

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-et-un, le treize décembre, à 18H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à l'espace Lamballe Terre & Mer, 41 rue Saint-Martin à Lamballe-Armor, sous la présidence de M. Philippe HERCOUËT, Maire de la commune de Lamballe-Armor.

Date de l'envoi de la convocation : 07 décembre 2021.

PRESENTS :

BENOIT Jean-François, BERNU Sylvain, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, CAURET Camille, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVIRIT Thierry, GILLARD Nadine, GOASTER Samy, GOUEZIN Alain, GRIMAUULT David, GUYMARD Jean-Luc, HERCOUET Philippe, JEGU Josianne, LAVENU DE NAVERAN Hélène, LE BOULANGER René, LE GUEN Nadège, LE MAUX Thierry, LE MOIGNE Christine, LEVY Christelle, L'HEVEDER Jérôme, M'BAREK Sébastien, MEGRET Yves, MERIAN Caroline, RICHEUX Laëtitia, ROYER Thierry, URVOY Laurence, VITEL Fabien

ABSENTS :

- ARTHEMISE Fabienne donne pouvoir à JEGU Josianne,
- LE BOUCHER Colette donne pouvoir à M'BAREK Sébastien,
- PECHA Virginie donne pouvoir à GOUEZIN Alain,
- BURLOT David donne pouvoir à GOUEZIN Alain,
- BOUZID Nathalie,
- LINTANF Goulven

SECRETAIRE DE SEANCE : GRIMAUULT David

Délibération n°2021-123

Membres en exercice : 35 – Présents : 29 - Absents : 6 – Pouvoirs : 4

URBANISME

APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME N°2 DE LA COMMUNE DELEGUEE DE LAMBALLE

Par délibération en date 8 avril 2019, le Conseil municipal a décidé d'engager la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Lamballe approuvé le 19 mai 2010 et modifié les 12 septembre 2012, 17 septembre 2013, 8 février 2016 et 12 décembre 2016 et ayant fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme (DPMECDU) le 12 décembre 2016.

Cette procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme (DPMECDU) a pour objectif d'ouvrir partiellement la zone 2AUh9 pour l'accueil d'un projet économique d'envergure (siège administratif).

Conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, ce dossier, suivi par la Commission Urbanisme, a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) le 11 juin 2021.

Une enquête publique s'est déroulée du 20 septembre au 22 octobre 2021 inclus ; cette enquête était conjointe à celle sur la procédure de modification N°7 du PLU visant à ouvrir deux zones à l'urbanisation (zone 2AUh5 dite Trémiliac et zone 2AUhz14 dite Les Pâturettes). A l'issue de cette enquête, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable le 16 novembre 2021 concernant le dossier de Déclaration de projet n°2 du PLU de la commune déléguée de Lamballe sans réserve particulière.

Au regard :

- Du Code Général des Collectivités Territoriales et du Code de l'Urbanisme,
- De la délibération n°2019-065 du 8 avril 2019 engageant la procédure de déclaration de projet,
- De l'arrêté municipal n°2021-507 du 2 septembre 2021 engageant la procédure d'enquête publique et définissant les règles pour la modification du PLU,
- De l'avis favorable du commissaire-enquêteur en date du 16 novembre 2021,

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- APPROUVE la Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Lamballe, commune déléguée de Lamballe-Armor, telle qu'elle est annexée à la présente,
- DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois et d'une mention dans deux journaux locaux,
- DIT que le dossier de déclaration de projet n°2 du PLU est tenu à la disposition du public à la mairie de Lamballe-Armor aux jours et heures habituels d'ouverture,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à l'unanimité

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

(suivent les signatures)

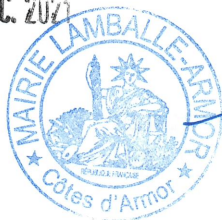
POUR EXTRAIT CONFORME,

A Lamballe-Armor, le

23 DEC. 2021

Philippe HERCOUET

Maire de Lamballe-Armor





Lamballe-Armor
en Penthievre

PLAN LOCAL D'URBANISME De Lamballe

Notice explicative

Déclaration de projet valant mise en compatibilité



Sommaire

I. INTRODUCTION	6
I.1 Rappel.....	6
I.2 La délibération de prescription	6
I.3 Procédure.....	7
A. Ouverture à l'urbanisation	7
B. L'évaluation environnementale	8
II. CONTEXTE ET URBANISME	9
II.1 Lamballe et son contexte.....	9
A. Situation	9
B. Sociodémographie.....	10
C. Economie	12
D. Le site.....	14
II.2 PLU, PADD et compatibilité.....	17
A. PADD.....	17
B. Règlement	18
C. OAP.....	19
D. PLU : anticiper la révision générale	19
II.3 Justification et utilité publique	20
A. Mobilités.....	20
B. Espace.....	22
C. Paysage.....	25
D. Ressources.....	27
E. Composantes naturelles.....	27
F. Economie : emploi.....	28
G. Urbanisme	30
III. LE PROJET	31
III.1 Approches et études.....	31
A. Objectifs du projet.....	31
A. Analyse du CAUE 22	35
III.2 Programme et architecture	41
IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	45
IV.1 Situation.....	45
IV.2 Le milieu physique.....	45

A.	Le contexte climatique	45
B.	Le contexte géologique	47
C.	Le contexte topographique	48
D.	Le réseau hydrographique.....	49
E.	Les risques naturels	49
IV.3	Le milieu naturel.....	51
A.	Les sites naturels connus et protégés	51
B.	Zones humides	53
C.	Les inventaires des habitats	55
D.	Les inventaires de la flore.....	59
E.	Les inventaires de la faune.....	60
IV.4	Les ressources.....	67
A.	Les captages d'eau potable	67
B.	Les énergies renouvelables	67
IV.5	Les risques technologiques et les nuisances	68
A.	Les Installations industrielles classées	68
B.	Des canalisations de matières dangereuses.....	69
C.	Les sites et sols pollués.....	69
D.	Les nuisances sonores	70
E.	L'assainissement.....	70
V.	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	71
V.1	Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.....	71
A.	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-brieuc.....	71
B.	Le SDAGE Loire Bretagne 2016 -2021 et le SAGE Baie de Saint-brieuc.....	72
C.	Le SRCE de Bretagne.....	73
V.2	Incidences sur l'environnement et mesures	74
A.	Les incidences sur Natura 2000.....	74
B.	Les incidences sur les ZNIEFF.....	74
C.	Les incidences sur les ENS	74
D.	Les incidences sur le réseau hydrographique	75
E.	Les incidences sur les zones humides	75
F.	Les incidences sur les habitats et la biodiversité	75
G.	Les incidences sur le paysage	76
H.	Les incidences sur le patrimoine	77
I.	Les incidences sur les risques naturels et technologiques.....	77
J.	Les incidences sur l'emploi.....	78
K.	Les incidences sur l'activité agricole	78

L.	Les incidences sur les déplacements	78
M.	Les incidences sur les énergies	79
N.	Les incidences sur les nuisances sonores	80
O.	Les incidences sur les eaux pluviales	80
V.3	Propositions d'indicateurs de suivi	81
A.	Insertion paysagère et développement de la végétation	81
B.	Gestion des eaux pluviales	81
VI.	MODIFICATION DES PIECES DU PLU	82
VI.1	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	82
VI.2	Règlement.....	90
VI.3	Le règlement écrit.....	91
VI.4	Rapport de présentation.....	91

Notice de présentation

Objet :

Modification n°7 du PLU de Lamballe

Compétence urbanisme/PLU : Lamballe Armor

Suivi du dossier :

la boîte de l'espace, bureau d'études en urbanisme

DMeau, bureau d'études en environnement

<u>Commune de Lamballe-Armor</u> Service urbanisme 02 96 50 59 49 urbanisme@lamballe-armor.bzh 5 rue Simone Veil BP 90242 22402 Lamballe Cedex	<u>La boîte de l'espace</u> (Urbanisme) Gunevel Pedron 18 Bd Babin Chevaye 44200 Nantes 02 40 20 30 57 gunevel@laboitedelespace.fr <u>DM EAU</u> (Environnement) ZA de la Chauvelière 8 rue Charles Lindberg 35150 Janzé d.lepape@dmeau.fr
---	--

I. INTRODUCTION

I.1 Rappel

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lamballe a été approuvé le 19 mai 2010. Celui-ci a fait l'objet de plusieurs évolutions approuvées le 12 décembre 2012, le 17 septembre 2013, le 8 février 2016, le 12 décembre 2016 et le 15 octobre 2018.

Une modification est en cours, la modification n°7 pour l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs 2AU.

Cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme (DPMECDU) a pour objectif d'ouvrir partiellement une zone 2AU pour l'accueil du siège de la Cooperl.

I.2 La délibération de prescription

La Commune nouvelle de Lamballe-Armor, créée par arrêté préfectoral du 31 octobre 2018, regroupe les 4 communes déléguées de Lamballe, Meslin, Morieux et Planguenoual. Elle compte 16 578 (Insee 2017) pour une superficie de 130,65 km².

Sur la commune de Lamballe-Armor, coexistent ainsi 4 plans locaux d'urbanisme. Il est prévu d'élaborer un nouveau PLU afin d'harmoniser les règles sur l'ensemble du territoire. Cependant, pour des raisons de calendrier, il est nécessaire de réaliser à nouveau des adaptations du PLU de la commune déléguée de Lamballe pour faire face au développement territorial et aux opérations projetées à court-moyen terme.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Lamballe a été approuvé par le Conseil municipal en date du 19 mai 2010, a fait l'objet d'une modification les 17 septembre 2013, 8 février 2016 et 12 décembre 2016 et a fait l'objet de modification simplifiée les 12 septembre 2012 et 15 octobre 2018.

Par délibération du 8 avril 2019, le conseil municipal a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Lamballe pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt économique majeur présentant un caractère d'intérêt général.

Cette procédure est motivée par les raisons suivantes.

La coopérative COOPERL ARC ATLANTIQUE souhaite développer de nouveaux projets industriels, créateurs de valeur ajoutée sur le territoire. Dans cet objectif, COOPERL doit réorganiser son foncier et réaménager l'ensemble de ses outils de production situés sur le Parc d'activités de la Ville-ès-Lan de Lamballe-Armor. La construction sur un autre site d'un bâtiment administratif destiné à l'accueil de 200 à 250 collaborateurs est ainsi envisagée pour accompagner le développement industriel de la coopérative sur les 10 prochaines années et améliorer les conditions de travail de son personnel. La construction projetée répondant aux exigences HQE s'inscrit dans la politique de développement durable de la coopérative. COOPERL ARC ATLANTIQUE, qui crée en moyenne 100 nouveaux emplois par an, entend poursuivre cette politique de recrutement dans les années à venir. Cette capacité d'accueil augmentée et modernisée participera par ailleurs à l'attractivité du territoire de Lamballe Terre & Mer. Dans le cadre de cette réflexion, elle s'est rendu propriétaire d'une surface de 1,83 ha sur un

Délibération de prescription

La délibération pour la déclaration de projet a été prise en Conseil Municipal du 8 avril 2019

Pièce annexée au dossier.

ensemble foncier de 8 ha classé en zone 2AUh du PLU de la commune déléguée de Lamballe et situé aux abords immédiats de l'échangeur du Petit Lamballe. Les terrains sur lesquels il est envisagé d'édifier ce bâtiment administratif sont classés en zone 2AUh et grevés d'un recul inconstructible au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme. Ce classement et ce recul inconstructible ne permettent pas en l'état de concrétiser ce projet.

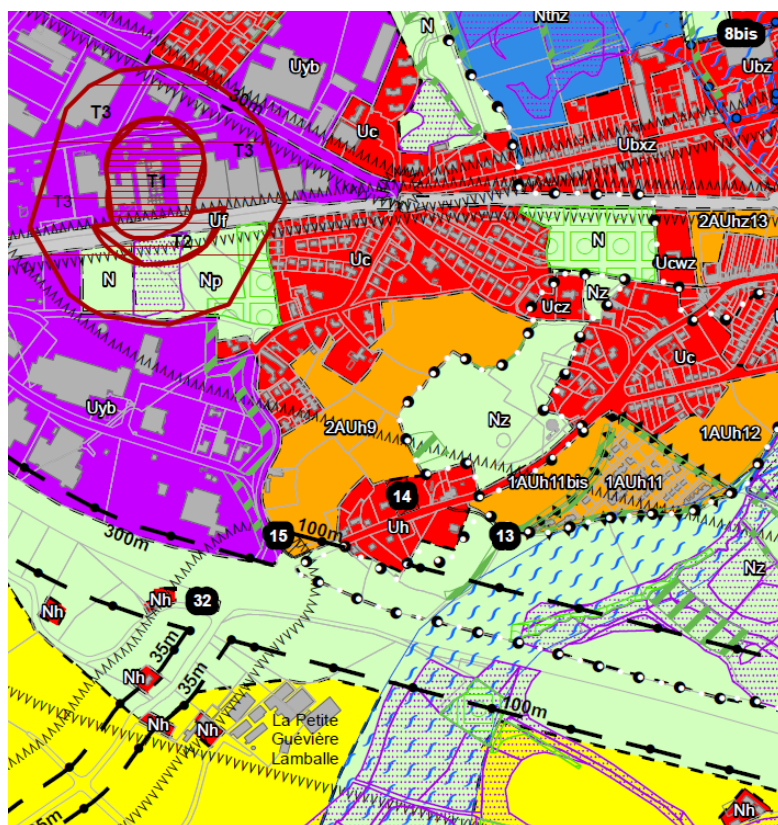
Lors de l'élaboration du PLU, cette zone, 2AUh9, était destinée à accueillir de futurs quartiers d'habitat. L'environnement proche (RN12 et zone industrielle de Beausoleil) est finalement peu compatible avec cette vocation d'habitat. Le changement de vocation de la zone (de 1AUh à 1AUya) va permettre de valoriser cet espace aujourd'hui vacant et situé dans l'enveloppe urbaine de la ville.

I.3 Procédure

Cette procédure modifie partiellement l'économie générale du projet car elle vient modifier la vocation principale d'une zone à urbaniser à long terme. En effet, l'accueil d'un siège économique au sein d'une zone dédiée entièrement à l'habitat peut nécessiter une procédure autre qu'une simple modification du PLU. Mais la vocation résidentielle demeure principale car l'objectif est bien d'accueillir des activités compatibles avec l'habitat.

La procédure de déclaration de projet est maintenue pour permettre de valider ce processus d'adaptation partielle de la vocation de la zone.

A. Ouverture à l'urbanisation



Périmètre de la zone 2AUh9 de Beausoleil (Source : PLU)

L'objectif est d'ouvrir une partie sud de la zone 2AUh9 à l'urbanisation à court terme pour un siège social d'une entreprise locale.

La zone 2AUH9 de Beausoleil sera ouverte sur 1.8 ha en 1AU.

B. L'évaluation environnementale

La déclaration de projet de la commune déléguée de Lamballe n'est pas soumise de façon automatique à évaluation environnementale selon l'Article R 104-8-1 du Code de l'Urbanisme. Elle a fait l'objet d'une procédure d'examen « au cas par cas ».

Le dossier cas par cas a été transmis le 21 décembre 2020. Il a fait l'objet d'une décision de la MRAE du 08 février 2021.

Une évaluation environnementale est nécessaire compte-tenu de la portée de la modification et de son impact conjoint avec la déclaration de projet en cours en parallèle.

Article 1^{er}

En application des dispositions du livre I^{er}, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Lamballe commune déléguée (22) pour le projet d'implantation d'entreprises est soumise à évaluation environnementale.

Cette évaluation environnementale pourra utilement être réalisée en commun avec celle devant être produite consécutivement à la décision n°2020-008595.

Extrait de la décision n°2021DKB8 / 2020-008594 du 08 février 2021.

La notice de la DPMECDU présente également l'évaluation environnementale sur l'ouverture à l'urbanisation de ce site.



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,
après examen au cas par cas,
sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de
Lamballe commune déléguée (22)
pour permettre l'implantation d'entreprises**

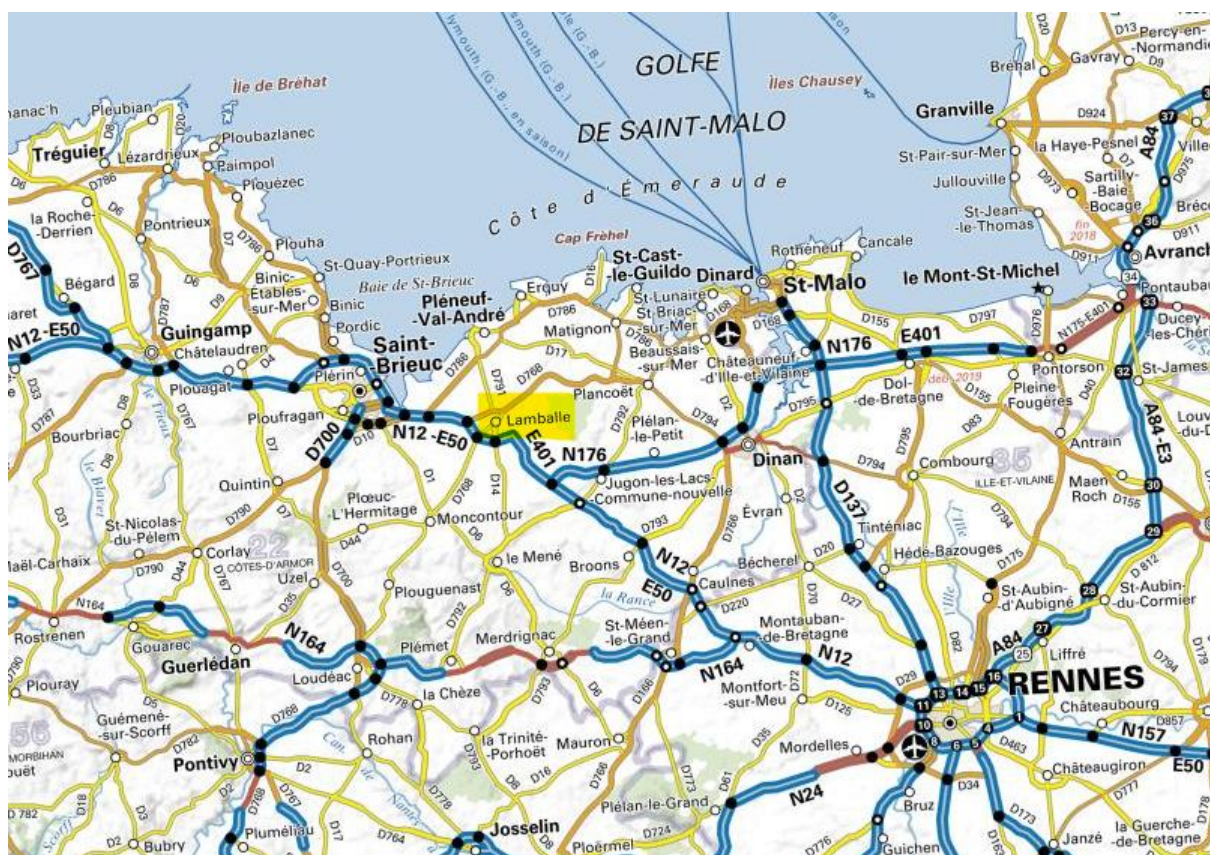
N° : 2020-008594

II. CONTEXTE ET URBANISME

II.1 Lamballe et son contexte

A. Situation

La commune déléguée de Lamballe est située au nord-est du Département des Côtes-d'Armor et au nord de la Région administrative de la Bretagne. Lamballe fait partie de la commune de Lamballe-Armor et est située sur la RN12, la reliant facilement à des pôles urbains majeurs comme Saint-Brieuc à 20min ou Rennes à 45 minutes.



Localisation de Lamballe (Source IGN - Geoportail)

Lamballe fait partie de la commune nouvelle de Lamballe-Armor et de la Communauté de Communes de Lamballe Terre et Mer. Elle est le pôle de centralité de l'intercommunalité en étant la commune la plus habitée et proposant des équipements structurants et le principal pôle d'emplois.

Lamballe-Armor compte 16578 habitants au dernier recensement estimatif de 2018 (INSEE). La commune de Lamballe pèse plus de la moitié.

D'une superficie de 90,21 km² sur les 128 km² de la commune nouvelle, la tension du marché a ralenti la production de logement et l'attractivité de la commune.

B. Sociodémographie

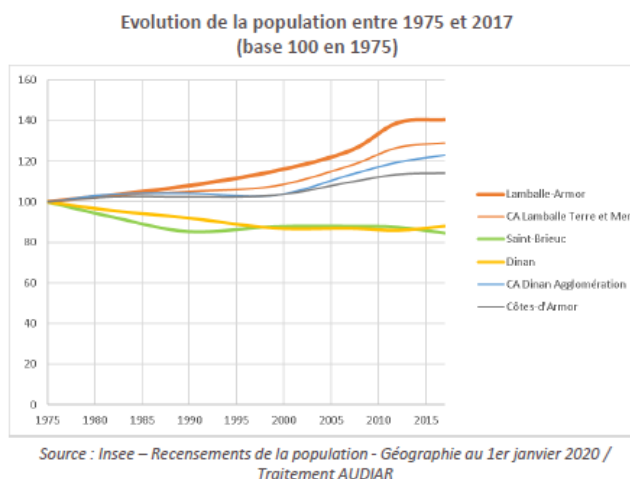
1) Une croissance ralentie

La population connaît une croissance depuis les années 2000. Elle est particulièrement forte sur des sites et bourgs de Lamballe-Armor. Elle est largement au-dessus de la moyenne du département et témoigne de l'attractivité de la commune sur la Région.

Le diagnostic de l'AUDIAR dans le cadre de la révision générale du PLU met en avant les besoins et tendances connues ces dernières années. La commune gagne des habitants notamment grâce à un fort solde migratoire depuis les années 90. En revanche, cette tendance s'est largement ralentie depuis 2015.

Aujourd'hui, une forme de pression se ressent du fait d'un nombre limité de logements disponibles. En effet, en parallèle, le potentiel de construction s'est affaibli et a influé sur l'accroissement démographique.

- 16 578 habitants au 1^{er} janvier 2017, soit 25 % de la CA Lamballe Terre et Mer
- Gain de 4 800 habitants depuis 1975, soit 31 % de la croissance de l'EPCI
- Croissance moyenne 1975-2017 : +1,1%/an, contre +0,4%/an dans l'ensemble des Côtes d'Armor, et des diminutions à Lamballe et Saint-Brieuc



- Mais une croissance qui marque le pas ces 5 dernières années :
 - ✓ Gain de moins de 200 habitants entre 2012 et 2017
 - ✓ Croissance moyenne 2012-2017 : +0,2%/an, contre +2,1%/an entre 2007 et 2012
 - ✓ Moindre dynamisme démographique entre 2012 et 2017 que dans les autres communes de la CA Lamballe Terre et Mer (+0,4%/an) ou qu'à Dinan (+0,5%/an)

Extrait du diagnostic du PLU de Lamballe-Armor (Source : AUDIAR)

2) Un effet de polarité à Lamballe

La nouvelle commune de Lamballe-Armor connaît une stabilité récente dans sa structure démographique. D'une part le pôle de Lamballe est resté stable (taux à 0,2% en moyenne), d'autre part les bourgs et villages environnants n'ont pas connu la même attractivité. Globalement le territoire de Lamballe-Armor gagne des habitants (+200 hab en 5 ans), continue de construire quelques logements mais pas autant que les documents de planification ne le souhaiteraient. Le rôle du pôle de Lamballe doit donc être affirmé. Aujourd'hui avec 0,2% de croissance sur la période 2012-2017, les besoins en logements restent importants. Pour faire face au desserrement des ménages et au vieillissement de la population, il

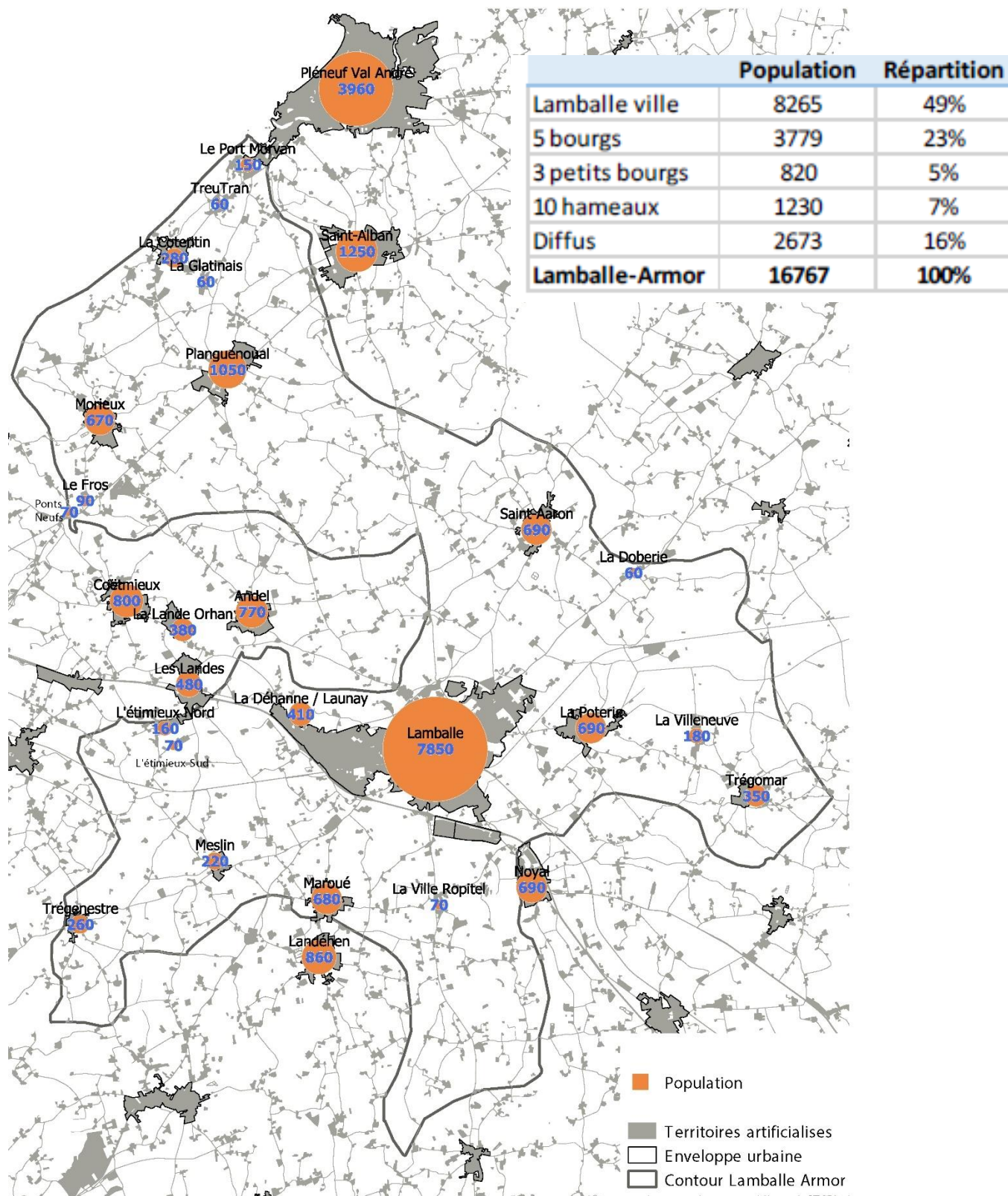
Remarque : changement de données

Les différentes fusions récentes et modifications administratives ne permettent pas de donner des chiffres exacts sur le pôle historique de Lamballe.

