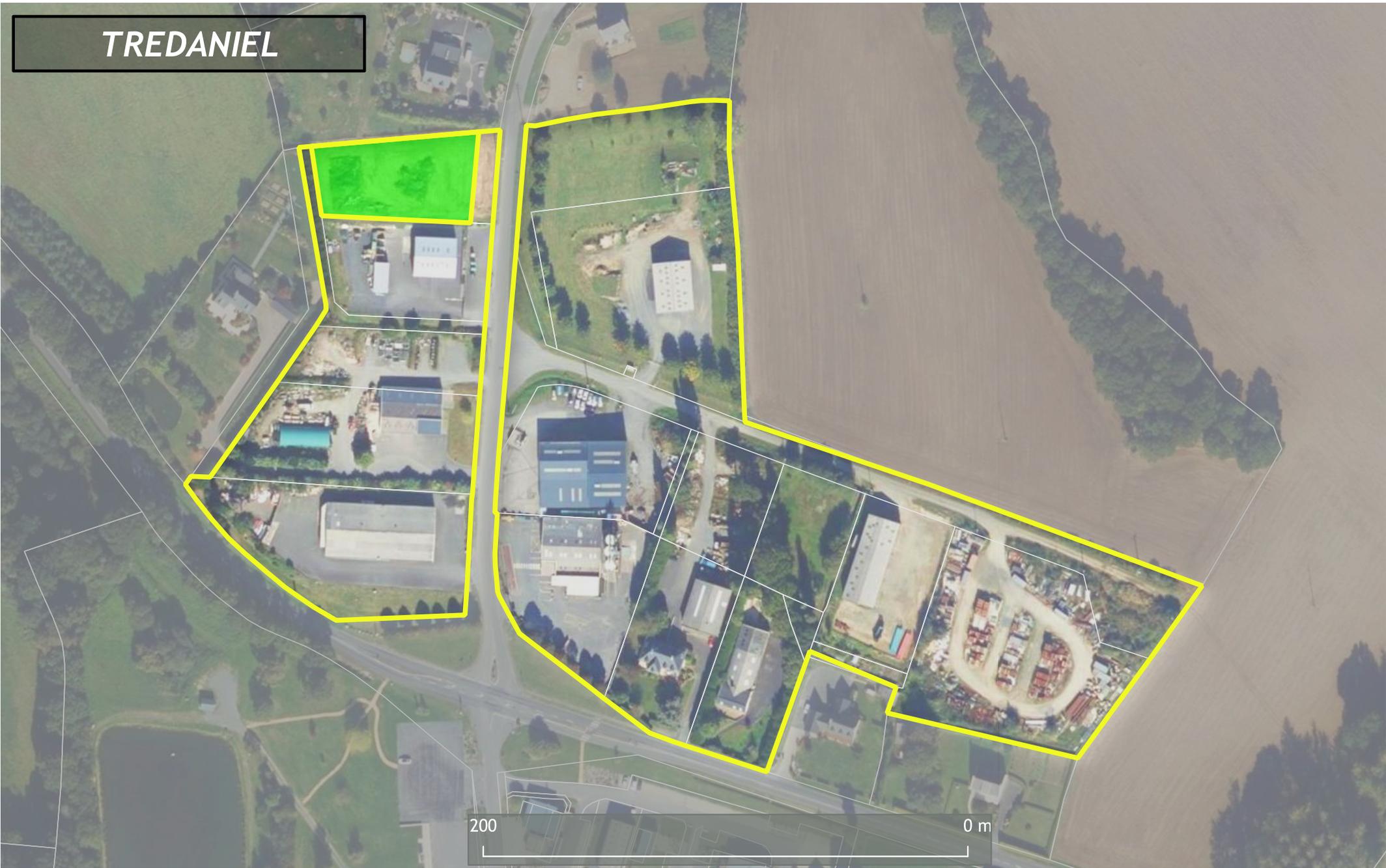
-  Structurant Majeur
-  Structurant EPCI
-  Proximité

-  Consommation projetée (2021-2031)



Date MAJ : 12/02/2024
Source : IGN 2021, LTM

TREDANIEL



Parc d'activité : PA DE L'ENSEIGNE

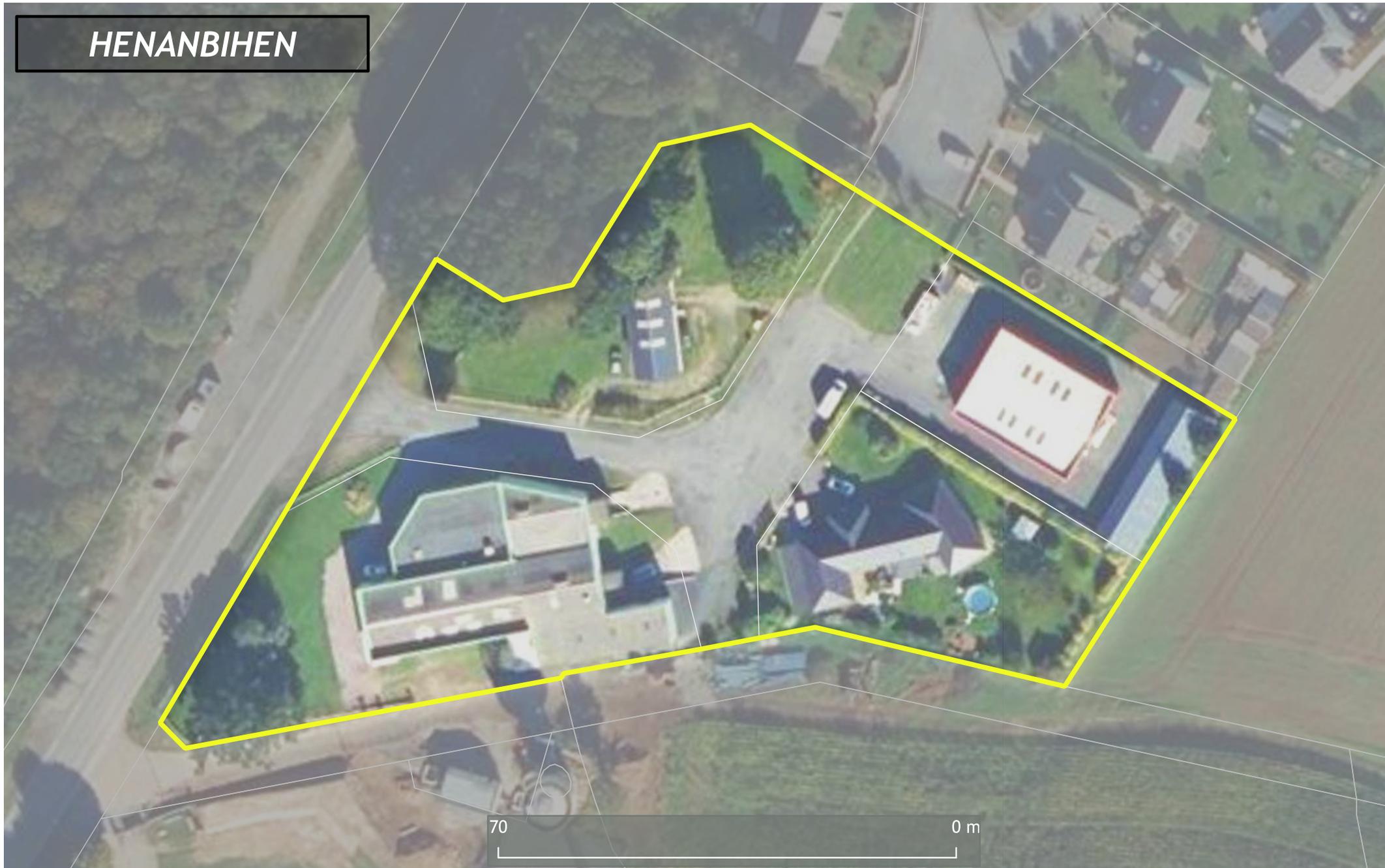
Légende :

-  Structurant Majeur
-  Structurant EPCI
-  Proximité
-  Consommation projetée (2021-2031)



Date MAJ : 12/02/2024
Source : IGN 2021, LTM

HENANBIHEN



Parc d'activité :
PA DE LA ROCHE
COUVERTE

Légende :