Nous sommes repartis de comparaisons entre les données du diagnostic en cours dans le cadre de la révision générale du PLU réalisé par l'AUDIAR et d'éléments du PLU en vigueur. Nous avons croisé des données statistiques et INSEE pour analyser les tendances sur la commune et sur un territoire élargi.

faut construire de nouveaux logements et surtout en adéquation avec l'évolution des demandes. Lamballe ville

Par exemple, le solde migratoire est faible, mais en une seule année, 1000 personnes sont arrivées à Lamballe-Armor quand 800 personnes ont quitté la commune (Source AUDIAR).



Poids de population (Source INSEE – DGFIP / traitement AUDIAR)

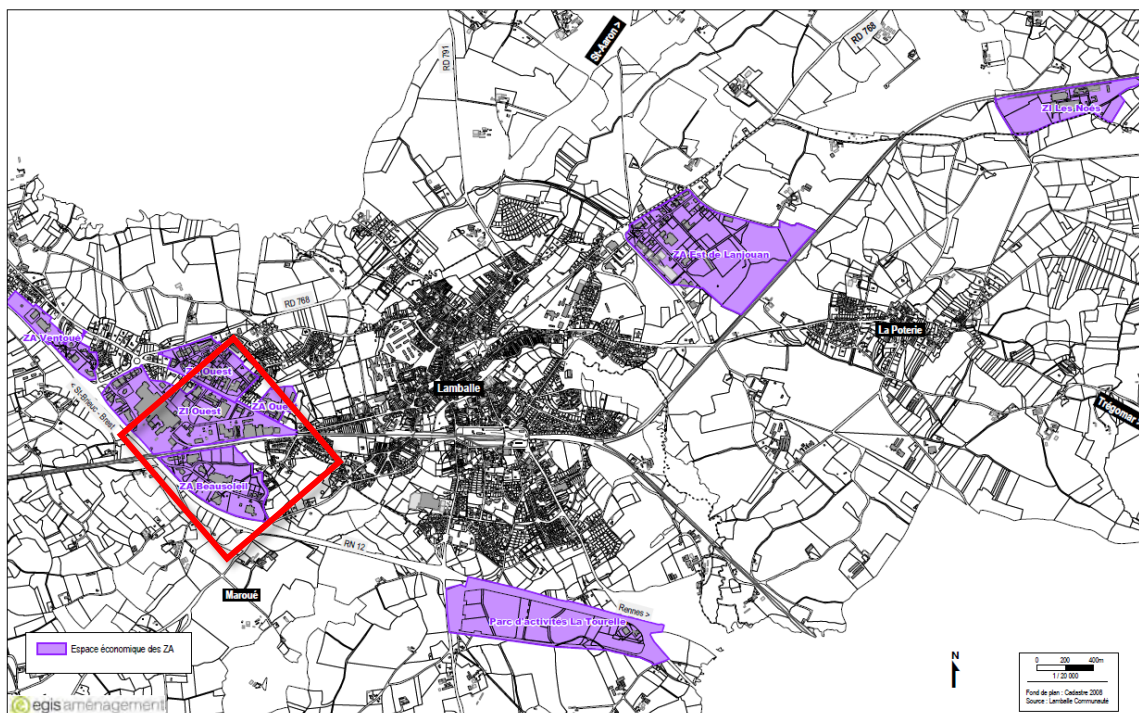
*Extrait du site internet de Lamballe Terre et Mer – Parcs d'activités
(Source site Interco)*

L'espace économique lamballais se structure autour de 7 grandes zones d'activités, certaines historiques, comme la ZI Ouest qui accueille les grandes unités agro-alimentaires, notamment la Cooperl.

La Cooperl (Coopérative de la région Lamballaise) est un employeur historique et majeur de la région, c'est le premier employeur privé du département des Côtes-d'Armor. L'entreprise représente un chiffre d'affaire de 2,4 milliards en 2019, dont 35% à l'export.

Le pôle agro-industriel de Lamballe dont le siège est présent depuis sa création sur la commune s'articule entre les zones artisanales et industrielles Ouest et la zone artisanale de Beausoleil. Y sont employés 450 salariés.

Cooperl



Espaces industriels du PLU de Lamballe (Source PLU)

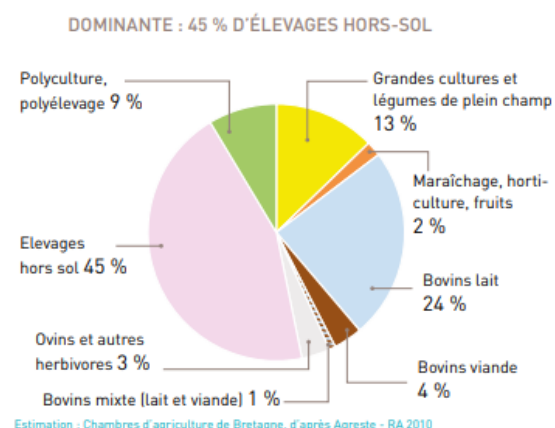
2) L'agriculture

Les emplois liés à l'agriculture représentent 5% des emplois sur Lamballe Armor.

Les productions sont à dominante hors-sol et tournées vers le lait et le porc.

Le chiffre d'affaires de l'agriculture sur le territoire de Lamballe Terre & Mer était estimé à 370000 millions d'€ en 2017 (Source : Chambre d'Agriculture de Bretagne), ce qui représente 16 % du chiffre d'affaires de l'agriculture du département.

Aux emplois directement liés aux activités agricoles et agro-alimentaires, il convient d'ajouter les emplois générés dans l'ensemble de la filière (commerce de gros, transport routier et entreposage, fabrication de matériel agricole, construction de bâtiments agricoles, activités de services tels que les vétérinaires, les agences d'interim...). Ces emplois indirects sont estimés à près de 4 700 sur la communauté d'agglomération, ce qui porterait l'emploi total de la filière agriculture-agroalimentaire à plus de 10 000 emplois, soit 45% des emplois de la communauté d'agglomération. (source Projet de territoire Lamballe Ter et Mer). La filière énergie se développe également en parallèle des exploitations avec des unités de méthanisation.



Nombre d'élevages*	La Communauté de Communes	Bretagne
avec des bovins lait *	4145	12 994
avec des bovins viande *	122	5 576
avec des porcins *	602	5 655

* Un élevage détenant plusieurs types d'animaux est comptabilisé dans chaque catégorie.
Source : EDE de Bretagne 2017-2018

D. Le site

Le terrain de Beausoleil est situé au sud-ouest du bourg de la commune déléguée de Lamballe.

Il s'agit d'un terrain constitué de cultures, de prairies et d'une habitation et son jardin, qui s'étend sur environ 7,8 ha (2AUh9).

Le site borde la zone industrielle de Beausoleil et la RN 12. A l'Est se trouve une zone naturelle constituée de boisements et de prairies.

Pourquoi ce site ?

Le siège social du Groupe Cooperl Arc Atlantique est actuellement implanté au 7 rue de la Jeannaie Maroué sur la commune de Lamballe. Ce bâtiment date des années 1970 et se retrouve aujourd'hui enclavé au coeur des bâtiments industriels de la coopérative.

Ces sites industriels sont connectés les uns aux autres par des flux de matières (matières premières ou transformées, sous-produits, déchets, eau et effluents) et d'énergie (vapeur). Ils sont contraints dans leur développement par l'exiguïté du foncier dont ils disposent.

Pour poursuivre son développement industriel, le Groupe doit donc réorganiser son foncier et délocaliser son siège social.

Pour ce faire, il dispose de deux parcelles d'environ 17200 m² aux lieux dits « Le Petit Lamballe » et « le grand Clos Maroué ».



Localisation du pôle Cooperl (Source la boîte de l'espace et Cooperl)



Le secteur de projet est à proximité immédiate de deux poches habitées : une ferme (a) et un îlot de 4 maisons individuelles (b). Dans un rayon de 200m, seul le lotissement Le clos Maroué (c) est en co-visibilité directe avec le secteur de projet. Un maillage bocager et boisé, dense et ancien, marque une limite visuelle avec le site de projet.



Vue depuis le rond-point, accès sud du site (Source la boîte de l'espace)



Vues sur le site



Vues sur le site depuis l'accès au sud et la rue Beausoleil

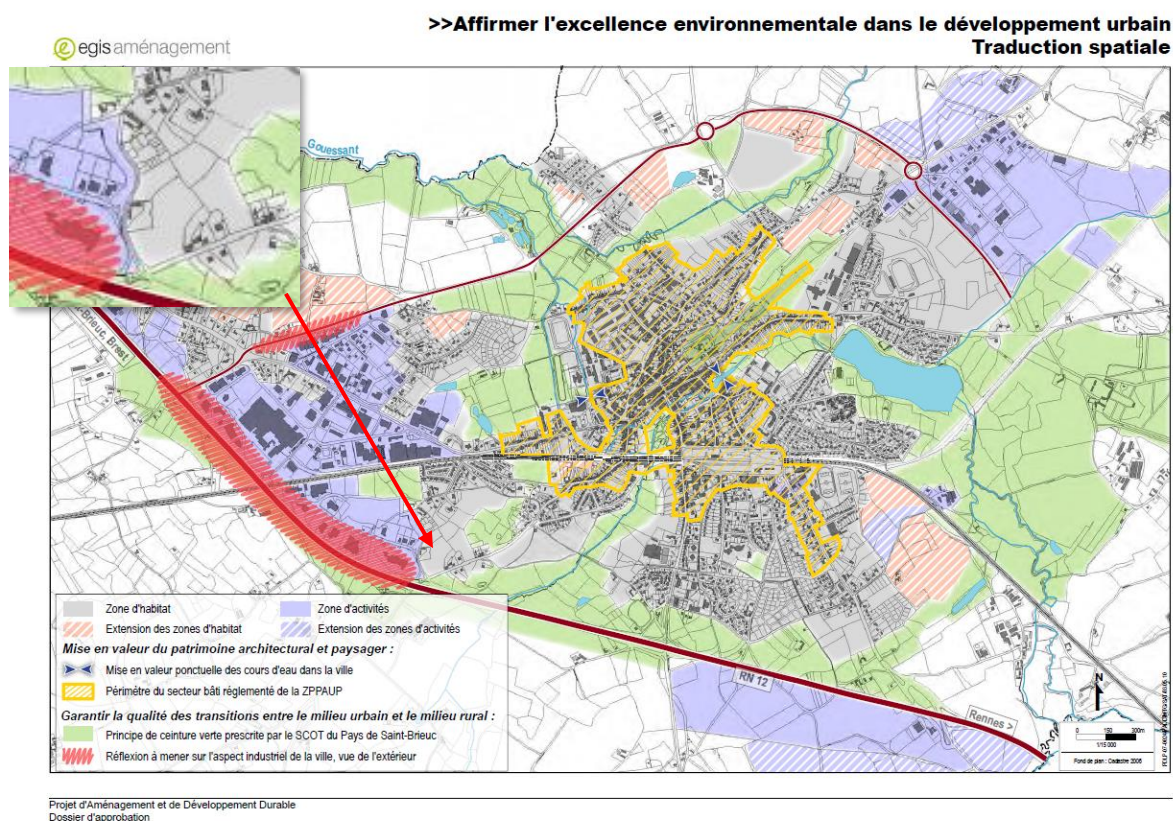
II.2 PLU, PADD et compatibilité

Le PLU de Lamballe a été approuvé en 2010. Il a connu plusieurs évolutions depuis.

A. PADD

Le PADD de la commune de Lamballe s'articule autour de 3 axes :

- Accompagner l'attractivité territoriale de Lamballe
- Affirmer l'excellence environnementale dans le développement urbain
- Développer les liaisons douces et l'intermodalité des déplacements



Extrait du PADD du PLU de Lamballe (source : mairie de Lamballe)

Le site de Beausoleil est compris dans la zone d'habitat, à la lisière de la zone d'activité avec un enjeu fort sur la réflexion à mener sur l'aspect industriel de la ville, vue de l'extérieur.

ENJEU :

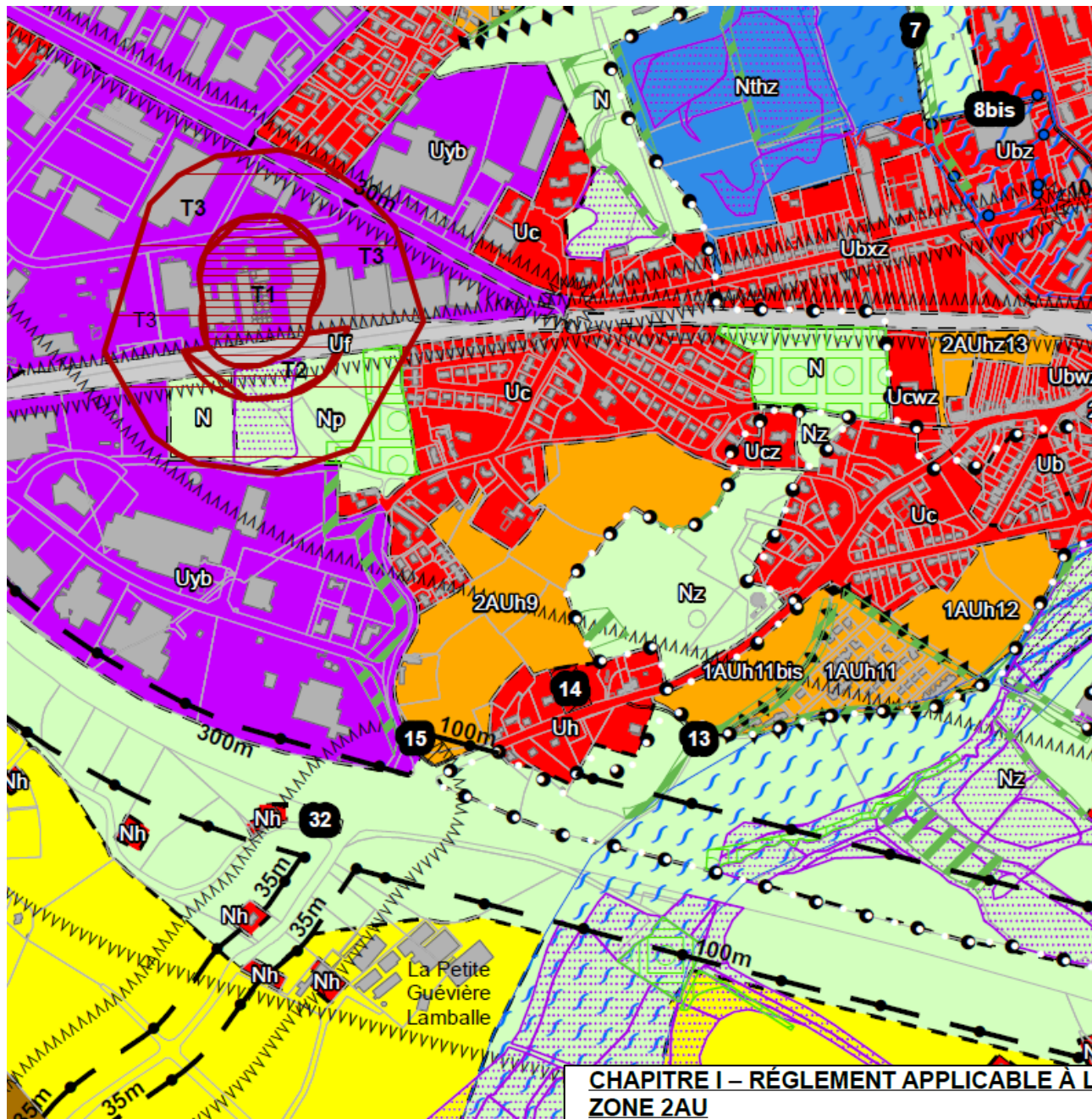
L'ouverture à l'urbanisation d'une partie du site 2AU remet partiellement en cause le PADD notamment sur la vocation principale du secteur. Mais l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat (et notamment des bureaux) rentre dans le projet municipale et dans les réflexions en cours sur la révision du PLU.

Le projet est donc compatible avec la philosophie actuelle.

B. Règlement

1) Zonage

Le site de Beausoleil est classé en 2AUh9.



Extrait du zonage (PLU de 2010)

La zone concernée par la déclaration de projet serait :

- 1.76 ha de la zone 2AUh9 basculerait en 1AU.

Un règlement adapté sera rédigé pour permettre une bonne insertion du projet dans cette zone et autoriser la sous-destinations « bureaux ».

2) Prescriptions

Marge de recul – loi Barnier

Une partie est située dans la marge de recul de la RN12 et ne peut accueillir des constructions. Cette bande sera maintenue dans le zonage et confortée dans la future OAP.

Bande relative à l'isolement acoustique des habitations

Une partie est située dans la bande relative à l'isolement acoustique des habitations, liée à la RN12. La partie sud de ce secteur est peu propice pour accueillir des logements mais l'objectif de l'ouverture à l'urbanisation ne va pas dans ce sens puisque ce seront des bureaux.

L'OAP mettra aussi ces éléments en avant pour favoriser une architecture et des constructions qui prennent en compte ces éléments liés au bruit, notamment pour favoriser un bon espace de travail.

C. OAP

Le site n'est pas concerné par une OAP en vigueur.

Une OAP sera donc rédigée dans le cadre de la déclaration de projet.

D. PLU : anticiper la révision générale

Etat des lieux des documents de planification :

SCoT : Le territoire de Lamballe est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCOT du Pays de Saint Brieuc a été approuvé en 2017. Il est en cours de révision.

PLH : Le Programme Local de l'Habitat portait sur la période 2014-2019 sur l'ex-Lamballe communauté. Il a été remplacé par le PLH 2020-2025 sur le territoire de la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer.

PLU : Une élaboration de Plan Local d'Urbanisme est en cours

Depuis 2019, l'ancienne commune nouvelle de Lamballe (absorbant Meslin) forme une commune nouvelle avec Morieux et Planguenoual sous l'appellation Lamballe-Armor.

La commune nouvelle est aujourd'hui en pleine réflexion dans l'élaboration de son PLU. Dans ce cadre, la remise en question des espaces à urbaniser ou encore des sites de renouvellement urbain est en cours. Et une vision globale et stratégique va être réfléchie courant 2021-2022. La phase PADD est en cours.

Remarque :

La réflexion sur la mixité fonctionnelle est en cours dans le cadre de la révision générale du PLU de Lamballe-Armor. La suite du programme sur la zone 2AUh9 sera étudiée et pourra envisager des programmes mixtes, compatibles avec le tissu résidentiel et la vocation principale d'habitat.

II.3 Justification et utilité publique

A. Mobilités

Le site est très accessible depuis la RN12 et la RD768.

Une étude a été menée pour étudier l'impact des circulations attendues. L'étude conseille en bilan de faire un accès sur la rue du Petit Lamballe et que les conditions sont satisfaisantes pour déboucher sur le giratoire.

2.15 Bilan sur les conditions circulatoires théoriques attendus

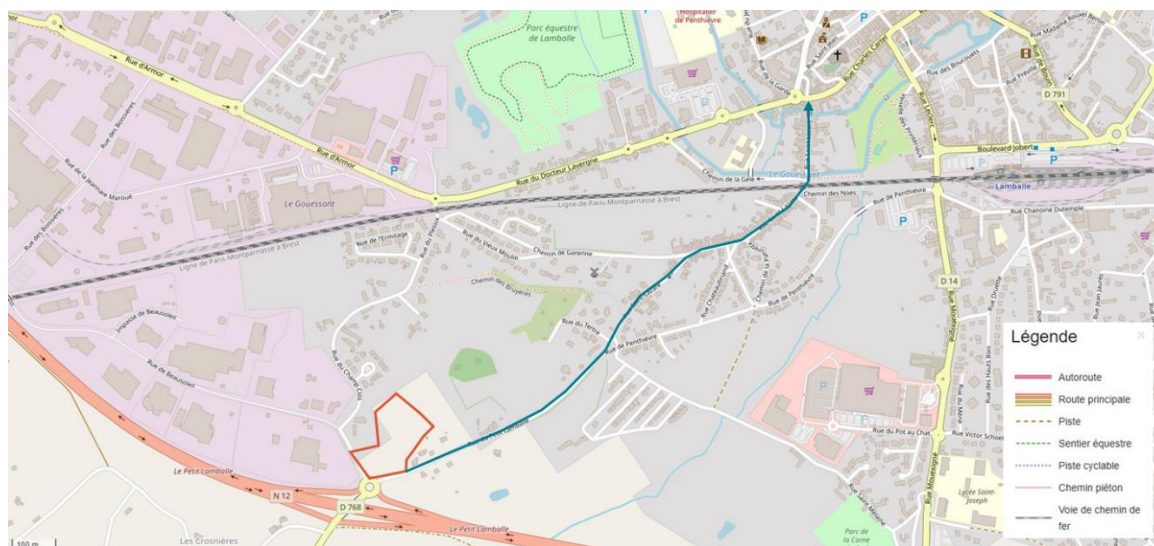


- Ce projet ne devrait pas occasionner de dysfonctionnement majeur aux heures de pointe du matin et du soir selon les conditions de circulation modélisées (modélisation sur la base des trafics entrants et sortant de la RN12 et la RD768 de 2018). En effet, malgré que la circulation actuelle « 2018 » soit dans des conditions clairement sous-évaluées en lien avec l'absence de donnée de trafic sur la rue du Petit Lamballe et la rue Beausoleil, le flux généré par le projet intègre des hypothèses hautes de génération de trafic (300 employés considérés) et intègre un bon nombre de projets de développement urbains à l'échelle de la ville de Lamballe.
- Dans ces conditions de génération de trafic hautes, mais dans le cadre d'une situation circulaire basse, les réserves de capacité du giratoire Beausoleil sont encore très satisfaisantes (>62% par branche, quelque soit l'accès à l'horizon 2023), ce qui nous permet d'envisager un bon fonctionnement circulaire projeté car au regard de la situation de l'échangeur (pas l'accès principal pour desservir le parc d'activités et la ville de Lamballe depuis la RN12), le trafic réel en circulation ne devrait pas augmenter de façon drastique.
- Malgré tout, il sera nécessaire d'actualiser cette présente étude pour confirmer cette thèse qui constitue simplement une première approche qualitative sur le fonctionnement circulaire projeté du giratoire Beausoleil, car on le rappelle, le trafic en relation avec le Petit Lamballe et le parc d'activités de la Ville es Lan n'est pas connu réellement mais estimé dans le modèle.
- Néanmoins, il peut être conclu que l'accès via la rue du Petit Lamballe paraît la plus opportune en termes de sécurité et de fonctionnement circulaire.