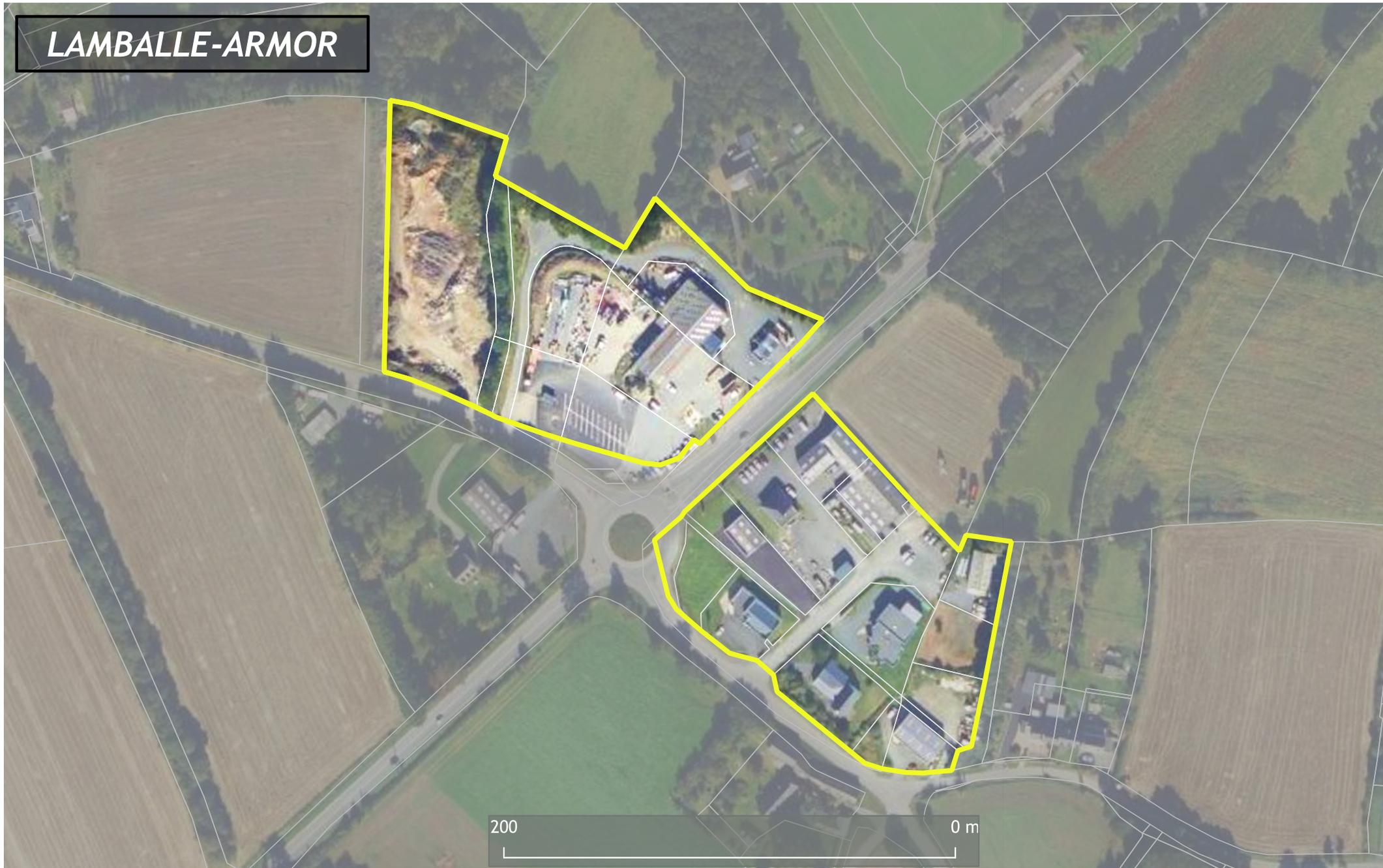
-  Structurant Majeur
-  Structurant EPCI
-  Proximité

-  Consommation projetée (2021-2031)



Date MAJ : 12/02/2024
Source : IGN 2021, LTM

LAMBALLE-ARMOR



Parc d'activité : PA DE MORIEUX

Légende :

-  Structurant Majeur
-  Structurant EPCI
-  Proximité

-  Consommation projetée (2021-2031)



Date MAJ : 12/02/2024
Source : IGN 2021, LTM

HENANSAL