Extrait de l'étude de circulation de Iris Conseil (source : mairie)

Avec 30% des emplois, le pôle industriel de Lamballe concentre une grande part des emplois dans ce secteur (SCoT).

L'implantation du siège de la Cooperl sur ce site permettrait d'optimiser les déplacements à l'intérieur du site. Sa proximité immédiate avec le plus grand parc d'activité économique de la communauté d'agglomération permet également développer et d'assurer une desserte en transport en commun et en covoiturage qui profite à l'ensemble des employés du site d'activité économique.



Carte des types de voies (source Open street map) et voie sécurisée entre le site et le centre-ville privilégiée



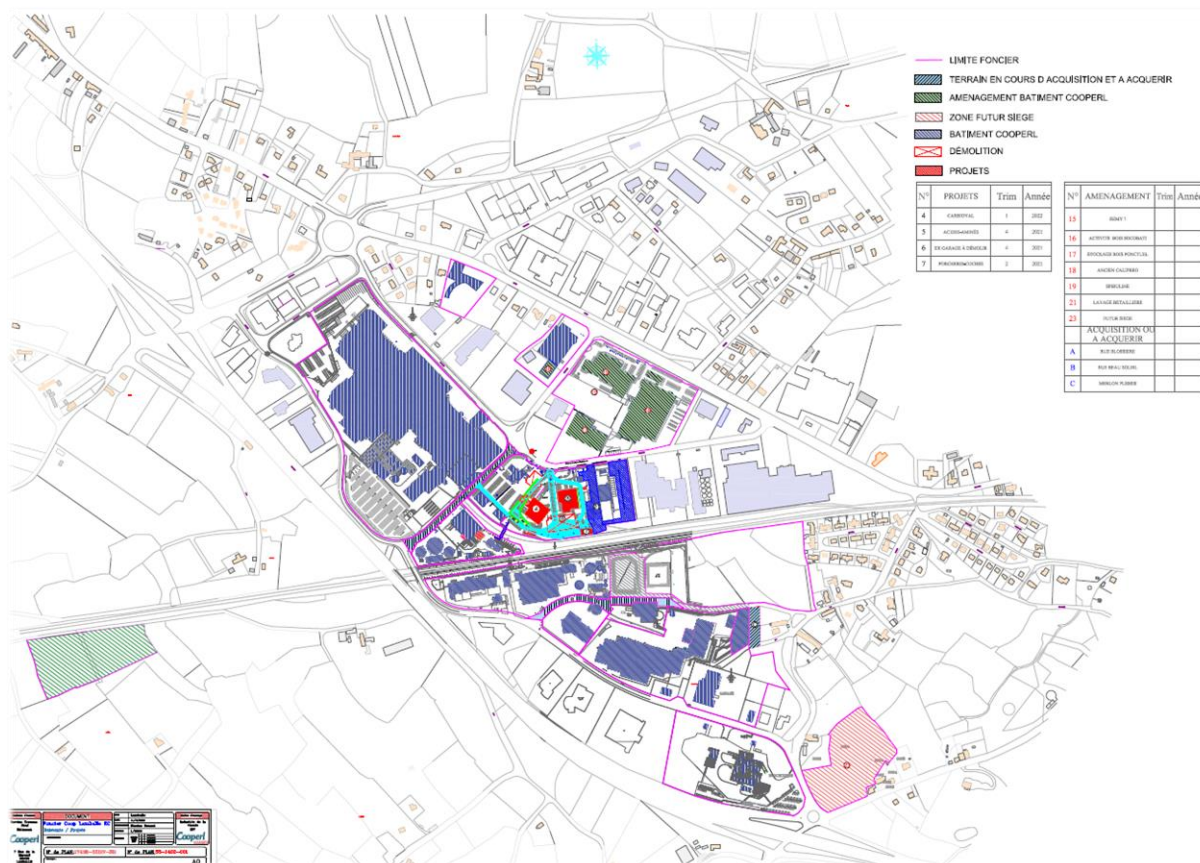
Photos de l'entrée du site

Le projet aura une incidence sur le nombre de stationnement pour pouvoir accueillir les salariés. Ce parking pourra être mutualisé à l'ensemble de la zone d'activité.

B. Espace

Le pôle agro-industriel de la Cooperl est largement concentré dans la zone d'activité de la Ville es Lan. Sur les 100ha, le pôle de la Cooperl en comprend 30%.

Peu d'espaces disponibles pour la construction de bureaux, en tissu mixte ou en zone d'activités. Un espace intermédiaire semble idéal pour l'implantation de site économique, proche des accès, des sites de production et sur la pénétrante vers le centre-ville, au contact des quartiers résidentiels.



Carte de l'organisation de la Cooperl sur le site de la Ville es Lan.
Source : Cooperl

N°	zonage	Surface restante (m²)	Vocation	Remarques
A	1AUyb1	en cours de commercialisation	Activités industrielles génératrices de nuisances, ainsi qu'aux activités artisanales, commerciales et de bureaux.	Secteur éloigné du site industriel de la Cooperl Pas d'espace disponible
B	1AUybd38	43990	Dans le secteur 1AUybd38 sont interdites les occupations et utilisation du sol non liées au stockage des déchets inertes.	Impossible d'accueillir des bureaux Eloigné du secteur industriel

(Cf. Carte de rétrospective des sites à urbaniser à vocation économique ou mixte ci-contre)

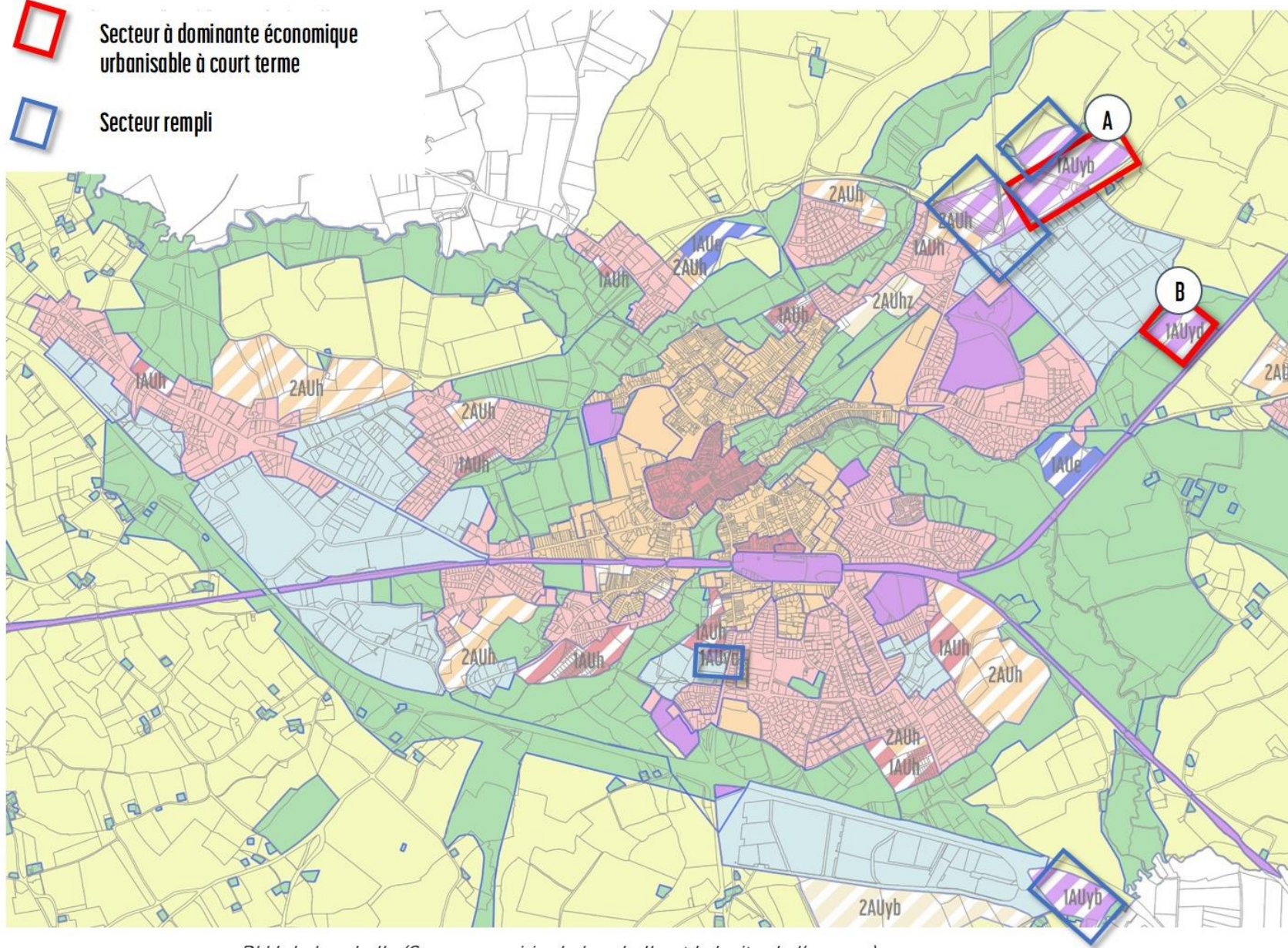
L'opération implique une consommation foncière 1,76 ha. En s'implantant au plus proche du site agro-industriel, le projet de siège de la Cooperl permet d'intégrer dans le cahier des charges une mutualisation des espaces de stationnement mais aussi une gestion des flux en boucle fermée.

Le pôle de la Cooperl s'étend sur presque 33 ha de la Ville es Lan. La création d'un nouveau bâtiment au plus proche de la zone d'activité économique pour accueillir le site permet également de libérer du foncier et de réorganiser l'ensemble du site agro-industriel.

Le projet intègre également la mutualisation de certains espaces pour des associations.



Secteur rempli



PLU de Lamballe (Source : mairie de Lamballe et la boîte de l'espace).

C. Paysage

Un site vitrine mais discret

La coopérative Cooperl s'est rendue propriétaire d'une surface de 1,76 ha sur un ensemble foncier de 8 ha classé en zone 2AUh. Le projet d'y implanter un site administratif est l'occasion d'avoir un bâtiment « totem » exemplaire répondant aux enjeux de qualité paysagère le long de la RN 12. Une vitrine pour la Cooperl à rayonnement international mais aussi pour la commune de Lamballe. Volonté affirmée qui rejoint les enjeux du PADD.



Vue depuis le sud du site vers le nord



Vue depuis le sud du site vers le sud ouest

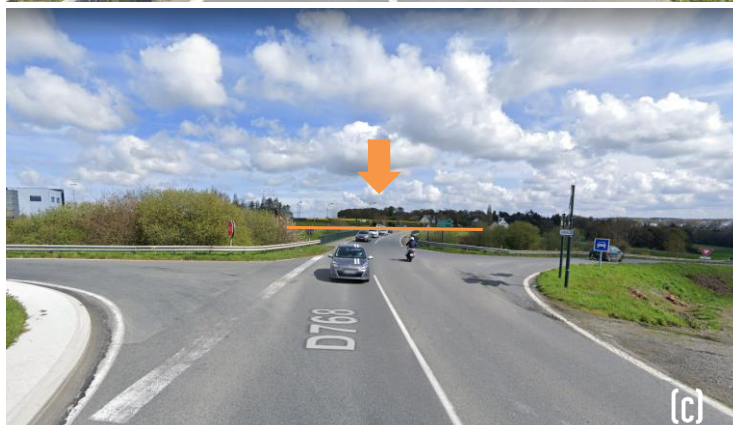


Le site, par sa topographie, est exposé sur environ 350m depuis l'est de la RN12 (a). Depuis l'ouest, la topographie générale, le talus, le bâtiment Brocéliande ne donne pas à voir le site.

Depuis le sud du pont, au point culminant, le site est visible presque dans son ensemble (c). Au niveau du rond-point au nord, c'est le talus qui est aujourd'hui visible. Le site est en surplomb sur une profondeur environ 80m (d). La hauteur du projet et son implantation dans la profondeur de la parcelle jouera un rôle dans sa visibilité.



Cartes des cônes de visibilité du site – source La boîte de l'espace



Le site est visible depuis la route. Il marque le seuil entre la zone d'activité et la continuité de l'agglomération lamballaise. Cette situation offre l'opportunité de proposer un projet architectural vitrine le long de la RN 12 ; L'architecture devra marquer cette transition entre l'espace industriel et l'espace habité.

D. Ressources

Le siège actuel ne répond plus aux normes et consomme beaucoup d'énergie. Le cahier des charges exigeant du **projet de siège met en avant la passivité du bâtiment et l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés.**

S'agissant de la ressource énergétique, la localisation des parcelles identifiées pour la **construction du futur siège social permet d'envisager le raccordement du bâtiment à une boucle d'eau chaude qui alimente déjà les sites industriels à proximité** (garage et site de Brocéliande notamment).

La Cooperl dispose également de sa propre station de traitement de l'eau et laissant envisager la réutilisation de cette eau pour les sanitaires.

E. Composantes naturelles

L'ancien SCoT a identifié une ceinture verte sur son territoire qui a été reprise à l'époque dans le PLU en vigueur de Lamballe. Depuis, le nouveau SCoT et actuellement en cours de révision, n'aborde plus cette notion de ceinture verte.



Cartes des espaces verts identifiés par l'ancien SCoT autour du site de projet – (source SCoT, traitement La boîte de l'espace)

Actuellement cultivé, le site est cadré par des boisements et des haies significatifs.

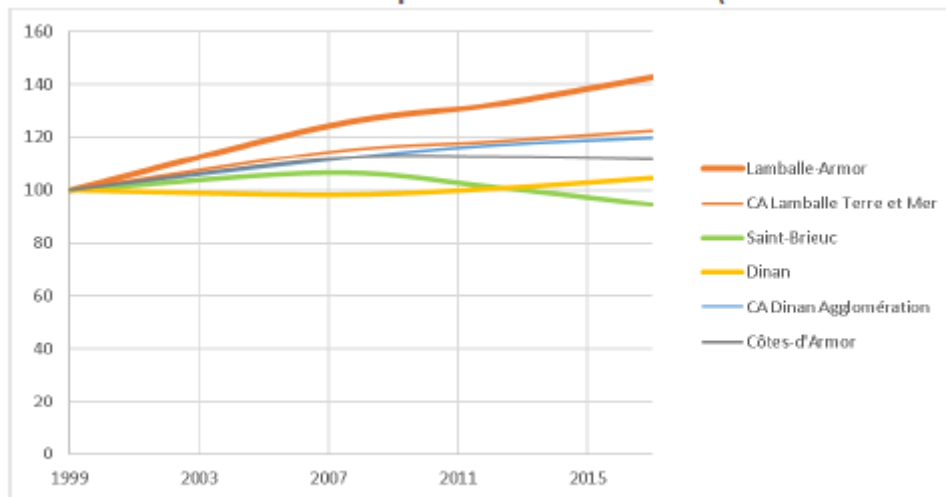
Le projet devra prévoir la conception d'un espace de traitement des eaux pluviales et un parcours naturel qui sert à la fois à la gestion de la ressource en eau, qui favorise le déplacement et le maintien de la biodiversité et qui participe au fonctionnement des flux doux.

F. Economie : emploi

La commune historique de Lamballe regroupe 9 692 emplois salariés fin 2017 pour 9 957 emplois salariés sur la commune nouvelle de Lamballe-Armor soit une concentration de 97% des emplois. (Source Audiar).

Cette tendance s'est accrue depuis 1999 et se poursuit sur la période la plus récente.

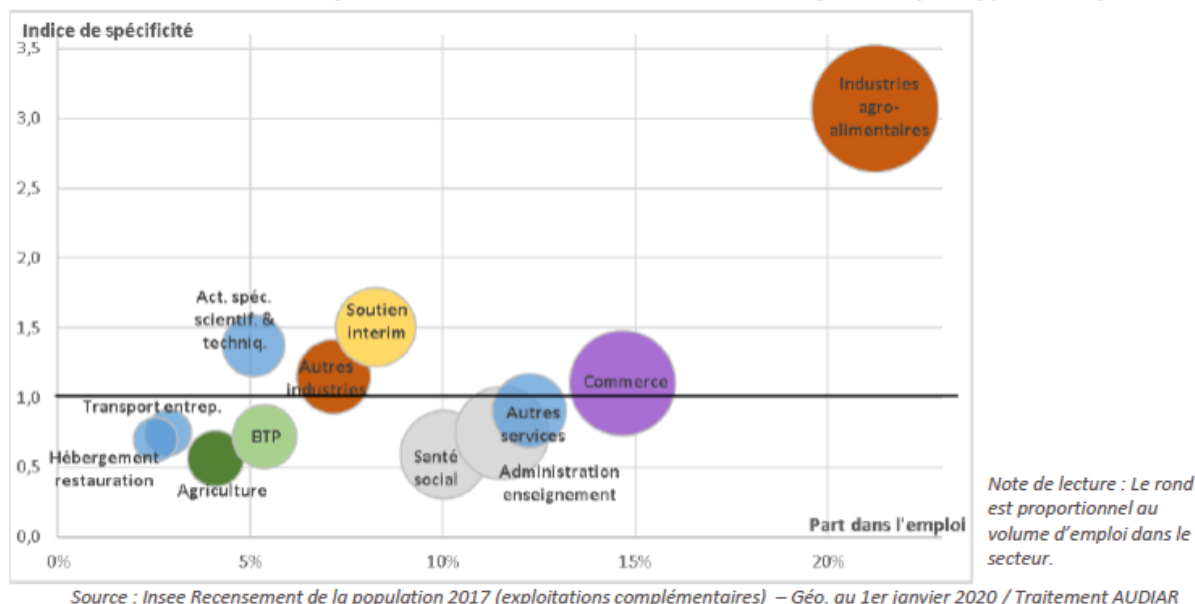
Evolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2017 (base 100 en 1999)



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

En 2017, 54 % des emplois de Lamballe-Armor dépendent de la sphère productive. 21% des emplois concernent les industries agro-alimentaires. C'est donc le premier pôle d'emploi de la commune mais aussi de la communauté d'agglomération.

Part des secteurs d'activité dans l'emploi de Lamballe-Armor en 2017, et indice de spécificité par rapport au département



Le secteur agricole représente 4% des emplois sur le territoire de Lamballe-Armor. Il fonctionne étroitement avec le secteur agro-industriel.

La Cooperl est un des premiers employeurs de la commune. Presque l'ensemble du site est regroupé sur la zone d'activité économique de la Ville es Lan dont elle occupe 30% de la surface des 100ha de la Zone d'activité économique. « Elle donne l'impression d'une ville dans la ville ». (Source Audiar).

Cette optimisation est assumée comme une volonté de rester dans la commune historique de la coopérative. De plus l'organisation du site regroupé a plusieurs avantages :

- Optimisation des sites industriels existants
- Regroupement des fonctions administratives sur un seul site
- Renforcement de l'accessibilité et de la gestion des flux automobiles
- Amélioration des continuités douces et de la sécurité des déplacements
- Améliorer la gestion des ressources (Energie, eau...)

C'est dans cette optique que la Cooperl souhaite implanter son siège au plus proche du pôle agro-industriel.

Le nouveau siège administratif n'a pas pour vocation à court terme de créer de l'emploi. Le principe objectif est de libérer du foncier pour réorganiser le site dans sa globalité et donc de maintenir les emplois existants.

A plus long terme, le bâtiment plus grand et plus confortable que l'actuel pourra accueillir de nouveaux collaborateurs.

G. Urbanisme

Dans un souci de cohérence et de prospective globale, un phasage en tranches permet de gérer la temporalité et le portage des différentes opérations.

La déclaration de projet limite l'ouverture de la zone 2AUh9 sur un site de 1,76 ha (future zone 1AU).

Cette ouverture à l'urbanisation fait l'objet d'une OAP globale qui permet de protéger certains boisements et bocage et anticipe le fonctionnement sur l'ensemble de l'îlot.

La déclaration de projet s'inscrit dans la révision générale du PLU en cours. Il n'est ainsi pas prévu de compenser en fermant des zones 1AU et 2AU qui se feront dans la révision.

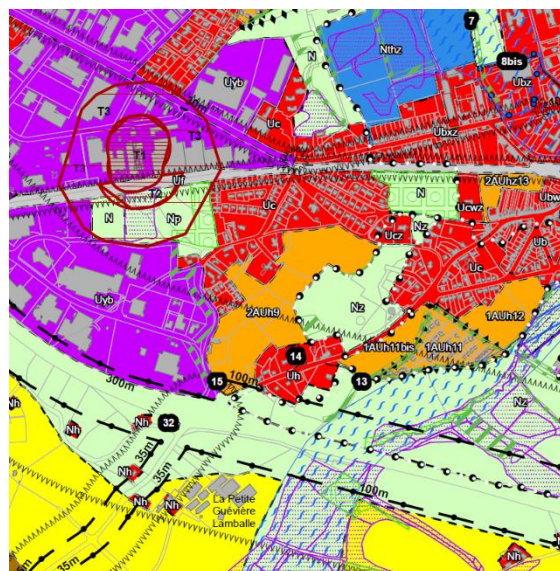
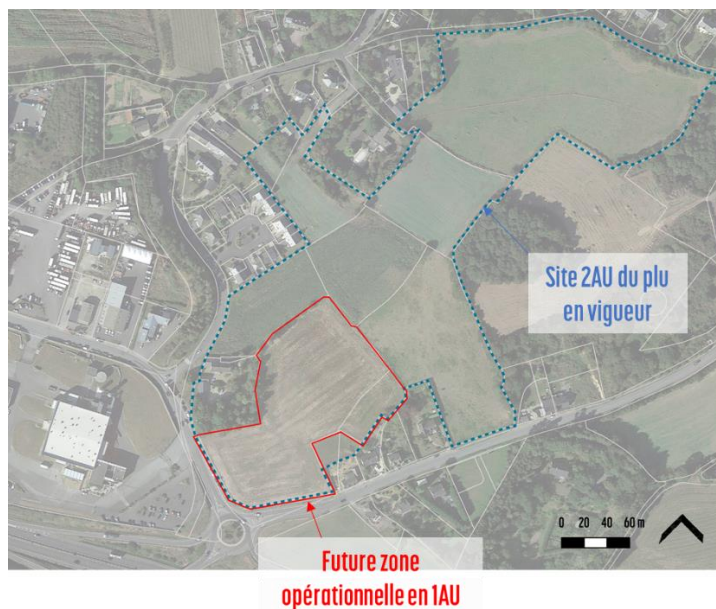


III. LE PROJET

III.1 Approches et études

A. Objectifs du projet

1) Le périmètre



Vue aérienne avec périmètre de la zone 2AU et plan de zonage

Le site de Beausoleil est en zoné en 2AU. La réflexion s'est faite sur l'ensemble du secteur pour préserver au mieux le cadre du site

Les accès, les haies et boisements ainsi que les continuités douces ont été prises en compte dans la réflexion globale.

2) Vocation

En plus de la nécessité d'optimisation foncière pour permettre le développement des activités industrielles dans une zone dédiée à ce type d'activités, ce projet de nouveau siège social répond également à d'autres objectifs :

- la nécessité d'attirer sur le territoire de nouveaux collaborateurs et de pouvoir leur offrir de bonnes conditions de travail,
- la recherche d'une meilleure adéquation entre les objectifs du Groupe en matière d'innovations et de développement international et l'image du siège actuel très daté,
- la baisse du coût de la maintenance d'un bâtiment vieillissant.

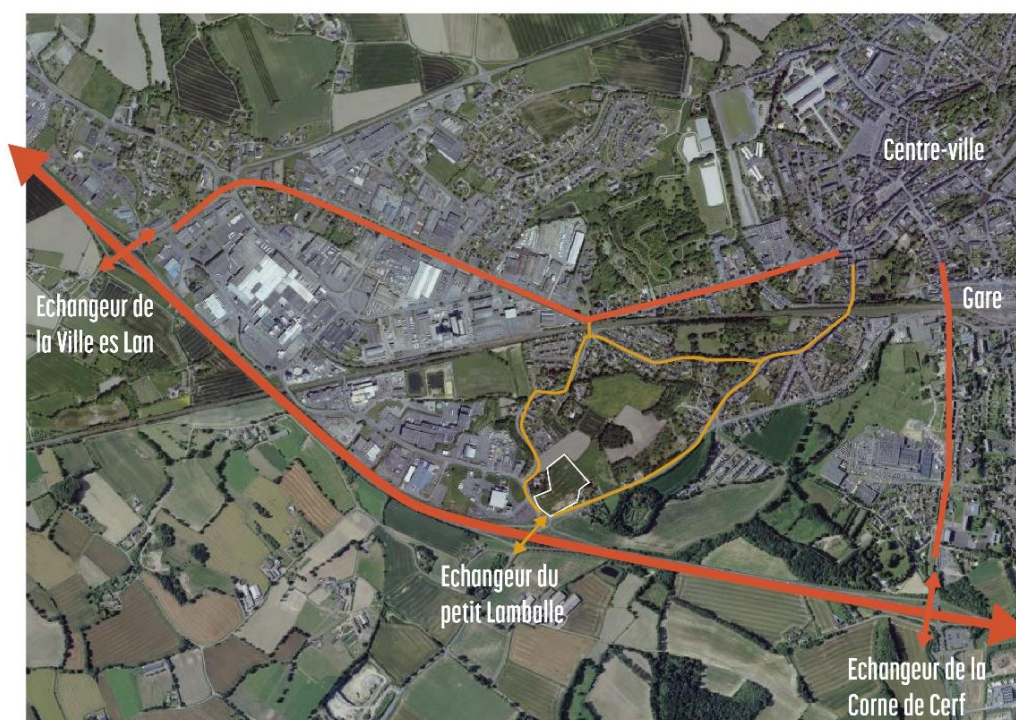
Le siège social actuel - daté du début des années 70 - n'offre plus les fonctionnalités attendues :

- manque de places pour accueillir de nouveaux collaborateurs, obligeant le groupe à louer des bureaux à Lamballe (3 bâtiments ou plateaux de bureaux loués actuellement),
- agencement des espaces ne permettant pas d'accompagner l'évolution des services et de leurs équipes et les modes de travail,
- confort thermique insuffisant,
- image désuète et peu valorisante pour les salariés.

3) Les accès

Le site de projet est au niveau d'un échangeur avec la RN12. Ce n'est cependant pas le plus utilisé.

L'échangeur de la ville es Lan est privilégié pour atteindre le parc d'activités. C'est également une entrée facile pour atteindre le centre-ville puisque la route est linéaire et l'itinéraire n'est pas ralenti par un passage sous voie ferrée. L'échangeur de la Corne de Cerf constitue l'entrée desservant le chemin le plus court pour atteindre la gare et le centre-ville. La traversée de la voie de chemin de fer se fait à double sens.



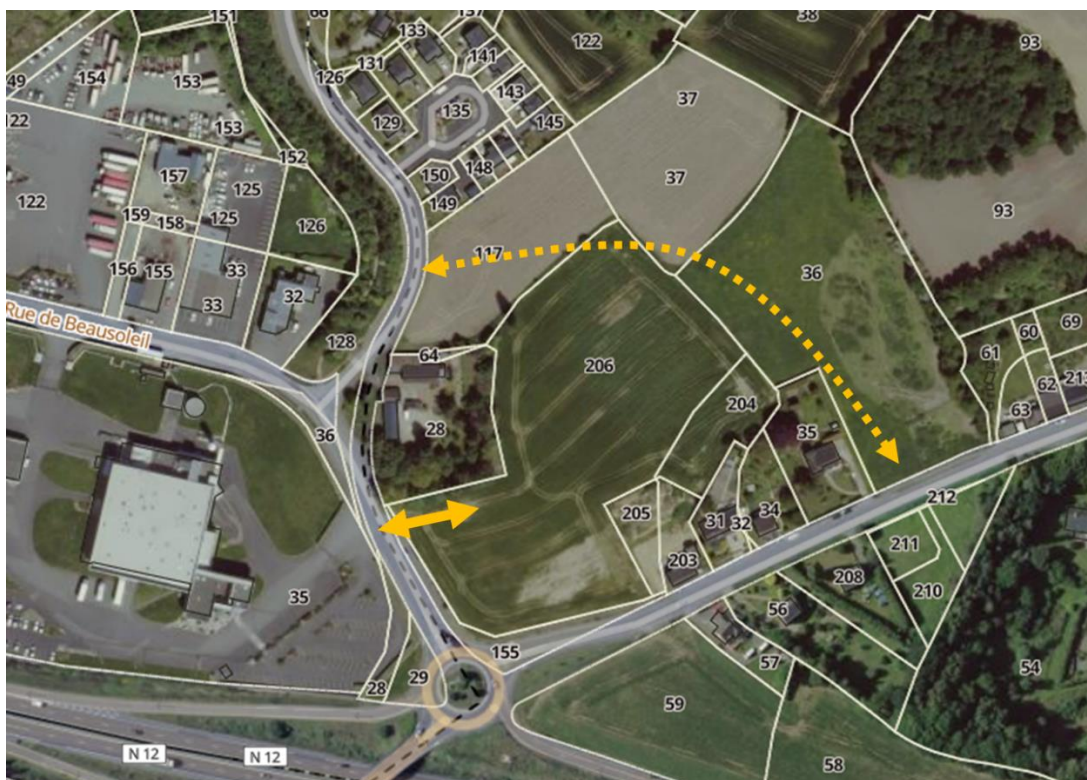
Vue aérienne avec périmètre de la zone 2AU accès

L'échangeur du petit Lamballe dessert par une route sinueuse des quartiers d'habitat. C'est également une entrée qui permet d'atteindre le centre-ville par une route confortable pour l'automobile mais connaît un ralentissement au niveau du passage en sens alterné de la voie ferrée.

Le site est donc très accessible et les enjeux de circulations sont relativement limités.

L'implantation du siège sur ce secteur permettrait de minimiser les déplacements entre le site administratif et le site industriel.

Il est également proche du centre (moins de 2km). Une étude est menée pour connaître la provenance des employés du site. Cependant, dans une réflexion à l'échelle du Lamballe historique, le projet s'inscrit dans différents circuits de mobilités douces esquissés dans le PADD : une opportunité pour changer les pratiques modales entre le domicile et le travail.



Vue aérienne de la zone 1AU et principes d'accès futurs

L'accès véhicule se fera par un unique accès depuis la rue Beausoleil.

Une connexion piétonne est à anticiper dès le début entre la rue du champs clos Maroué et la rue du petit Lamballe.

4) Objectifs

Un travail de co-construction a été réalisé avec la Cooperl. Cinq objectifs prioritaires ont été définis :

- Objectif n°1 : un site durable, simple et fonctionnel résistant à l'obsolescence,
- Objectif n°2 : un site agile dans les usages pour caler à l'organisation matricielle propre à Cooperl,
- Objectif n°3 : un site environnemental exemplaire,
- Objectif n°4 : un site innovant et évolutif utilisant des éléments différenciants mais techniquement éprouvés,
- Objectif n°5 : un site sobre.

Pour les prochaines décennies, ce projet immobilier devra s'adapter à la croissance du groupe, à l'évolution des modes de travail et favoriser la qualité de travail des collaborateurs.

Conscient de sa responsabilité environnementale sur les territoires où la coopérative interagit, ce nouveau bâtiment tertiaire s'inscrira dans le modèle environnemental défini depuis 25 ans par Cooperl.

Ainsi, la coopérative ambitionne de concrétiser les engagements de sa politique RSE à travers l'utilisation de techniques constructives privilégiant des matériaux biosourcés, la mise en œuvre d'équipements techniques optimisant les performances énergétiques et réduisant leurs consommations...

Attentif à l'image véhiculée auprès des adhérents, l'architecture du bâtiment sera sobre pour s'inscrire dans le paysage rural qui l'entoure et rappeler les origines agricoles de la coopérative. En même temps, le siège social devra également être un faire-valoir des activités du groupe à l'international et porter ses valeurs d'innovations auprès des clients. Enfin, les aménagements extérieurs respecteront la biodiversité du site naturel.

5) Biodiversité

En ce qui concerne la biodiversité, le cahier des charges transmis aux candidats porte en premier lieu sur la conservation maximale de la biomasse de l'emprise foncière du terrain ; cette biomasse incluant la couche de terre végétale existante sur le site. Il porte ensuite, pour les espaces extérieurs, sur une gestion de l'eau (adduction, captage, pluviale, rejets), des flux véhicules et piétons et des déchets favorisant le développement d'une nouvelle biodiversité sauvage sur le site. L'aménagement paysager des espaces extérieurs soutient en premier lieu cette démarche. Enfin, le(s) bâtiment(s) pourrait également participer à l'accueil de la biodiversité. Dans le cadre du concours d'architectes, les projets soumis seront évalués sur la base du label 'Biodiversity'.

6) Paysage

Les parcelles, acquises il y a quelques années par Cooperl, se situent à l'est des implantations industrielles de la coopérative dans la ZAC de Beausoleil.

Aujourd'hui identifiées pour accueillir un bâtiment tertiaire tel que le siège social, celui-ci peut s'envisager comme un espace de transition intéressant, entre des activités industrielles et une zone d'habitations.



Dans le cadre du concours, il est demandé un traitement soigné et réfléchi des espaces extérieurs. Une partie devra être accessible et permettre l'accueil des collaborateurs mais l'aménagement paysager contribuera également à l'amélioration de la biodiversité de la parcelle (par exemple via des zones réservées visibles mais non accessibles aux usagers) et à l'amélioration des conditions de travail des salariés par un environnement de travail apaisant.

Le traitement végétal assurera une coupure au regard des zones d'habitat mitoyennes.

A. Analyse du CAUE 22

Il a été voté par délibération du 19 avril 2019 d'ouvrir partiellement par mise en compatibilité du PLU la zone 2AUh9 destinée originellement à de l'habitat et de modifier son affectation pour accueillir de l'activité. Cette décision est motivée en raison de l'accueil du siège administratif de la Cooperl, jugé projet d'intérêt économique pour le secteur.

Certaines réflexions peuvent amorcer la démarche :

Les zones d'activités sont généralement situées à l'entrée des zones urbanisées, afin de bénéficier d'un prix du foncier intéressant et d'un accès facile pour les automobilistes. Les entreprises qui s'installent le long de la route recherchent l'effet vitrine. Les municipalités, elles, recherchent une qualité d'aménagement en relation avec les qualités paysagères et urbaines du site. L'enjeu est de permettre l'implantation de nouvelles entreprises sans compromettre la qualité de l'espace dans lequel elles s'inscrivent.

Il s'agit ici, de préserver les qualités du site, tout en assurant une visibilité à l'entreprise qui choisit de s'implanter sur une zone particulièrement bien connectée aux axes de circulation et en articulation avec la ville. Un « effet vitrine » est attendu. Des objectifs de performance environnementale ont été exprimés par l'entreprise.

Il s'agit également de se questionner sur le fonctionnement futur du reste de la zone 2AU non ouverte et qui reste a priori à vocation d'habitat.

Les objectifs attendus peuvent être les suivants :

- Concilier aménagements des espaces économiques et mise en valeur du site.
- Limiter la banalisation des paysages le long de la RD.
- Connecter les lieux de travail par un réseau de mobilité alternatif à la voiture.

Les Questions à poser sont de l'ordre suivant :

- Le projet est-il situé sur un secteur à enjeux paysagers ?
- Quelles sont les caractéristiques du paysage dans lequel s'inscrit le projet ?
- Quelles perspectives sur le grand paysage peut-on préserver ? tirer parti ?
- Le projet est-il perceptible de loin ?
- L'entreprise a-t-elle une zone de dépôt visible de la voie ?
- Quelle surface de parking est envisagée ?
- L'accès aux entreprises peut-il se faire autrement qu'en voiture, et quelles liaisons douces favoriser et connecter pour favoriser une pratique alternative à la voiture ?
- Est-ce prévu de clôturer l'ensemble du terrain ou juste garantir la fermeture du bâtiment ? Si oui, comment clôturer

(noue, haie, boisement, bâti...) ? quelle cohérence avec les clôtures des entreprises voisines ?

- Comment le site sera-t-il connecté aux zones habitées ?
- Y a-t-il d'autres fonctions prévues (restauration, loisirs, espaces paysagers...)

En l'attente de précisions sur le projet, quelques principes généraux peuvent déjà être étudiés. Le guide « réinventer la zone d'activité » édité par le Caue44 permet d'ores et déjà de balayer la philosophie attendue.

Les premières pistes pouvant être discutées dès à présent pour le site visé concernent les éléments suivants :

Le secteur est pour l'instant grevé au Sud d'une marge d'inconstructibilité liée à la RN12. Cette marge ne s'appliquera sans doute plus dans le cadre d'une implantation de bureaux et stationnement et non plus d'habitat. Si les emprises sont suffisantes, il conviendrait de plutôt privilégier une implantation des bâtiments sur rue avec un stationnement implanté sur le côté ou sur l'arrière. Ceci permettra de répondre à la fois à l'effet vitrine attendu et à l'insertion paysagère du stationnement.



Bureaux, 'Cap entreprises' à Tréguen. Agence CCC, architectes



Une clôture en harmonie avec la façade du bâtiment et des parkings en retrait de la route. Entreprise Artefacto à Redon D. Cras, architecte. (Source google)

L'accès sur la parcelle mériterait de se faire sur la partie Nord, en face de l'accès Brocéliande, facilité par la topographie à niveau à cet endroit. L'une des caractéristiques paysagères du site à valoriser est

l'implantation en arrière-plan d'un boisement qui souligne la topographie. Cette limite boisée mérite d'être rendue toujours visible et l'insertion paysagère du projet pourrait s'appuyer sur cette spécificité pour la renforcer ou tout au moins ne pas la gommer.

Puisque l'armature boisée et naturelle constitue un écrin au site qui permet de connecter les zones d'habitat aux zones de travail, la question des déplacements doux et des corridors écologiques doit être mise à l'étude dans l'analyse environnementale qui sera produite. Etant donné l'ampleur de la zone, et la qualité du site. Une étude de conception devra être demandée avec appui de compétences d'un paysagiste. Les vues et les connexions devront être préservées. L'armature verte devra faire partie intégrante du projet et intégrée dans les objectifs de densités.



Vue depuis le rond-point d'accès



Exemples locaux de parking en zone d'activité :



Bâtiment et espace public de qualité. Ce dernier, au premier plan, accueille les liaisons douces. En arrière-plan, le boisement du parking étendu en avancée jusqu'à la route signale clairement de loin l'entrée du parking. Espace d'entreprises Keraia, zoopole de Ploufragan, N.Coquard et J.F.Colleu, architectes, cabinet HYL, paysagistes.



Parking fonctionnel et discret, où les boisements servent d'accroche avec le grand paysage environnant et de liaison paysagère entre ce grand paysage et la voie principale d'accès au parking.



Les parkings sont l'occasion de préserver des perspectives intéressantes sur le grand paysage, et de le relier à la voirie



Plantation de chênes sur un tapis de bruyère. La pérennité des boisements est assurée par une plantation sur 25 m² de surface. (Soit 2 places de voitures). Le couvre sol de bruyère protège les arbres et facilite l'entretien.



Exemple de stationnement intégrant la gestion des eaux de pluie à Pleslan le Petit - Conception David Cras, Benoît Robert et Nicolas Sur 2008. Le cadre boisé est valorisé et la simplicité de traitement permet de ne pas rompre avec l'identité rurale de l'environnement.



III.2 Programme et architecture

1) Architecture & matériaux

Compte tenu de l'importance de ce projet immobilier pour la coopérative, un concours d'architectes a été lancé.

Cinq architectes du Grand Ouest ont été présélectionnés pour y participer. un a été sélectionné et a planché sur le projet en parallèle de la déclaration de projet.

S'agissant de la construction, il est demandé aux candidats de développer une stratégie constante d'emploi rationnel des matières et de gestion des déchets pour avoir une vision « cycle de vie » en écho aux principes d'économie circulaire développés par Cooperl.

Les moyens suggérés sont les suivants : emploi de matériaux biosourcés ou recyclés, recherche de matériaux recyclables, optimisation des trajets dans le choix des matériaux, des fabricants, des entreprises, solutions techniques et architecturales économes en matériaux.

2) Scénarios

Pour parfaire la réflexion sur les aménagements futurs du site, des scénarios ont été réfléchies et testés. Ils ont permis de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

		
<i>Scénario 1</i> <i>Gérer une devanture en « proue » pour asseoir la présence du bâtiment</i>	<i>Scénario 2</i> <i>Gérer une devanture en retrait pour atténuer la présence du bâtiment</i> <i>Jouer avec des formes courbes</i>	<i>Scénario 3</i> <i>Jouer avec la dichotomie du vocabulaire architecturale industriel et d'habitat</i> <i>Préserver une percée visuelle depuis le sud vers le nord du site</i>

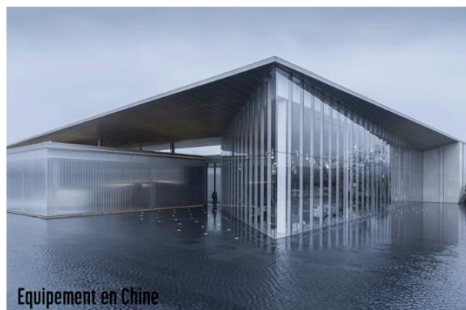
3) Quelques images de références



Centre culturel - Finlande



Bureaux, 'Cap entreprises' à Trégueux, Agence CDC, architectes.



Equipement en Chine



Une clôture en harmonie avec la façade du bâtiment et des parkings en retrait de la route. Entreprise Artefacto à Redon D. Gras, architecte. (Source photographique internet)



Entreprise LAREAU (Canada)



Maison de la Santé à Vézelay (89)

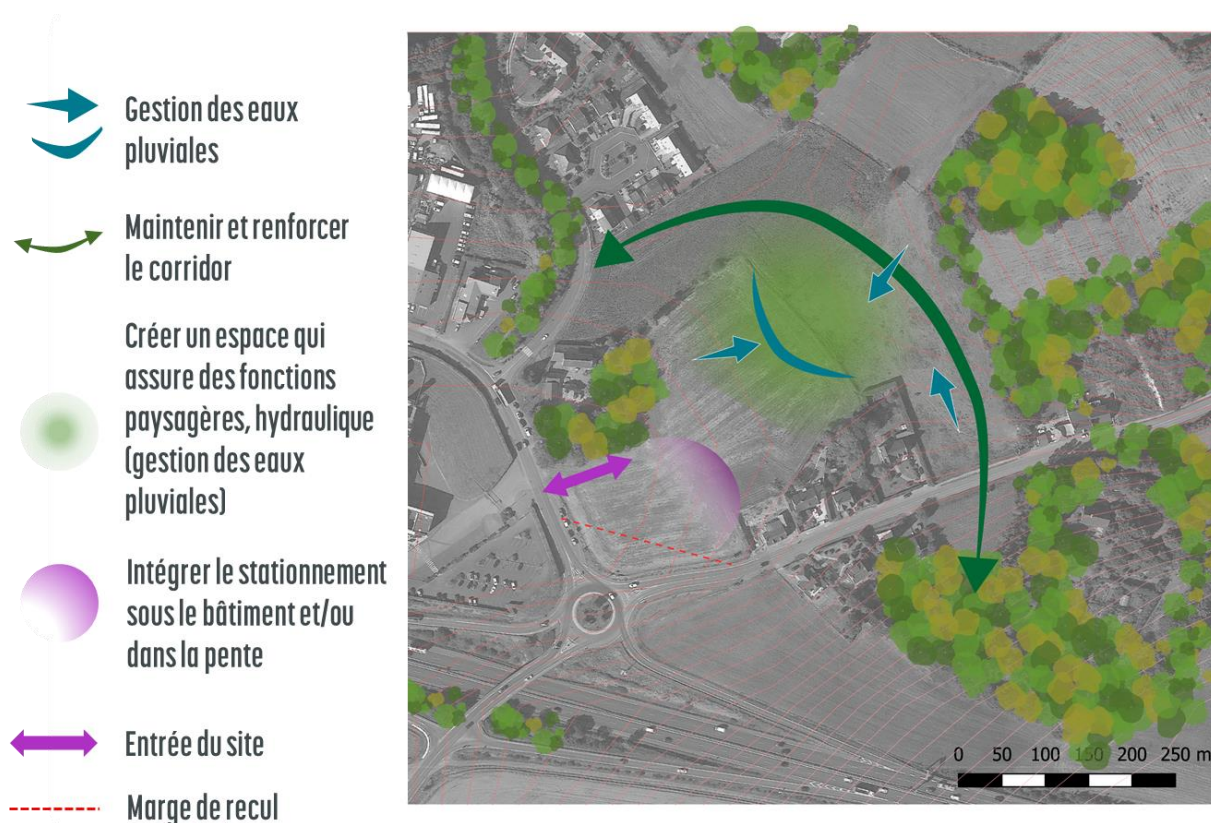


Angers (49)



Belgique

4) Bilan



Cartes de synthèse des enjeux, traitement La boîte de l'espace

5) Une première OAP

Une première Orientation d'Aménagement et de Programmation a été travaillée avec l'ensemble des acteurs. Elle permet d'engager une première réflexion dans le choix 'un groupement de maîtrise d'œuvre par la Cooperl.

En effet, cette OAP rédigée et avec un plan de composition doit permettre d'avoir un véritable outil de négociation pour la mairie avec la Cooperl et sert de cahier de charges pour le groupe dans la construction de son futur siège social.

Ci-bas, un exemple d'un plan de composition et d'orientation travaillé en réunion.



Vocation des espaces

- Secteur privilégié pour l'implantation des bâtiments, des aménagements urbains et des espaces de stationnement
- Tranches : phasage opérationnelle à l'intérieur du périmètre de l'OAP

Enjeux paysagers et environnementaux

- Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui peut être traitée en noues larges et paysagères ou en infrastructures qualitatives
- Préserver des espaces à dominante naturelle supports d'ouvertures paysagères ou de ruptures végétalisées
- Valoriser des vues sur les horizons marqués par la topographie et sur les perspectives depuis les voies
- Préserver les haies, les talus et les arbres isolés en veillant au positionnement des constructions, des cheminements et des accès
- Valoriser des continuités boisées ou végétales et des traitements des interfaces de qualité
- Préserver des surfaces de pleine terre aux pieds des végétaux et permettre d'y adosser des cheminements doux

Implantations et volumes des constructions

- Veiller à la qualité architecturale des constructions depuis les rues de Beausoleil et du Petit Lamballe ainsi que depuis la RN12
- Secteur d'intensité du bâti : permettre des volumes plus importants et concentrer les hauteurs bâties dans ce périmètre

Accès et desserte de l'opération

- Accès et desserte
- Continuités douces et bouclage de cheminements piétons
- Numéro : orientations et principes développés dans la partie rédigée de l'OAP.
- Périmètre de l'OAP

*OAP travaillée avec la commune, la Cooperl et la boîte de l'espace
(Source : la boîte de l'espace)*

IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre fait une analyse exhaustive et précise les caractéristiques propres au secteur qui est concerné par la présente déclaration de projet.

Les différents thèmes d'étude concernent :

- le contexte physique (climat, géologie, relief, eau, risques naturels)
- le contexte biologique et écologique
- le cadre paysager et le patrimoine*
- Les ressources
- les risques sur la santé humaine (risques naturels et technologiques, pollution de l'air, pollution des sols, pollutions électromagnétiques, nuisances sonores)

IV.1 Situation

La surface opérationnelle occupe une surface totale de 7,8 ha mais tout ne sera pas dédié à l'urbanisation ou à un changement en zone 1AU.

Le site de Beausoleil est situé au sud-ouest du bourg de la commune déléguée de Lamballe.

Il s'agit d'un terrain constitué de cultures, de prairies et d'une habitation et son jardin, qui s'étend sur environ 7,8 ha.

Le site borde la zone industrielle de Beausoleil et la RN 12. A l'Est se trouve une zone naturelle constituée de boisements et de prairies.

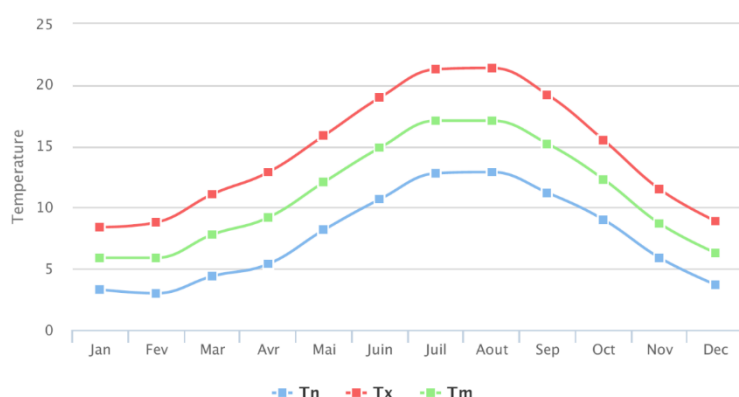
IV.2 Le milieu physique

A. Le contexte climatique

La climatologie de Lamballe, est appréciée à partir des données issues de la station météorologique de Trémuson - St Brieuc-Armor qui se trouve sur l'aéroport de Saint-Brieuc, à environ 26 km de Lamballe. Du fait de sa situation géographique et de son relief naturel dans une cuvette, Lamballe-Armor jouit d'un microclimat avec une faible pluviométrie, assez bien répartie sur l'année et avec un minimum estival. La moyenne annuelle des températures est de 11,1 °C. Les étés sont relativement doux Les températures moyennes maximales de juillet et août sont de 21 °C à 22 °C. Les précipitations annuelles tournent en moyenne autour de 800 mm L'ensoleillement est moyen, autour de 1 600 heures par an. Les données détaillées sont présentées ci-après.

1) Les températures

D'après les relevés de température de Météo France, la température moyenne annuelle du secteur est de 11,1°C. L'influence maritime réduit les amplitudes thermiques journalières et annuelles (le maximum de la température moyenne s'élève à 14,5 °C ; son minimum à 7,6 °C). Les températures minimales moyennes sont atteintes en février (3 °C) et les maximales moyennes en août (21 °C). Les jours de gel sont rares et les températures inférieures à moins 7 °C sont brèves et exceptionnelles (Zone 9 de rusticité des plantes). L'analyse des températures moyennes mensuelles révèle un climat doux de type océanique.

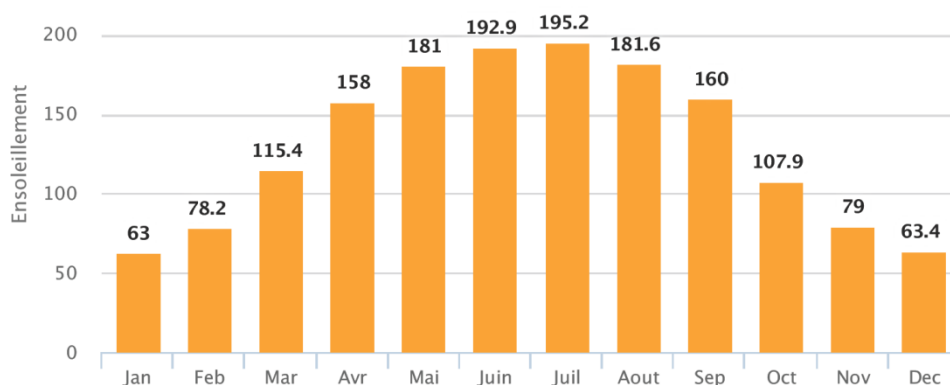


	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Tx	8.4	8.8	11.1	12.9	15.9	19	21.3	21.4	19.2	15.5	11.5	8.9	14.5
Tn	3.3	3	4.4	5.4	8.2	10.7	12.8	12.9	11.2	9	5.9	3.7	7.6
Tm	5.9	5.9	7.8	9.2	12.1	14.9	17.1	17.1	15.2	12.3	8.7	6.3	11.1

Tx : Température maximale (°C), Tn : Température minimale (°C), Tm : Température moyenne (°C)

2) L'ensoleillement

D'après les données de Météo France, le secteur de Lamballe présente un ensoleillement moyen de 1575 heures par an, ce qui est inférieur à la moyenne française de 1970 heures annuelles. Le mois de juillet (195 h) constitue le mois le plus ensoleillé ; à l'inverse des mois de janvier et de décembre (63 h).



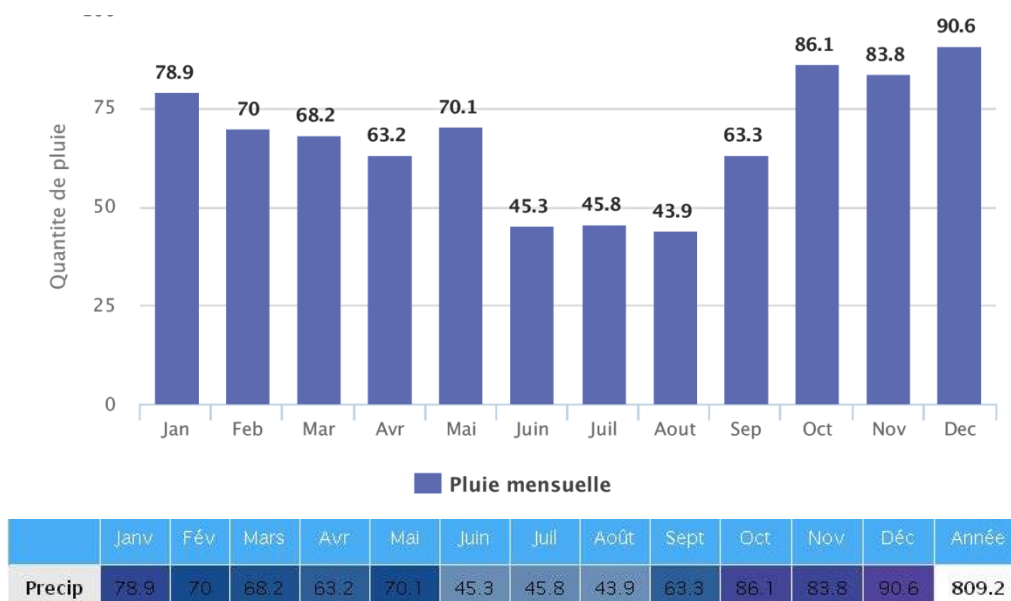
Ensoleillement

	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Ensol	63	78.2	115.4	158	181	192.9	195.2	181.6	160	107.9	79	63.4	1575.6

Ensol : Ensoleillement (heures)

3) Les précipitations

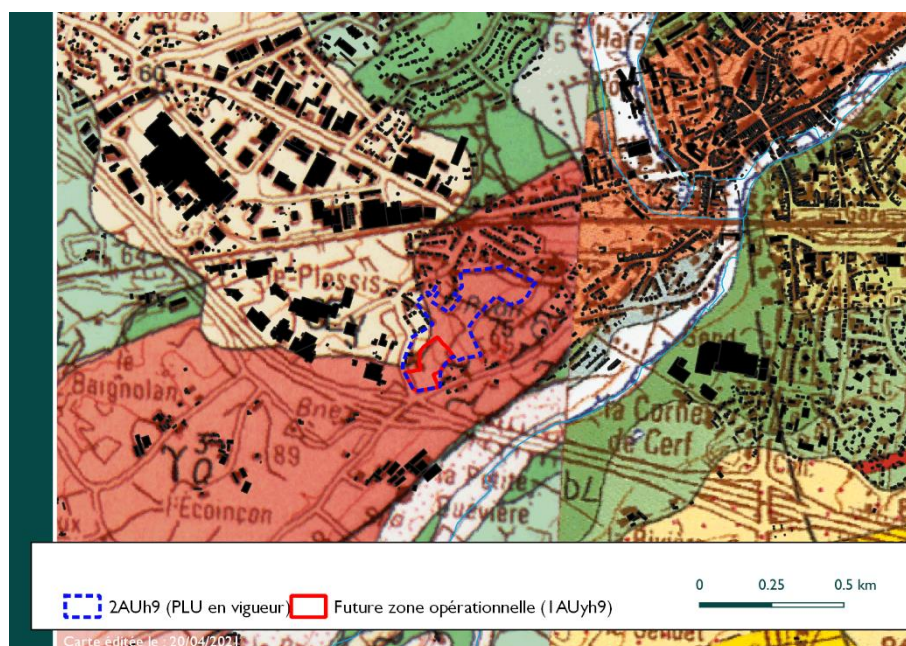
Lamballe présente une hauteur moyenne des précipitations de 809 millimètres par an, ce qui est en dessous de la moyenne nationale (867 mm). Les pluies décroissent de février à juillet pour atteindre leur minimum en août (43 mm). Les derniers mois de l'année sont les plus arrosés (supérieurs à 83 mm). Les pluies sont peu abondantes, les orages sont rares et les épisodes neigeux exceptionnels.



B. Le contexte géologique

Le substratum de Lamballe est composé de micaschistes métamorphisés datant du cycle cadomien au Sud du centre-ville, et de phanites (roche sédimentaire siliceuse et argileuse essentiellement formée de quartz en très petits cristaux ayant subi une forte recristallisation) datant du briovérien moyen au Nord. Ces deux ensembles sont injectés d'intrusions filoniennes de quartz et de quartzites graphiteux.

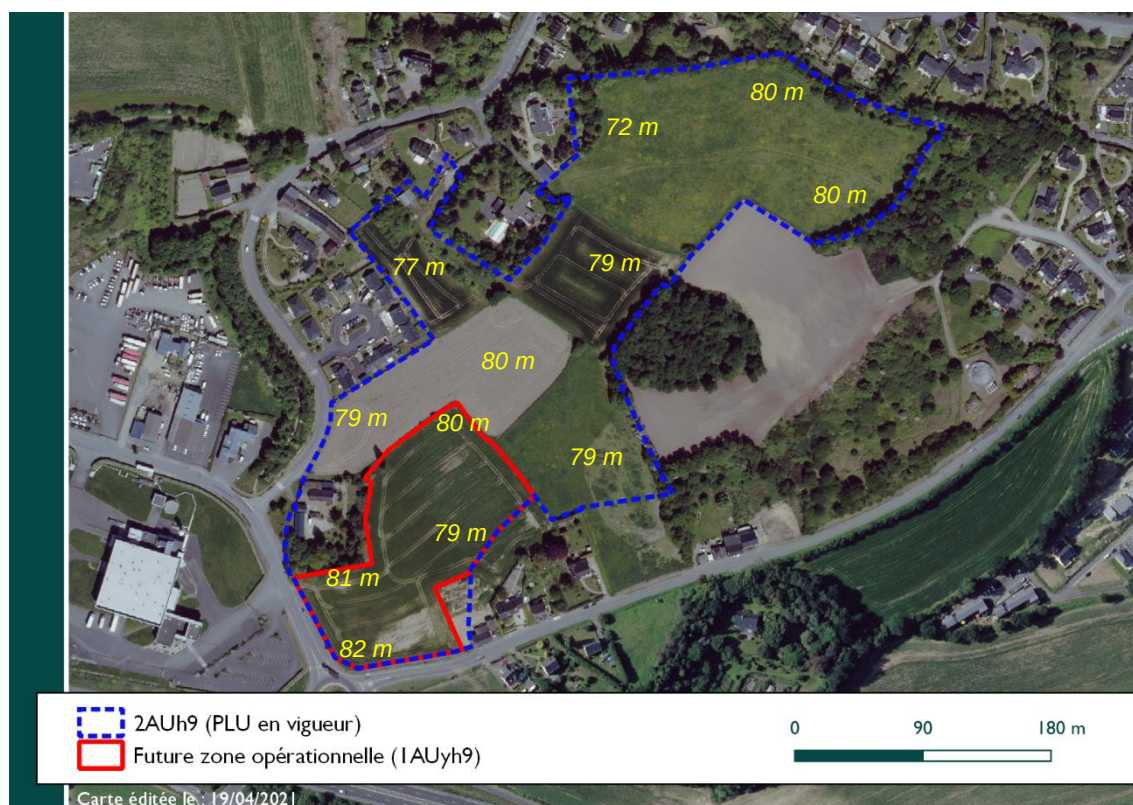
Ils ont été affectés par le métamorphisme au contact des granites. Ils sont séparés par une arrête orientée Nord- Est/Sud-Ouest de granite et d'orthogneiss sur laquelle est fondée la vieille ville. On observe également des dépôts de limons de type éolien mis en place beaucoup plus récemment et des alluvions modernes de très faible épaisseur et d'extension latérale généralement modeste. Ils se situent dans les vallons des nombreux ruisseaux et cours d'eau de la commune. Des gabbros sont présents au Nord de Trégomar.



C. Le contexte topographique

Le relief général de la commune est vallonné. Lamballe est situé sur le versant d'une colline au relief assez accentué et traversée par les vallées du Gouessant et du Chifrouët. L'altitude varie entre 0 et 131 m NGF.

Sur la zone classée 2AUh9, les altitudes varient entre 72 m et 82 m NGF. La future zone opérationnelle est située au-dessus de la RN 12. Ainsi, le site, par sa topographie, est exposé sur environ 350m depuis l'est de la RN12.

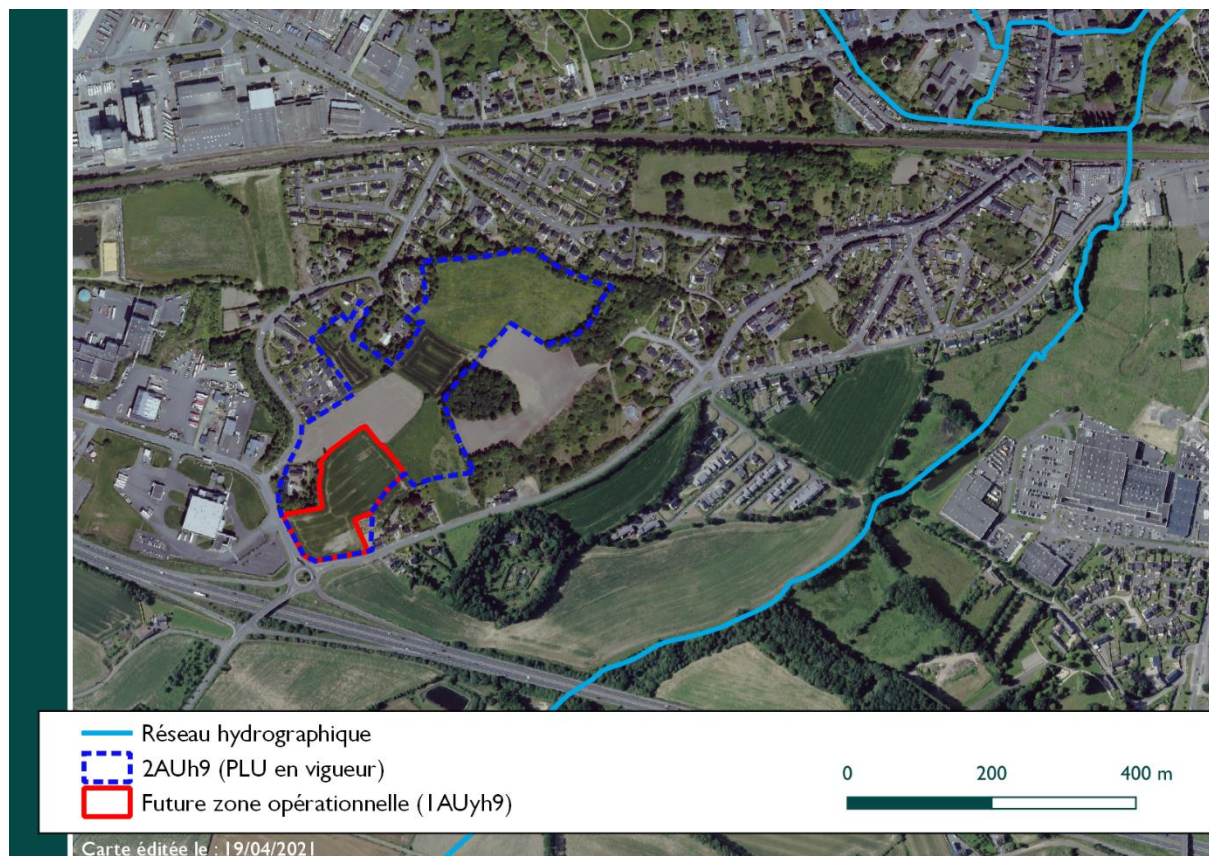


Topographie au niveau de la zone classée 2AUh9

D. Le réseau hydrographique

La commune se situe dans le bassin versant du Gouëssant. Au niveau de l'agglomération de Lamballe, le cours d'eau du Gouëssant orme une large courbe du Sud vers l'Ouest. Les principaux affluents du Gouëssant traversant le territoire communal sont L'Hia, le Gast, Le Chifrouët, la Truite et Le Saint Pals.

Aucun cours d'eau ne traverse le site d'étude.



Carte du réseau hydrographique du secteur

E. Les risques naturels

1) Risque sismique

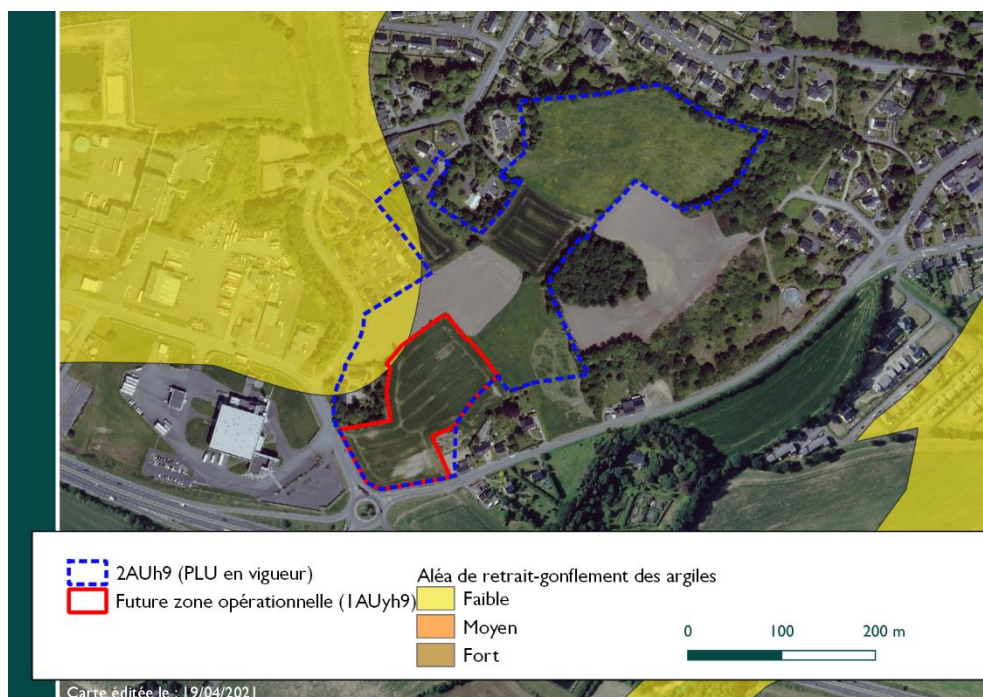
La commune est classée en zone de sismicité faible (zone 2) comme l'ensemble des communes de Bretagne.

2) Le risque retrait-gonflement des argiles

La quasi-totalité de la zone classée en 2AUh9 n'est pas concernée par cet aléa. Seule l'extrémité ouest est classée en aléa faible.

Le site du projet (future zone 1AUyh9) n'est pas concerné par cet aléa.

Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles

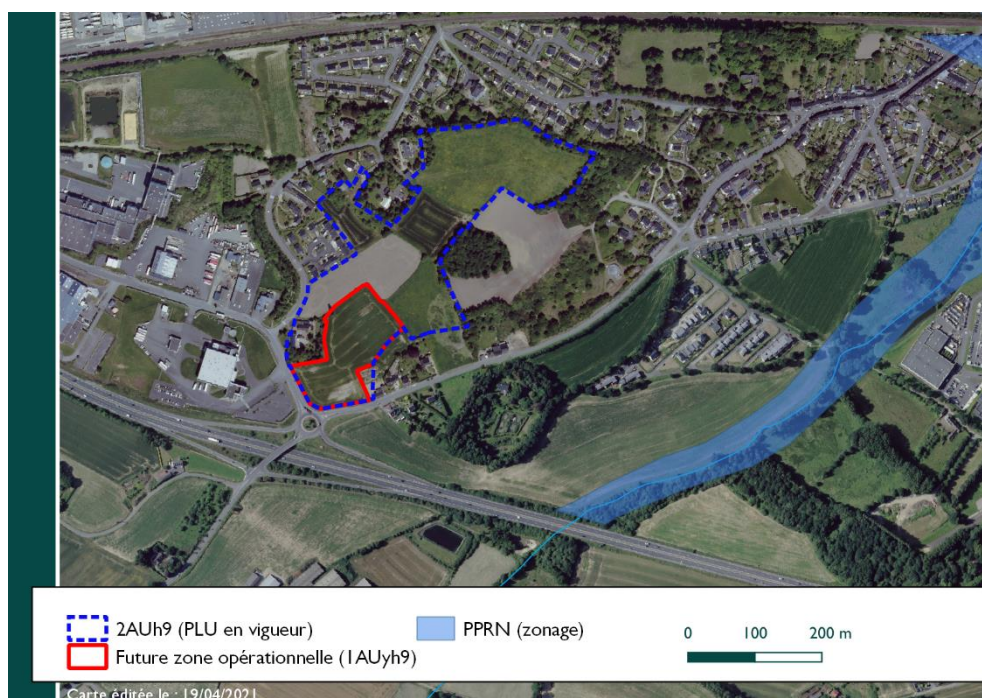


3) Le risque inondation

La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement du Gouessant et de son affluent, le Chiffrouet. Le PPRI du Gouessant est approuvé sur le territoire communal.

Le site d'étude n'est pas identifié en zone inondable selon le PPRI.

Carte du risque d'inondation du secteur – PPRI



IV.3 Le milieu naturel

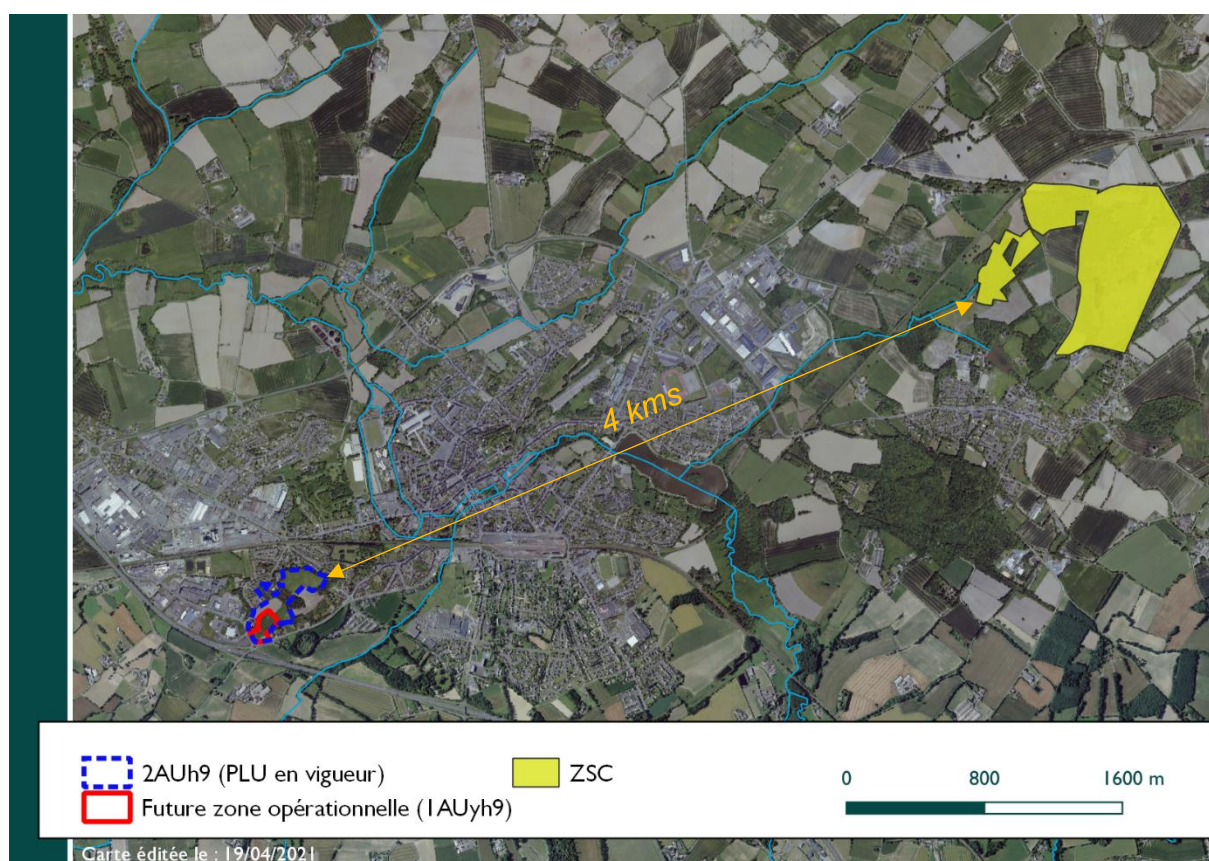
A. Les sites naturels connus et protégés

1) Natura 2000

La commune de Lamballe-Armor comporte deux sites Natura 2000, il s'agit de la ZPS/ZSC Baie de Saint-Brieuc -Est ainsi que de la ZSC Landes de la Poterie.

Le site de Beausoleil n'est pas concerné par une zone Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 4km à l'est. Il s'agit de la ZSC Landes de la Poterie (FR5300036), dont l'arrêté en vigueur date du 04 mai 2007.



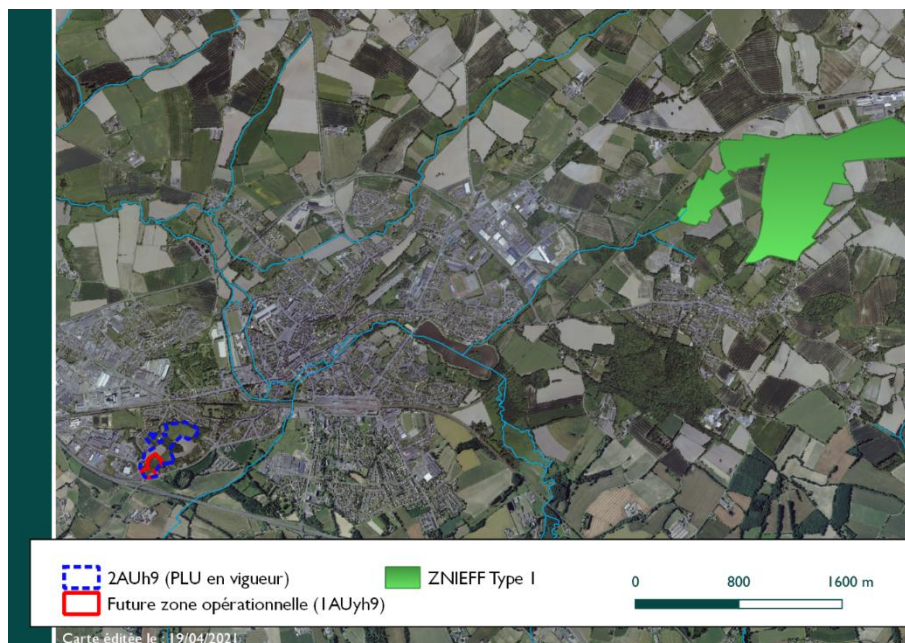
Carte de localisation du site vis-à-vis de la zone Natura 2000 « Landes de la Poterie », inscrit au titre de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC)

2) ZNIEFF

La commune de Lamballe-Armor est concernée par 3 ZNIEFF, il s'agit d'une ZNIEFF de Type 2 et de deux ZNIEFF de Type 1.

Aucune ZNIEFF n'est présente au sein du site de Beausoleil. La ZNIEFF la plus proche du site se situe à 4km à l'est, il s'agit de la ZNIEFF de Type 1 Landes de la Poterie.

Carte de localisation du site d'étude vis-à-vis des ZNIEFF

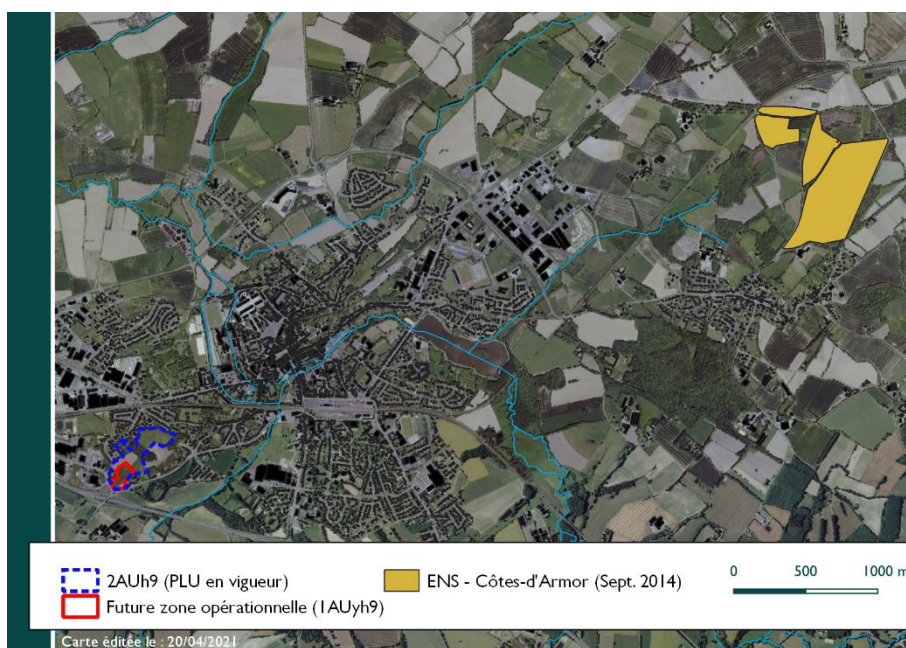


3) Espace naturel Sensible (ENS)

Un ENS se trouve sur la commune de Lamballe-Armor. Il s'agit des Landes de la Poterie qui s'étend sur près de 40 Ha.

Cet ENS ne concerne pas le secteur de Beausoleil.

Carte de localisation du site d'étude vis-à-vis de L'ENS



ENJEUX

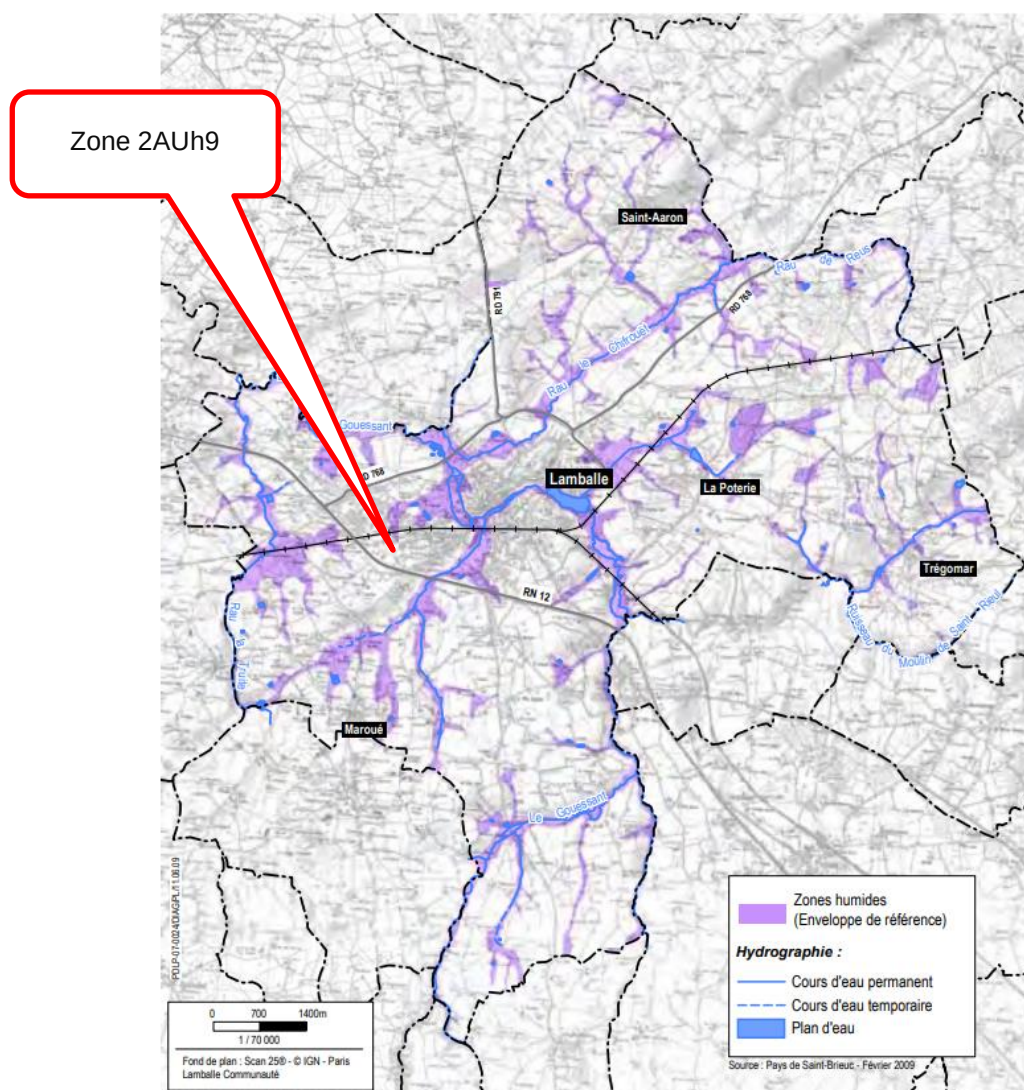
Le site de Beausoleil, n'est pas concerné par des sites naturels à enjeux majeurs.

B. Zones humides

L'enveloppe de référence des zones humides constitue la référence commune au périmètre du SAGE en matière de zones humides. L'enveloppe a été produite par les bassins-versants de la baie, la cellule d'animation de la CLE et le groupe de travail zones humides du SAGE associant l'ensemble des administrations et organismes techniques compétents en conformité avec les règles et prescriptions du « Guide pour la production de l'enveloppe de référence » validé par la Commission Locale de l'Eau le 17 décembre 2007.

ENJEUX

Selon l'inventaire réalisé par le groupe de travail zones humides du SAGE Baie de Saint-Brieuc, les 2 secteurs d'étude ne comportent pas de zones humides.



Carte de l'inventaire des zones humides réalisé par le SAGE Baie de Saint-Brieuc en 2009 et présenté dans le rapport de présentation du PLU

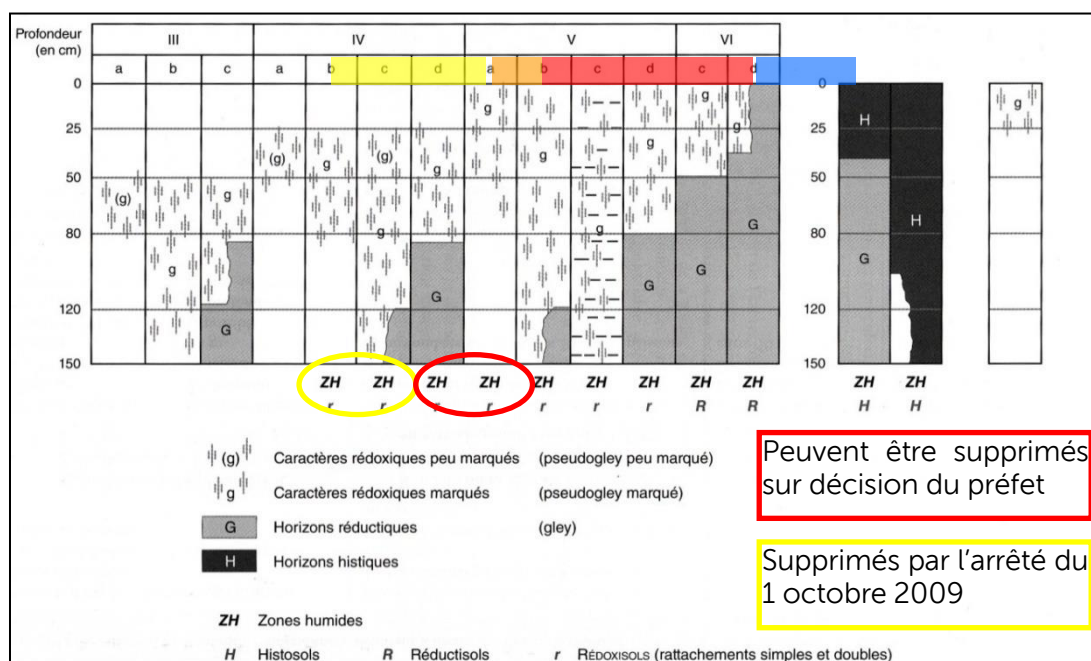
1) Inventaire réalisé en 2018 sur les sites de projet – DM EAU

Un inventaire de terrain a été réalisé en décembre 2020 sur les 2 secteurs par le bureau d'études DM EAU pour vérifier les inventaires précédents.

Lors des investigations terrain, l'inventaire des zones humides est réalisé à l'aide de deux critères :

- Le critère botanique, qui permet de classer une zone humide, dès lors que les espèces hygrophiles représentent un recouvrement cumulé de plus de 50 %,
- Le critère pédologique, qui permet de classer une zone humide en fonction de la présence de traces d'hydromorphie dans les couches superficielles du sol et leur intensification en profondeur.

Ces critères sont conformes à l'arrêté du 24 juin 2008, amendé par l'arrêté du 1 octobre 2009, qui précise les caractéristiques de la végétation, des habitats et des sols des zones humides.



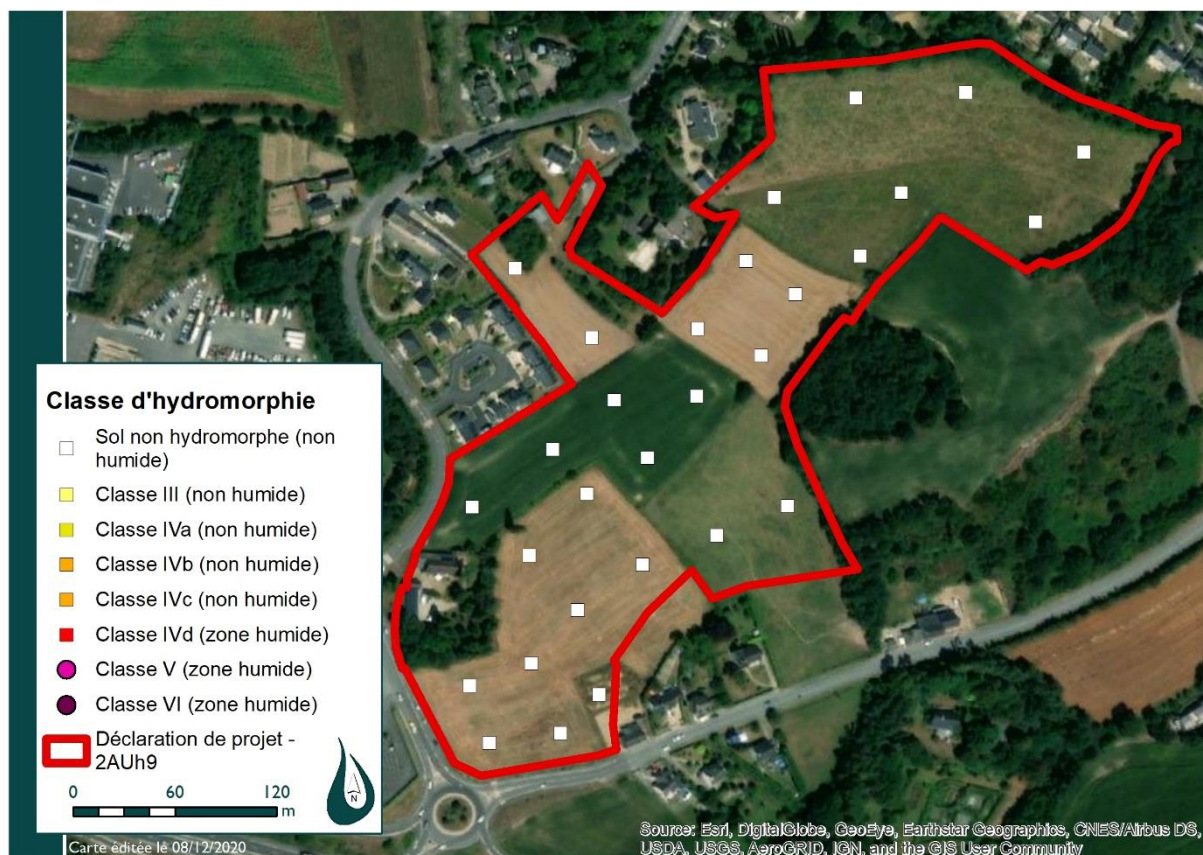
*Classes d'hydromorphie, GEPPA 1981 – Extrait modifié du
« Référentiel pédologique 2008 »*

a) Inventaire floristique

Sur le site de Beausoleil les parcelles sont cultivées et font l'objet d'un travail du sol régulier, laissant temporairement le sol sans couvert végétal. Dans ce cas, la flore absente ou récemment semée ne se compose pas d'espèces hygrophiles. Des prairies de pâtures sont également présentes au sein du périmètre, mais les cortèges floristiques relevés ne font pas état d'espèces hygrophiles.

b) Inventaire pédologique

Pour compléter l'analyse floristique, des sondages pédologiques ont été réalisés et aucune trace d'hydromorphie n'a été détectée, confirmant l'inventaire communal présenté dans le PLU.



Carte des sondages pédologiques réalisés sur le secteur d'étude – DM EAU

C. Les inventaires des habitats

1) Méthodologie

La première étape de notre analyse a consisté en une identification des habitats existants.

Les habitats sont décrits ci-après avec leur rattachement aux typologies CORINE Biotopes et EUNIS sous la forme de leur code précédé respectivement des abréviations CB et E. Il est également indiqué le cas échéant si ces habitats sont susceptibles de correspondre à des habitats d'intérêt communautaire au sens de la Directive « Habitats ».

La phase terrain permet d'identifier chacun des milieux présents sur le site et les environs, et d'évaluer sa potentialité biologique. Les diversités, floristique et faunistique, pouvant être très variables d'un milieu à un autre, cette caractérisation de l'occupation du sol constitue une première approche dans l'évaluation des populations potentiellement présentes sur le site. Il est ainsi possible d'orienter plus précisément l'inventaire vers les espaces présentant le plus fort intérêt faunistique et floristique.

2) Calendrier

Le tableau ci-dessous présente l'intervention et ses modalités :

Date	Intervenant	Conditions climatiques	Objet
27 novembre 2020	Nicolas SANDOZ	Vent faible, soleil, 10°	Faune-Flore-Habitats

La date d'intervention est relativement tardive dans la saison, et ne permet pas d'assurer une exhaustivité à l'inventaire réalisé. Néanmoins, ce passage permet de repérer les potentialités des 2 sites, et d'évaluer d'éventuels enjeux écologiques.

3) Résultats de l'inventaire habitats sur le site 2AUh9

L'inventaire mené sur le site a permis d'identifier 11 habitats au sein du site, il s'agit d'espaces agricoles, comportant des parcelles de cultures intensives exploitées ou à l'abandon et des prairies de pâtures. On retrouve également deux parcelles de jardins d'habitations ainsi que quelques bâtis. Les habitats identifiés sont décrits plus précisément ci-après :

Bâti

Il s'agit de plusieurs bâtiments d'habitations au sud-est, ainsi que d'un petit hangar au nord. Ils ne présentent pas d'intérêt écologique particulier, si ce n'est pour la faune anthropophile.

Très rudéral, l'enjeu de cet habitat est jugé très faible.

Bosquet – CB 84.3 / EUNIS G5.1

Il s'agit de deux petits bosquets au Nord-Ouest comportant divers essences de feuillus. La diversité floristique y est peu développée, cependant l'intérêt de cet habitat réside dans ses fonctionnalités pour la faune locale (alimentation, reproduction, refuge...).

D'un point de vue biodiversité cet habitat présente un intérêt moyen, l'enjeu est ainsi jugé modéré.

Culture intensive en friche – CB 87.1 / EUNIS I1.52

Il s'agit d'une petite parcelle ayant fait l'objet d'une exploitation et dont la végétation s'est spontanément régénérée. On y retrouve un cortège typique d'espèces végétales pionnières comme l'oseille. La faune locale est susceptible de s'y alimenter ou d'y trouver refuge (entomofaune et mammifères).

Au regard des fonctionnalités écologiques de cet habitat, l'enjeu est jugé faible



Parcelle s'enfrichant

Cultures avec marges de végétation spontanée – CB 82.2 / EUNIS X07

Il s'agit de grandes parcelles de cultures exploitées pour le maïs et la moutarde, le sol est travaillé et le couvert végétal très peu développé. Les bordures présentent une végétation relativement rudérale, typique des ourlets agricoles. La faune locale est susceptible de s'alimenter sur ces parcelles.

D'un point de vue biodiversité cet habitat présente peu d'intérêt en dehors de l'alimentation de la faune locale, l'enjeu est ainsi jugé faible.



Fossés – CB 89.22 / EUNIS J5.41

Cet habitat se compose d'un fossé et de sa berge abrupte entourant une parcelle de maïs, lors du passage il n'était pas en eau, c'est une tranchée colonisée par des espèces pionnières. Cet habitat est susceptible de servir de refuge pour la faune locale et de zone d'alimentation.

L'enjeu associé à cet habitat est jugé faible au regard de son intérêt écologique limité.



Fossé bordant le nord de la parcelle de maïs

Jardin d'habitation – CB 85.31 / EUNIS I2.21

Il s'agit d'un espace de jardin d'un particulier en contrebas de la friche à genêt.

L'enjeu associé à cet habitat est jugé très faible, ses fonctionnalités écologiques sont très limitées.

Landes à genêt – CB 31.84 / EUNIS F3.14

Il s'agit d'un espace ayant fait l'objet d'un travail du sol récent, la végétation y est rudérale et le genêt se développe rapidement. Il s'agit du premier stade d'une lande à genêt, celle-ci se développe sur un terrain en friche remanié. A ce stade l'intérêt écologique de ce milieu reste très limité. La faune locale est néanmoins susceptible de s'y alimenter ou y trouver refuge (entomofaune, mammifères...).

L'enjeu associé à cet habitat est jugé faible, il s'agit d'un terrain en friche où le genêt se développe rapidement.



Sol remanié sur lequel le genêt se développe rapidement

Petit parc arboré – CB 85.2 / EUNIS I2.2

Il s'agit d'une plantation de plusieurs essences de feuillus formant un petit boisement de parc, c'est un habitat relativement artificiel dont la strate herbacée fait l'objet d'un entretien régulier. La diversité floristique y est assez faible, cependant la faune locale est susceptible d'y trouver refuge, alimentation ou une zone de reproduction (notamment pour l'avifaune et l'entomofaune).

Au regard des fonctionnalités écologiques de cet habitat, son enjeu est jugé modéré.

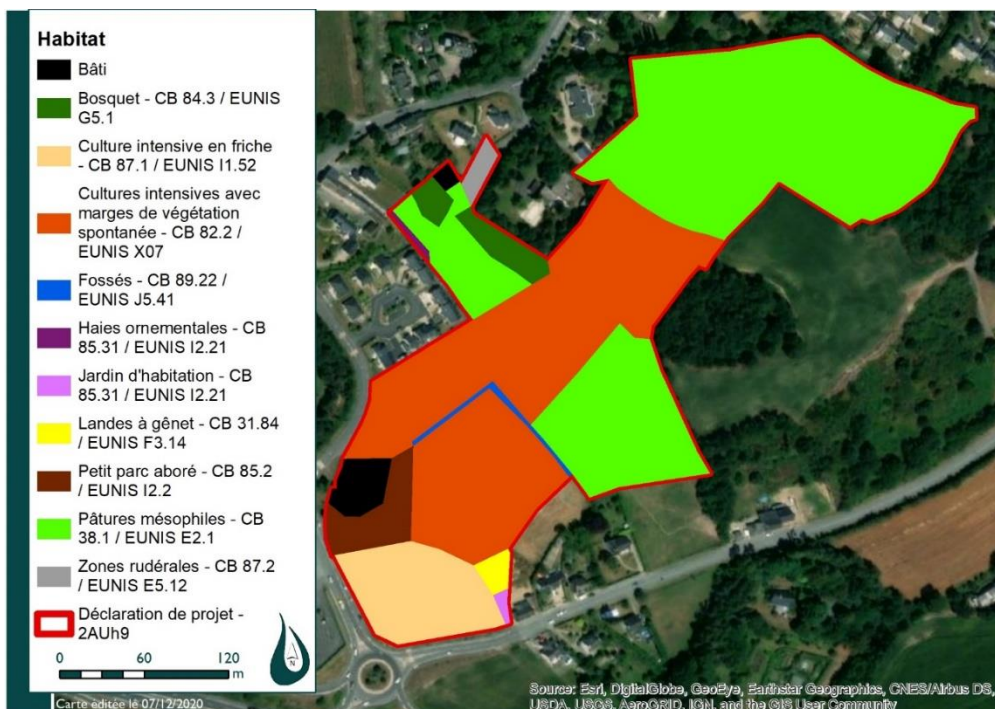


Sur la gauche en bordure de parcelle, une partie du parc arboré

Zones rudérales – CB 87.2 / EUNIS E5.13

Il s'agit d'une route et d'espaces dégradés entourant le fond d'une impasse, la diversité animale ou végétale y est très pauvre, on y retrouve des espèces rudérales pionnières.

L'enjeu associé à cet habitat est jugé très faible au regard de sa forte artificialisation.



Cartographie des habitats du site 2AUh9

D. Les inventaires de la flore

1) Méthodologie

La flore présente sur les sites ne fait pas l'objet d'un inventaire exhaustif, les bases de données communales sont consultées et la potentialité de présence des espèces patrimoniales de la commune évaluée. La date de passage ne permet pas un inventaire précis mais une analyse des potentialités.

2) Résultats de l'inventaire flore sur le site 2AUh9

Données bibliographiques

D'après le Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB) regroupant les bases de données floristiques, la commune de Lamballe comporte, depuis 2000, 554 espèces observées, dont 5 protégées, 2 patrimoniales, 13 menacées sur la Liste Rouge régionale ou nationale, 4 invasives avérées et 7 invasives potentielles.

Les espèces patrimoniales du territoire sont *Luronium natans* et *Equisetum hyemale*, elles font également l'objet d'un statut de protection nationale, tout comme les trois autres espèces protégées connues sur le territoire : *Littorella uniflora*, *Pilularia globulifera* et *Spiranthes aestivalis*.

La base de données communales indique la présence de plusieurs espèces protégées sur le territoire, néanmoins ces espèces sont inféodées à des milieux humides ou aquatiques, au regard des habitats présents sur le site (culture, ourlet rudérale, haie ornementale, jardin d'habitation...) ces espèces ne sont pas susceptibles d'être présentes.

Inventaire

En raison de la date tardive de passage sur le terrain aucun inventaire exhaustif de la flore n'a été entrepris. Néanmoins l'analyse du site montre la présence de plusieurs espèces rudérales comme l'oseille ou le genêt.

La majeure partie du site est une surface agricole intensément cultivée présentant peu d'enjeu floristique.

On retrouve sur les bordures de la parcelle quelques espèces plus rudérales comme *Cytisus scoparius* ou *Rubus fruticosus*.

L'intérêt floristique du site est donc très limité, l'enjeu associé à la flore est jugé faible en l'absence de milieu d'intérêt ou d'espèces protégées/patrimoniales avérées.



Développement de genêt sur un sol remanié

E. Les inventaires de la faune

1) Méthodologie

Mammifères terrestres hors chiroptères

Les prospections sont réalisées par l'observation de traces et indices (empreintes et fèces) ainsi que par l'observation d'individus.

Chiroptères

Une recherche de gîtes est réalisée sur le site, les arbres présentant des cavités, décollement d'écorces ou fissures susceptible d'abriter des chauves-souris sont inventoriés et localisés.

Avifaune

Les prospections diurnes sont principalement réalisées en matinée, lorsque les oiseaux sont les plus actifs selon la méthode du transect, des points d'écoutes ponctuels peuvent être réalisés aux abords de réservoirs biologiques (bosquets, boisements, roselières...). Chaque habitat est parcouru afin de détecter les espèces par contact auditif et/ou visuel. Toutes les espèces contactées sont notées ainsi que le type d'observation et leur localisation. Selon les caractéristiques du site et l'écologie des espèces un statut biologique de nidification peut être évalué (nicheur possible en cas de potentialité).

Invertébrés

Les milieux favorables sont prospectés à pied. Les inventaires des papillons de jour (lépidoptères rhopalocères), des libellules (odonates), des criquets et sauterelles (Orthoptères) et des coléoptères patrimoniaux sur l'aire d'étude sont réalisés à vue et à l'ouïe (stridulation pour les Orthoptères). Les odonates sont recherchés essentiellement autour des points d'eau et les papillons et orthoptères sur l'ensemble du site. Concernant les odonates, les imagos (adultes) ainsi que les exuvies sont recherchés. Des traces de présence de coléoptères remarquables (Pique-prune, Grand-capricorne, Lucane cerf-volant) sont recherchées si l'étude bibliographique ou les habitats révèlent un enjeu sur le secteur d'étude. Les milieux favorables sont prospectés à pied. Les plantes-hôtes des papillons à enjeu potentiellement présents sur le site sont aussi recherchées.

Reptiles

Les reptiles sont recherchés en début de journée à vue lors de leur période d'activité c'est-à-dire lorsqu'ils s'insolent (augmentent leur température interne en s'exposant au soleil). Des indices de présence (mue, cadavres...) sont également recherchés.

Amphibiens

Les prospections sur ce groupe sont réalisées en journée à vue à proximité des points d'eau favorables à la reproduction. Les œufs, têtards et adultes sont recherchés et comptabilisés au sein des habitats favorables. Les habitats d'espèces sont délimités et caractérisés.

2) Résultats de l'inventaire faune sur le site 2AUh9

Avifaune

Données bibliographiques

La liste communale des espèces (Source LPO et INPN) mentionne la présence depuis 2000 de 43 espèces nicheuses probables ou certaines. Parmi ces espèces 33 font l'objet d'un statut de protection en France les autres étant chassables, une espèce patrimoniale est également mentionnée : La Fauvette pitchou. Elles sont néanmoins toutes communes à l'échelle régionale et nationale à l'exception du Bouvreuil pivoine, du Bruant jaune, du Chardonneret élégant, de la Fauvette pitchou, du Goéland argenté et du Petit Gravelot qui sont jugés menacés à différentes échelles, cependant ces espèces sont peu susceptibles de fréquenter le site en reproduction au regard des habitats.

Le territoire présente quelques enjeux ornithologiques, notamment sur sa façade littorale. Cependant le site de la zone 2AUh9 ne paraît pas susceptible de présenter d'enjeu majeur pour ce groupe (à l'exception des haies et bosquets pouvant abriter des espèces communes mais protégées).

Inventaire

L'inventaire mené sur le site a permis de contacter 8 espèces sur le site, parmi ces espèces 5 sont protégées en France et 3 sont chassables. Une espèce est considérée comme vulnérable en Bretagne, le Goéland argenté dont l'écologie est rappelée ci-après :

Le Goéland argenté (*Larus argentatus*) : Ce laridé est à l'origine un oiseau fréquentant les falaises littorales, il s'est par la suite adapté aux activités humaines en fréquentant les villes où il niche sur le toit des bâtiments. Il se nourrit surtout de poissons et parfois d'animaux terrestres (petits mammifères, vers de terre, oisillons, œufs...) cependant il est opportuniste et s'alimente bien souvent des décharges de déchets ménagers à ciel ouvert. Plusieurs individus ont été observés en passage sur le site, il est possible que les goélands s'y alimentent lors des travaux agricoles. Néanmoins, en l'absence de site potentiel de nidification, l'enjeu associé à cette espèce est jugé faible.

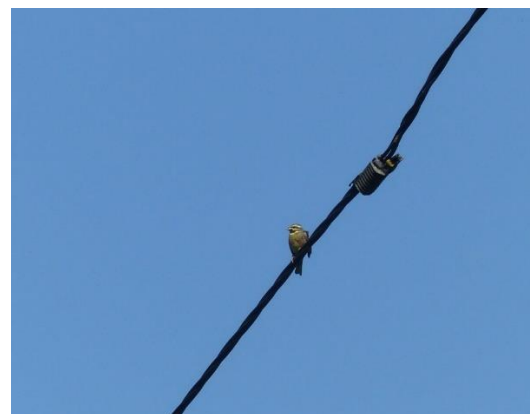


Illustration d'un Bruant zizi
(Source N. SANDOZ – DMEAU)

Nom commun	Nom scientifique	Statut biologique
Alouette des champs	<i>Alauda arvensis</i>	Nicheur possible
Bruant zizi	<i>Emberiza cirlus</i>	Nicheur possible
Choucas des tours	<i>Coloeus monedula</i>	Passage / Alimentation
Goéland argenté	<i>Larus argentatus</i>	Passage / Alimentation
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	Nicheur possible
Mésange à longue queue	<i>Aegithalos caudatus</i>	Nicheur possible
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	Nicheur possible
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	Nicheur possible
Synthèse des espèces d'oiseaux relevées		

Les espèces observées sur le site ou à côté sont toutes communes, les espèces potentielles sur le site sont un cortège typique de passereaux des milieux semi-ouverts agricoles (alouette des champs, pinson des arbres, merle noir...) présentant peu d'enjeux. Globalement l'enjeu lié à ce groupe est donc jugé faible au regard des habitats présents.

Amphibiens

Données bibliographiques

En l'absence de milieu aquatique nécessaire à l'accomplissement du cycle biologique de ces espèces elles ne sont pas jugées potentielles en reproduction, cependant il est possible que certaines espèces fréquentent les haies et bosquets pour passer l'hiver. L'enjeu associé à ce groupe est ainsi jugé négligeable.

Reptiles

Données bibliographiques

La liste communale des espèces (Source LPO et INPN) mentionne 4 espèces, elles font toutes l'objet d'un statut de protection national à l'exception de la Vipère péliade qui est uniquement réglementée.

Au regard des habitats présents sur le site il est possible que les espèces connues sur le territoire soient présentes, à l'exception de la Couleuvre helvétique qui fréquente les milieux humides ou aquatiques.

Inventaire

L'inventaire réalisé sur le site n'a pas permis de mettre en évidence la présence de reptiles sur le site, néanmoins il est possible que les haies du site abritent quelques espèces communes du territoire.



Illustration d'un Orvet fragile (Source : N. SANDOZ - DMEAU)

L'enjeu associé à ce groupe est jugé faible en l'absence de présences avérées ou d'habitats très favorables.

Mammifères (hors chiroptères)

Données bibliographiques

La liste communale des espèces (Source LPO et INPN) mentionne la présence depuis 2000 de 17 espèces de mammifères, parmi ces espèces deux font l'objet d'une protection en France :

La Crossope aquatique, l'Écureuil roux et le Hérisson d'Europe, dont l'écologie est rappelée ci-après :

La Crossope aquatique (*Neomys fodiens*) : Vivant à proximité de fossés humides, dans les prés, le long des ruisseaux et des rivières, ou encore au bord des lacs et des étangs, on la rencontre également dans les régions de montagne au voisinage des torrents (jusqu'à 2500m) et dans d'autres zones humides comme les tourbières. La Crossope aquatique est par ailleurs abondante dans les cressonnières. Elle recherche les berges lui permettant un accès direct à l'eau libre avec des possibilités de gîte. Les berges en pente trop douce ne lui conviennent donc pas pour l'établissement de son terrier. On retrouve la Crossope aquatique dans des milieux où la qualité de l'eau est généralement bonne, son régime alimentaire se composant principalement d'invertébrés aquatiques sensibles à la qualité de l'eau (gamarres, aselles, trichoptères...). Cette espèce se reproduit entre avril et juillet, avec une mise bas généralement en mai et juin dans un nid creusé dans une berge comportant un accès direct à l'eau et une sortie terrestre. En l'absence de milieux aquatiques sur le site cette espèce n'est pas jugée potentielle.

L'Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*) : C'est un rongeur forestier, qui occupe une grande variété d'habitats en France, tant en zones continentales, océaniques que méditerranéennes. Il fréquente les forêts de conifères mais aussi de feuillus, on le retrouve très régulièrement dans les jardins ou parcs urbains. Rongeur opportuniste, l'Écureuil a une prédilection pour les graines de conifères, les autres fruits ou graines (noisettes, nêfles, faines...) et dans une moindre mesure les insectes, escargots, œufs et oisillons... Les premiers accouplements ont lieu en décembre-janvier et se poursuivent jusqu'au printemps. Les femelles mettent bas de février à août, les jeunes sont ensuite sevrés aux alentours de deux mois. Aucun individu n'a été observé, cependant au regard des arbres présents sur le site et à proximité il est possible que cette espèce soit présente.



Illustration d'un Écureuil roux
(Source : N. SANDOZ - DMEAU)

Le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) : Cette espèce occupe les bois de feuillus, les haies, les broussailles, les parcs, les prairies humides, les jardins et les dunes avec buissons. En été, il s'abrite dans la végétation et peut changer d'endroit au bout de quelques jours. Son régime alimentaire est composé principalement d'invertébrés terrestres tels que les carabes, lombrics et limaces. La période de reproduction est découpée en deux périodes : mai/juin et août/septembre, après l'accouplement la femelle met bas environ 1 mois plus tard. Aucun individu n'a été observé, cependant au regard des habitats présents sur le site et à proximité il est possible que cette espèce soit présente.

Inventaire

L'inventaire mené sur le site a permis de contacter une espèce, le Chevreuil. Cette espèce chassable est très abondante sur le territoire et dans la région.

Nom commun	Nom scientifique	Statut biologique
Chevreuil	<i>Capreolus capreolus</i>	Alimentation

Synthèse des espèces de mammifères relevées

Seul le Chevreuil, espèce chassable très commune, a été identifié sur la zone, cependant le site présente des habitats relativement favorables à la présence de l'Écureuil roux et du Hérisson d'Europe connus localement, bien que protégées ces espèces sont relativement communes, l'enjeu associé à ce groupe est ainsi jugé faible.

Chiroptères

Données bibliographiques

La liste communale des espèces (Source LPO et INPN) mentionne la présence de trois espèces sur le territoire, cependant au regard des habitats variés que l'on retrouve localement il s'agit d'un manque de données, plusieurs autres espèces sont susceptibles d'être présentes. Les trois espèces connues localement sont le Murin de Natterer, la Pipistrelle commune et la Sérotine commune, elles font toutes l'objet d'un statut de protection national. Le site présente des habitats susceptibles d'être utilisés pour l'alimentation ou le transit de ces espèces.

Inventaire

L'inventaire mené sur le site n'a pas permis de constater la présence de gîte potentiel sur le site, l'usage potentiel du site par ce groupe est donc uniquement pour l'alimentation ou le transit. La présence d'éclairages en périphérie du site limite son intérêt écologique pour certaines espèces plus lucifuges. Globalement l'enjeu associé à ce taxon est jugé faible en l'absence de gîtes potentiels.

Odonates

Données bibliographiques

La liste communale des espèces (Source LPO et INPN) mentionne la présence de 34 espèces, elles ne font l'objet d'aucun statut de protection ou de conservation particulier, à l'exception de l'Agrion de Mercure qui bénéficie de la protection nationale et du Leste dryade jugé En Danger sur la liste rouge régionale et dont l'écologie est rappelée ci-après :

L'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*) : C'est une espèce rhéophile à nette tendance héliophile qui colonise les milieux lotiques permanents de faible importance tel que les sources, suintements, ruisselets, ruisseaux etc... Elle préfère les milieux végétalisés, constitués de laïches, joncs, glycéries et autres végétations de milieux humides. Sa période de vol s'étale d'avril à août. En l'absence d'habitats aquatiques nécessaires à la reproduction de cette espèce, elle n'est jugée potentielle qu'en erratisme ou éventuellement maturation.

Le Leste dryade (*Lestes dryas*) : Le Leste dryade occupe des pièces d'eaux stagnantes peu profondes, se réchauffant rapidement au printemps et présentant souvent une végétation dense de la famille des laïches et des joncs. Les fluctuations du niveau d'eau jouent un rôle important pour garantir la reproduction de l'espèce. Sa période de vol s'étale de mi-mai à fin août. Les émergences ont lieu à proximité de l'eau, et la maturation des imagos se fait à l'écart des zones humides.

Elle se déroule parfois à plusieurs centaines de mètres du site d'émergence, dans les landes, cariçaies, lisières forestières, prairies

hautes et zones de friches. En l'absence d'habitats aquatiques nécessaires à la reproduction de cette espèce, elle n'est jugée potentielle qu'en erratisme ou éventuellement maturation.

En l'absence de milieu aquatique sur le site, les espèces connues localement ne peuvent être contactées qu'en passage ou maturation.

Inventaire

Au regard de l'absence d'habitats aquatiques nécessaires à l'accomplissement du cycle biologique de ces espèces l'enjeu à ce groupe est jugé très faible. Aucun individu n'a été contacté lors de l'inventaire et seule deux espèces présentent un enjeu sur le territoire, il s'agit de l'Agrion de Mercure, protégé en France et du Leste dryade jugé En danger en Bretagne, ils sont cependant uniquement potentiels en erratisme ou maturation dans la végétation.

Lépidoptères

Données bibliographiques

La liste communale des espèces (Source LPO et INPN) mentionne la présence de 44 espèces de lépidoptères (39rhopalocères et 5 hétérocères) cependant aucune de ces espèces ne fait l'objet d'un statut de protection ou de conservation particulier. Aucune espèce susceptible de représenter un enjeu n'est connue localement.

Inventaire

Aucune espèce n'a été observée lors de l'inventaire. De plus, la base de données communale n'indique pas la présence d'espèces protégées ou patrimoniales susceptibles de fréquenter le site. Ainsi l'enjeu associé à ce groupe est jugé négligeable.

Orthoptères

Données bibliographiques

La liste communale des espèces (Source LPO et INPN) mentionne la présence de 13 espèces de d'orthoptères cependant aucune de ces espèces ne fait l'objet d'un statut de protection national ou de conservation particulier.

Inventaire

L'inventaire mené sur le site n'a pas permis d'identifier d'espèces.

Au regard des espèces connues localement, des habitats présents sur le site et de l'absence de contact durant l'inventaire, l'enjeu associé à ce groupe est jugé très faible. Aucune espèce pouvant représenter un enjeu n'est susceptible de fréquenter le site.

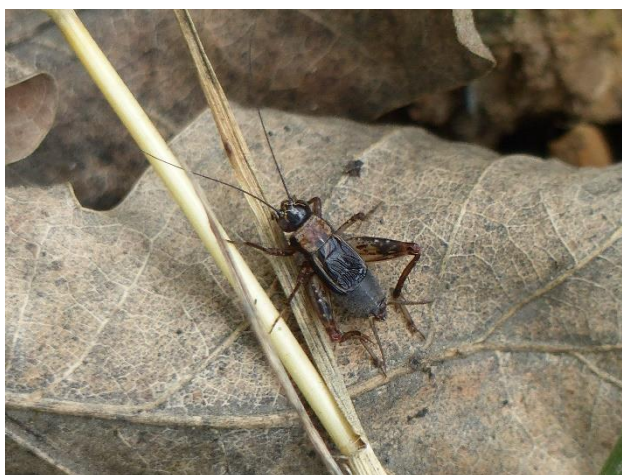


Illustration d'un Grillon des bois (Source : N. SANDOZ – DMEAU)

Autres invertébrés remarquables

La consultation de la base de données communales (LPO et INPN) indique la présence d'une espèce patrimoniale sur le territoire de Lamballe, le Lucane cerf-volant, cependant le site ne présente pas d'habitat susceptible d'abriter cette espèce. L'enjeu est donc jugé négligeable.

Synthèse des enjeux écologiques

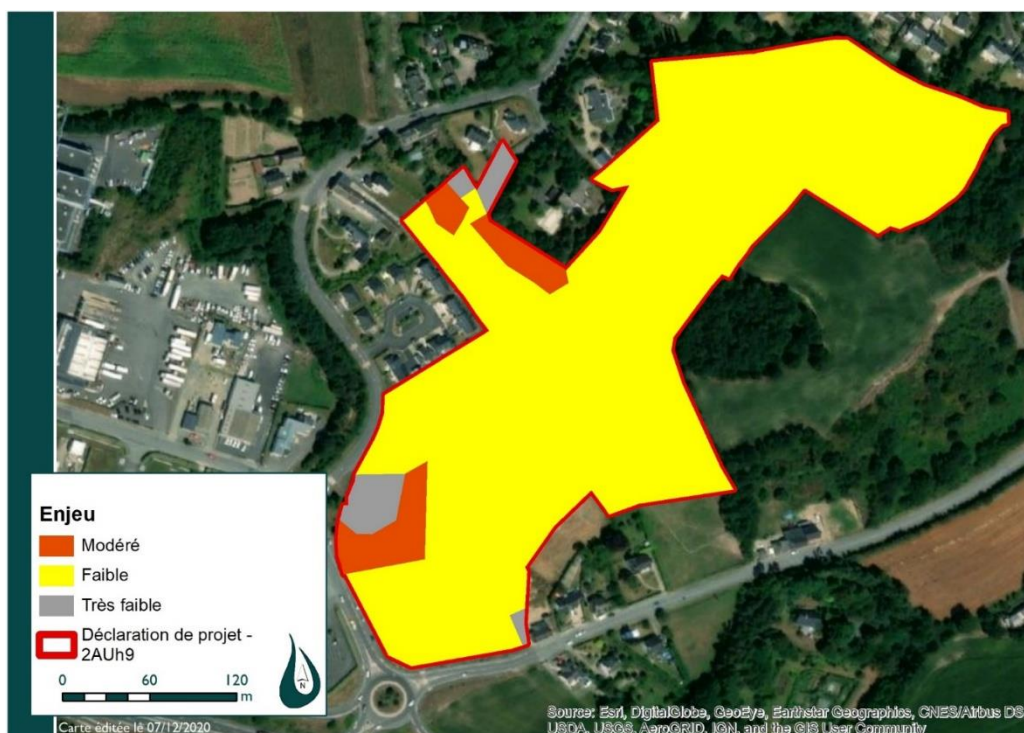
Les investigations menées sur le site du projet permettent d'appréhender le niveau de l'intérêt écologique et les enjeux qui en découlent pour les différents groupes biologiques.

Les principaux points qui ressortent du diagnostic écologique sont :

► La présence de bosquets et d'un petit parc arboré pouvant abriter l'avifaune locale en nidification

Habitats	Intérêt faune / flore / habitats naturels	Enjeu local
Bâti	-	Très faible
Bosquets	Habitat de vie pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune, mammifères...)	Modéré
Culture intensive en friche	Refuge pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune, mammifères...)	Faible
Cultures intensives avec marges de végétation spontanée	Refuge pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune, mammifères...)	Faible
Fossés	Refuge pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune, mammifères...)	Faible
Haies ornementales	Refuge pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune, mammifères...)	Faible
Jardin d'habitations	-	Très faible
Landes à genêt	Refuge pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune, mammifères...)	Faible
Petit parc arboré	Habitat de vie pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune, mammifères...)	Modéré
Pâtures mésophiles	Refuge pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune, mammifères...)	Faible
Zones rudérales	-	Très faible

Synthèse des enjeux écologiques



Cartographie de synthèse des enjeux écologiques

IV.4 Les ressources

A. Les captages d'eau potable

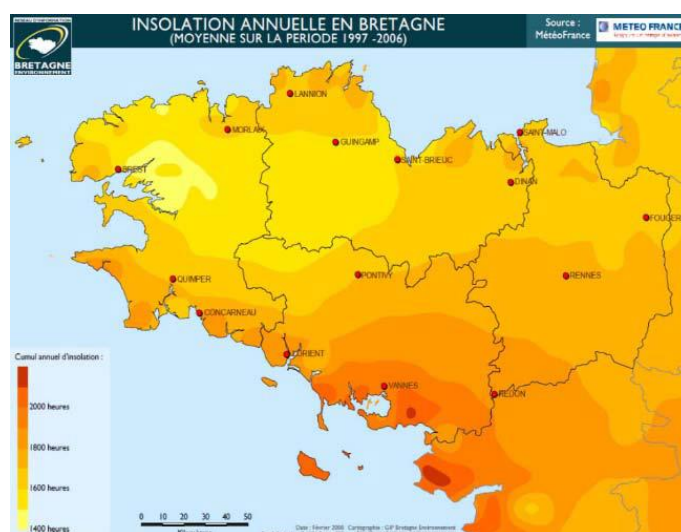
Il n'existe pas de captage d'eau destiné à l'Alimentation en Eau Potable sur le territoire communal. Celui-ci n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.

B. Les énergies renouvelables

1) L'énergie solaire

L'ensoleillement du territoire et les données météorologiques constituent le gisement brut des filières solaire thermique et photovoltaïque. Ces données servent de base au calcul du productible des installations solaires thermiques et photovoltaïques.

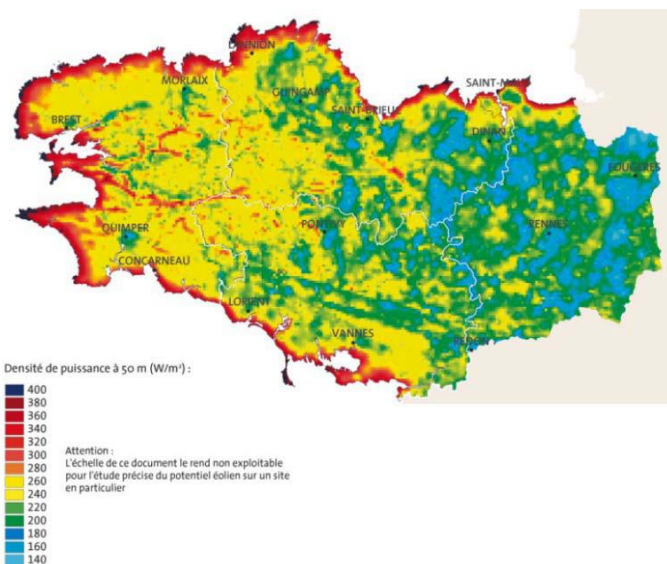
D'après les données de Météo France, le secteur de Lamballe présente un ensoleillement moyen de 1550 à 1600 heures par an, ce qui est inférieur à la moyenne française de 1970 heures annuelles. Toutefois, cet ensoleillement est suffisant pour permettre une utilisation de l'énergie solaire photovoltaïque et/ou thermique. Selon la carte de l'Insolation annuelle de la Bretagne (Source Bretagne Environnement), l'insolation annuelle de la commune de Lamballe est comprise entre 1500 et 1600 heures, ce qui vient confirmer les données de Météo France.



2) L'énergie éolienne

La Bretagne possède le deuxième potentiel éolien de France derrière le Languedoc-Roussillon. En Bretagne, la vitesse des vents, au-dessus de 50 m est supérieure à 5 m/s. C'est pourquoi, la région a fait de cette énergie renouvelable un des piliers de sa politique énergétique. Le territoire se situe en zone 4 (bon potentiel) et la vitesse des vents à 50 m au-dessus du sol avoisinent les 6 m/s.

Sur les sites de projet, les terrains sont exposés aux vents d'ouest et le relief et la végétation ne représentent pas d'obstacles majeurs. Le grand éolien n'est pas envisageable sur la zone. En effet, l'obligation réglementaire d'éloignement de plus de 500 m des zones d'habitation des éoliennes de plus de 50 mètres de haut réduit à néant le potentiel de développement du grand éolien sur le site. Bien que le petit éolien ne se justifie généralement pas en milieu urbain ou péri-urbain du fait que le vent soit trop faible ou trop turbulent pour une exploitation rentable, le petit éolien (éolienne domestique) est envisageable sur la zone pour produire de l'électricité



IV.5 Les risques technologiques et les nuisances

A. Les Installations industrielles classées

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. **Selon Géorisques, aucun ICPE ne se trouve sur le site d'étude.**



Localisation des ICPE

B. Des canalisations de matières dangereuses

Une canalisation de gaz naturel traverse le territoire communal, mais ne concerne pas les sites d'étude.



Carte de localisation des sites d'étude vis-à-vis des canalisations de gaz naturel

C. Les sites et sols pollués

Selon les bases de données BASIAS et BASOL, on recense 95 anciens sites industriels dans la commune et 4 sites pollués ou potentiellement pollués. Aucun site BASIAS ou BASOL ne concerne le site d'étude.



Localisation des sites BASOL et BASIAS

D. Les nuisances sonores

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, dispose que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. **Le sud du site d'étude est concerné par le classement sonore de la RN12 qui est classée en catégorie 1.**



Classement sonore des infrastructures routières

E. L'assainissement

L'agglomération est desservie par un réseau d'assainissement séparatif et une station d'épuration.

La station d'épuration de Lamballe Souleville (code : 0422093S0003) se trouve au nord-ouest de la zone agglomérée de Lamballe. Elle a été mise en service en 1984. Cette station d'épuration dispose d'une autorisation de rejet pour 80000 EH. La filière de traitement "eau" est de type boues activées.

Le rejet des effluents traités se fait dans le Gouessant. En 2019, la charge organique maximale était de 62300 EH, soit 77 % de sa capacité.

V. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

V.1 Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

A. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-brieuc

La commune de Lamballe-Armor fait partie du SCOT Pays de Saint-Brieuc comportant 72 communes depuis 2019.

Approuvé par les élus, le 27 février 2015, le SCOT s'imposait initialement aux 63 communes du pays. Ce document de planification appuie la stratégie d'aménagement et de développement du territoire, sur 4 axes stratégiques dont les orientations et objectifs visent prioritairement à :

- maîtriser l'étalement urbain par l'habitat et les activités économiques
- répondre aux besoins en logements
- organiser les implantations commerciales
- préserver la biodiversité et les ressources naturelles
- favoriser un développement durable et équilibré du territoire

Le SCOT fait actuellement l'objet d'une révision suite à l'adoption du schéma départemental de coopération intercommunale en 2016, la fusion des intercommunalités a conduit à réduire le nombre des adhérents du PETR du Pays de Saint-Brieuc à 2 EPCI au 1er janvier 2017 : Saint-Brieuc Armor Agglomération et Lamballe Terre et Mer. Ces 2 EPCI représentant 72 communes - dont cinq communes nouvelles.

Le nouveau périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, intègre aujourd'hui 13 communes supplémentaires, membres de Lamballe Terre et Mer, qui relevaient auparavant du périmètre du SCOT de Dinan. Ces 13 communes ne disposent d'aucun SCOT opposable à ce jour et sont soumises à la règle de l'urbanisation limitée (article L142-4 du code de l'urbanisme).

Le SCOT actuel s'appliquant toujours, le PLU de la commune déléguée de Lamballe doit être en conformité avec celui-ci.

Le projet de mise en compatibilité du PLU est compatible avec les orientations et les objectifs du DOO du SCOT, à savoir :

AXE 2 / Créer les conditions d'un développement économique valorisant les ressources du territoire

- Permettre l'accueil et le développement des entreprises sur des zones d'activités qualitatives et économes en espace
- Se fonder sur une localisation privilégiée des espaces d'activités
- Promouvoir une qualité urbaine, paysagère et durable des espaces d'activités et des entrées de villes

Le projet de mise en compatibilité doit permettre la construction du bâtiment administratif de l'entreprise COOPERL destiné à l'accueil de 250 à 300 personnes. La Cooperl (Coopérative de la région Lamballaise) est un employeur historique et majeur de la région, c'est le premier employeur privé du département des Côtes-d'Armor. Ce projet va accompagner le développement industriel de la coopérative sur les 10 prochaines années. La Cooperl crée en moyenne 100 nouveaux emplois par an, et entend poursuivre cette politique de recrutement dans les années à venir. Ainsi, ce projet va permettre le développement de l'emploi sur le territoire. Cette capacité d'accueil augmentée et modernisée participera par ailleurs à l'attractivité du territoire de Lamballe Terre & Mer

B. Le SDAGE Loire Bretagne 2016 -2021 et le SAGE Baie de Saint-brieuc

Le territoire communal s'inscrit dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 18 novembre et publié au Journal officiel de la République française le 20 décembre 2015. Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux.

Du point de vue de la gestion locale des eaux, la commune de Lamballe-Armor est intégrée dans le périmètre du SAGE Baie de Saint-Brieuc.

La CLE a validé le projet de SAGE révisé le 21 septembre 2012. Après enquête publique et délibération finale de la CLE, le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 30 janvier 2014.

Le périmètre du SAGE de la baie de Saint-Brieuc couvre une superficie de 1110km², l'arrêté du 4 mai 2006 définit ce périmètre comprenant 68 communes, dont 52 communes en intégralité et 16 communes partiellement.

Le PLU doit s'inscrire en conformité avec les prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne ainsi que du SAGE Baie de Saint-Brieuc.

Le projet, objet de la mise en compatibilité du PLU, est compatible avec les dispositions du SDAGE et du SAGE :

- Aucun cours d'eau n'est impacté par le projet.
- Aucune zone humide ne sera impactée (un inventaire a pu confirmer l'absence de zones humides sur le secteur)
- Bien que le territoire communal soit concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, le site du projet n'est pas concerné par cet aléa.
- Le projet va générer une augmentation des débits de ruissellements vers les exutoires due à l'imperméabilisation et aux modifications des écoulements naturels vers le milieu naturel. Le projet va permettre de limiter le ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie, le plus en amont possible. Le projet prévoit la mise en place des mesures compensatoires comprenant la création de noues et de bassins de rétention à sec. La gestion des eaux pluviales mise en place dans la cadre du projet permettra de ne pas impacter la qualité du milieu récepteur et d'éviter tout risque d'inondation.
- Le réseau "Eaux usées" recueillera les eaux vannes et ménagères en provenance du bâtiment et les acheminera vers le réseau existant.
- Le projet ne prévoit pas l'implantation d'activités potentiellement polluantes et n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable.

C. Le SRCE de Bretagne

À l'échelle régionale, la mise en œuvre de la trame verte et bleue se concrétise par l'élaboration du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), copiloté par l'État et la Région.

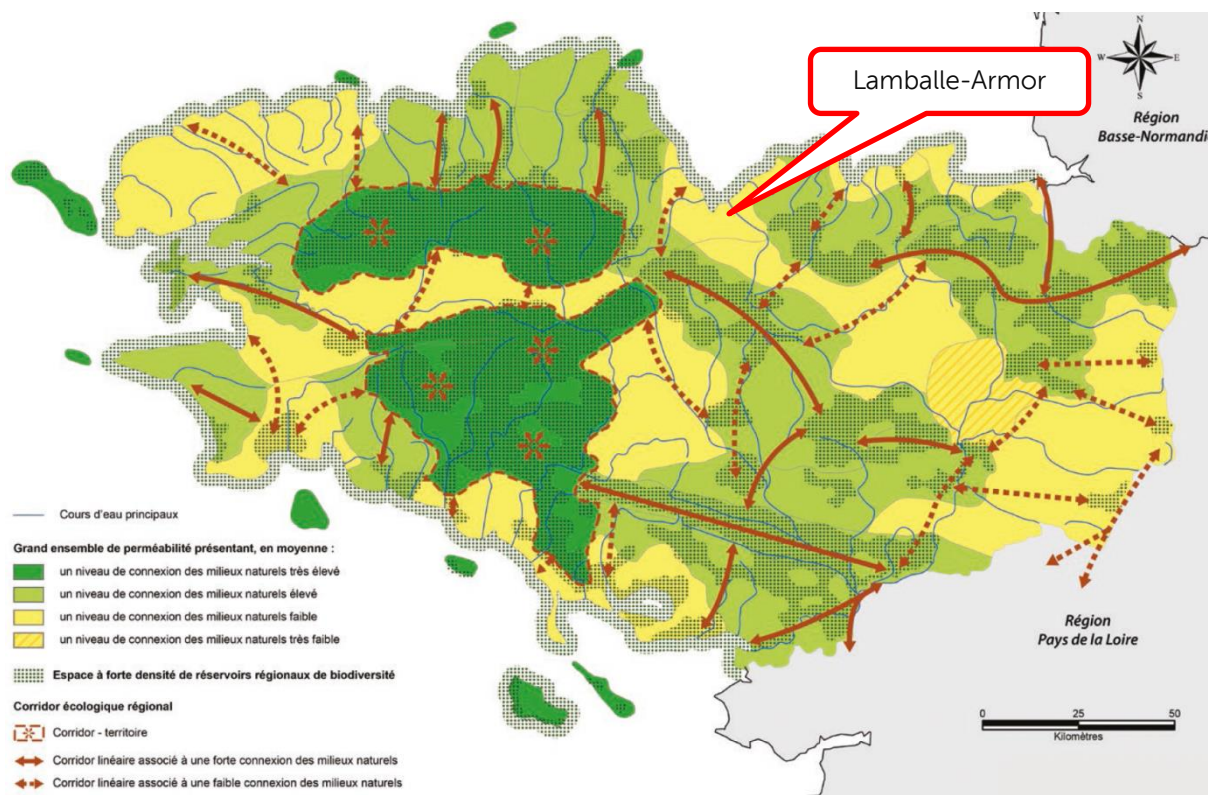
Le SRCE Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Il est élaboré conjointement par l'État et la Région dans une démarche participative, et soumis à enquête publique.

Le SRCE identifie les continuités écologiques (réservoirs et corridors) à l'échelle régionale et les cartographies à l'échelle du 1/100 000ème.

Il apporte ainsi à l'ensemble des documents de planification d'échelle infra (SCoT, PLU, PLUi, carte communale) un cadre cohérent et homogène pour prendre en compte et définir la Trame verte et bleue à une échelle plus fine.

Au sein du SRCE Bretagne, la commune fait d'un secteur à faible connexion biologique et en dehors des principaux corridors. En définitive, selon le SRCE, aucun enjeu fort n'est identifié au sein du site du projet.

Le projet de mise en compatibilité du PLU n'impacte aucun cours d'eau, ni aucune zones humides. Elle prévoit au sein de l'OAP, de préserver et d'intégrer les haies, arbres isolés et talus existants. En outre, de nouvelles plantations (arbres, arbustes) seront réalisées sur l'espace public, le plus en amont possible, avec un entretien soigné afin de produire l'effet escompté le plus rapidement. Enfin, une cohérence dans le choix des végétaux sera recherchée: palette d'espèces végétales locales et endémiques.



Carte de synthèse du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne

V.2 Incidences sur l'environnement et mesures

La déclaration de projet au PLU modifie le planning d'urbanisation du secteur de Beausoleil. L'urbanisation du site se fera à court ou moyen terme alors qu'auparavant le développement de la zone devrait se faire à plus long terme.

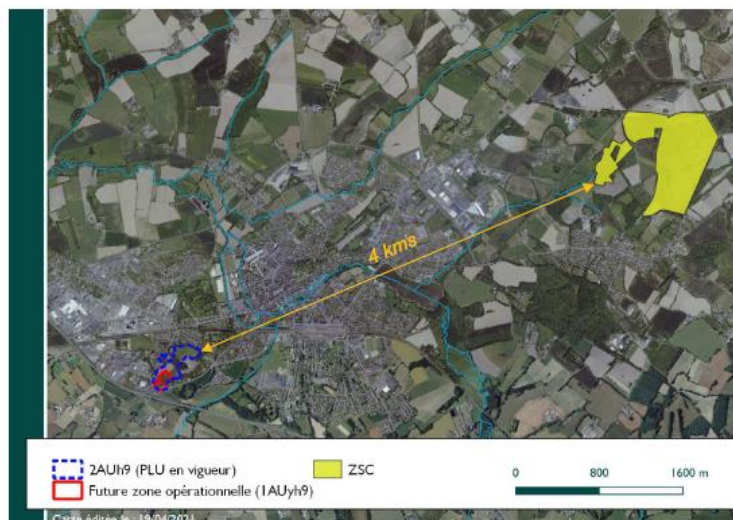
A. Les incidences sur Natura 2000

Il n'y a pas de site Natura 2000 sur le site de Beausoleil.

Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 4km à l'est. Il s'agit de la ZSC Landes de la Poterie (FR5300036), dont l'arrêté en vigueur date du 04 mai 2007.

La mise en compatibilité du PLU n'aura aucun impact sur le site Natura 2000.

Carte de localisation du site vis-à-vis de la zone Natura 2000 « Landes de la Poterie », inscrit au titre de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC)

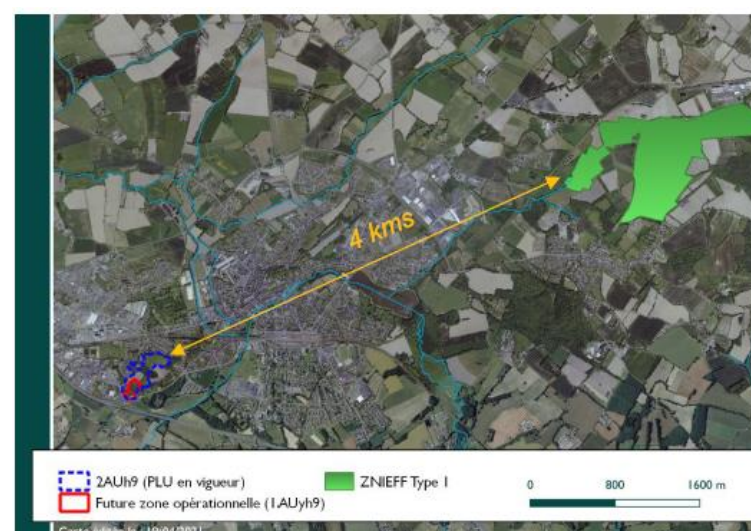


B. Les incidences sur les ZNIEFF

La commune de Lamballe-Armor comprend 3 ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche du site se situe à 4km à l'est, il s'agit de la ZNIEFF de Type 1 Landes de la Poterie.

La mise en compatibilité du PLU liée à la déclaration de projet n'impacte pas ces zones d'inventaires.

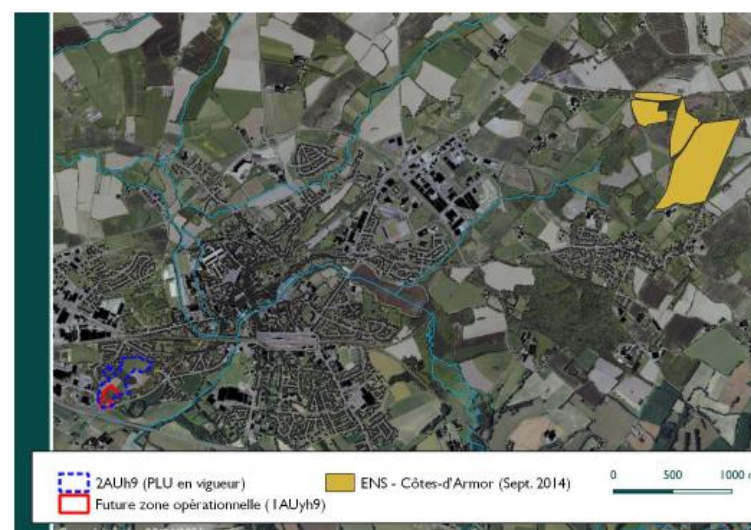
Carte de localisation du site d'étude vis-à-vis des ZNIEFF



C. Les incidences sur les ENS

Le site du projet n'impacte aucun espace naturel sensible (ENS).

Carte de localisation du site d'étude vis-à-vis de L'ENS



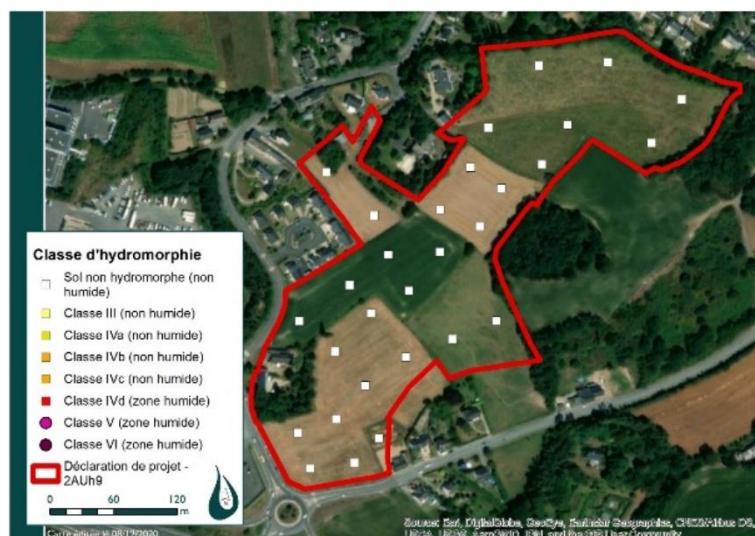
D. Les incidences sur le réseau hydrographique

Aucun cours d'eau ne se trouve sur le site ou à proximité de ce dernier. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU et le développement de la zone ne vont pas avoir d'impact sur le réseau hydrographique.

E. Les incidences sur les zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble de la zone. Les sondages pédologiques et l'inventaire de la flore ont permis de conclure à l'absence de zones humides, permettant ainsi d'éviter toute dégradation.

En définitive, la mise en compatibilité du PLU n'aura aucune incidence sur des zones humides.



Mesures d'évitement :

► Un inventaire a été réalisé permettant de vérifier l'absence de zones humides sur le site du projet



F. Les incidences sur les habitats et la biodiversité

Le terrain est actuellement constitué de parcelles agricoles de cultures intensives, de pâtures et de terrains en friche, on retrouve également quelques parcelles de bâti d'habitations, avec un petit parc arboré et un jardin, ainsi que deux bosquets de feuillus. Le seul enjeu ressortant du diagnostic est situé sur les habitats arborés du site, à savoir les bosquets et le petit parc, susceptibles d'abriter une avifaune commune mais protégée en nidification.

La biodiversité floristique est limitée et largement maîtrisée. Les quelques espèces faunistiques potentiellement présentes sont très communes et fréquentent le site ponctuellement, tant celui-ci ne peut fournir que des ressources faibles, peu d'abris et des sites de reproduction limités à une entomofaune et à une avifaune très communes.

La mise en compatibilité du PLU liée à la déclaration de projet va générer une urbanisation du site à court ou moyen terme. L'incidence sur l'environnement sera faible. Parmi les mesures de réduction, le cahier des charges transmis aux candidats porte en premier lieu sur la conservation maximale de la biomasse de l'emprise foncière du terrain ; cette biomasse incluant la couche de terre végétale existante sur le site. Les haies bordant le site seront conservées et de nouvelles plantations (arbres, arbustes) viendront agrémenter les espaces publics. Cela permettra de limiter l'impact paysager de l'opération et de conserver la continuité écologique. Les essences choisies seront essentiellement locales.

Mesures d'évitement et de réduction en phase chantier :

- Préservation et intégration des haies, arbres isolés et talus existants
- Mise en place d'une délimitation autour des arbres à préserver.
- Réalisation des plantations (arbres, arbustes) prévues sur l'espace public, le plus en amont possible, avec un entretien soigné afin de produire l'effet escompté le plus rapidement
- Cohérence dans le choix des végétaux : palette d'espèces végétales locales et endémiques



Mesures d'évitement et de réduction en phase d'utilisation :

- La réalisation de nouvelles plantations permettra de recréer des habitats favorables à la biodiversité sur le moyen terme, grâce à la mise en place d'une structure végétale favorable.
- Aménagement d'espaces paysagers et tampons au point bas du site
- Le(s) bâtiment(s) pourrait également participer à l'accueil de la biodiversité. Dans le cadre du concours d'architectes, les projets soumis seront évalués sur la base du label 'Biodiversity'.

G. Les incidences sur le paysage

La mise en compatibilité du PLU liée à la déclaration de projet et l'urbanisation du site vont générer une évolution du paysage puisque les parcelles agricoles vont laisser place à une zone d'activités à vocation artisanale, commerciale, de bureaux ou de services. Ce changement de vocation de la zone va permettre la construction du bâtiment administratif de la société COOPERL, mais aussi d'autres bâtiments à moyen terme. La réalisation de l'opération remplace un paysage agricole par un paysage plus urbain. De plus, le site présente une sensibilité paysagère du fait de sa topographie, de sa visibilité depuis cet axe routier très fréquenté, et de la valeur paysagère intrinsèque du site.

Le futur siège social est envisagé comme un espace de transition intéressant, entre des activités industrielles et une zone d'habitations. Le parti paysager s'attache à concevoir un projet intégré au tissu urbain actuel qui prend appui sur les ambiances du site et de ses abords et notamment avec la zone industrielle de Beausoleil implantée à l'ouest. Plusieurs mesures ont été prises et sont inscrites dans l'OAP pour permettre de s'assurer de la qualité du traitement paysager envisagé.

Mesures d'évitement et de réduction en phase d'utilisation :

- Dans le cadre du concours, il est demandé un traitement soigné et réfléchi des espaces extérieurs. Une partie devra être accessible et permettre l'accueil des collaborateurs mais l'aménagement paysager contribuera également à l'amélioration de la biodiversité de la parcelle (par exemple via des zones réservées visibles mais non accessibles aux usagers) et à l'amélioration des conditions de travail des salariés par un environnement de travail apaisant.
- Le traitement végétal assurera une coupure au regard des zones d'habitat mitoyennes : conservation d'un maximum de haies,



notamment celles situées en périphérie du site et réalisation de nouvelles plantations (arbres, arbustes)

► Implantation des bâtiments qui doit assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, et depuis les routes à proximité (RN12, RD768, ...)

► Limitation de la hauteur des bâtiments (17 m à l'acrotère) et gestion de la localisation des volumes dans l'OAP

► Bâtiment en retrait par rapport à la RN12 et au giratoire : traitement paysager de cet espace en entrée de site.

► Les clôtures seront paysagères et devront privilégier, même dans le cas d'un système anti-intrusion, l'utilisation d'éléments végétaux et de haies plantées.

H. Les incidences sur le patrimoine

Le territoire communal de Lamballe est concerné par un grand nombre de sites archéologiques et le PLU de la commune déléguée de Lamballe spécifie que devront être examinés quelle que soit leur localisation, les projets de lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles protégés au titre de la loi sur les Monuments Historiques. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen au service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques, édictées par Monsieur le Préfet de Région.

Enfin, si le territoire communal de Lamballe est concerné par 18 Monuments Historiques protégés répertoriés, le site du projet n'est pas concerné par une servitude de protection des monuments historiques.

La mise en compatibilité du PLU liée à la déclaration de projet n'aura pas d'incidence sur le patrimoine bâti communal.

I. Les incidences sur les risques naturels et technologiques

Le site est concerné par un risque sismique. Les futures constructions sont soumises aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments. Enfin, seule l'extrémité nord-ouest du site est classée en aléa faible vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Enfin, le site n'est soumis à aucun risque technologique.

Ainsi, le projet de mise en compatibilité n'aura pas de conséquences sur les risques naturels ou technologiques.

Ce n'est cependant pas le plus utilisé contrairement à l'échangeur de la ville es Lan qui est privilégié pour atteindre le parc d'activités et à l'échangeur de la Corne de Cerf qui constitue l'entrée desservant le chemin le plus court pour atteindre la gare et le centre-ville.

Par ailleurs, l'implantation du siège sur ce secteur permettrait de minimiser les déplacements entre le site administratif et le site industriel. Enfin, il est également proche du centre (moins de 2km).

Enfin, des continuités douces sont prévues sur l'ensemble du site.

Mesures d'évitement et de réduction :

► Le site du projet présente une accessibilité aisée et bénéficie d'infrastructures stratégiques (RN12 et giratoire du petit Lamballe).

► Les futures voies d'accès et de circulation auront un gabarit adapté à leurs usages. L'accès véhicule se fera par un unique accès depuis la rue Beausoleil.

► Les Déplacements doux (vélos, piétons) sont intégrés au projet et permettront une continuité avec les autres tranches d'aménagement à plus long terme. Une connexion piétonne est prévue au sein de l'OAP entre la rue du champs clos Maroué et la rue du petit Lamballe.

► Une étude est menée pour connaître la provenance des employés du site. Cependant, dans une réflexion à l'échelle du Lamballe historique, le projet s'inscrit dans différents circuits de mobilités douces esquissés dans le PADD : une opportunité pour changer les pratiques modales entre le domicile et le travail.



M. Les incidences sur les énergies

Ce projet de nouveau siège social répond notamment à l'objectif de remplacer un bâtiment vieillissant qui présente des coûts de maintenance et de fonctionnement importants, notamment en terme de consommations énergétiques et de confort thermique insuffisant. Ce projet, permis par la mise en compatibilité du PLU, va permettre à la coopérative, de concrétiser les engagements de sa politique RSE à travers l'utilisation de techniques constructives privilégiant des matériaux biosourcés, la mise en œuvre d'équipements techniques optimisant les performances énergétiques et réduisant leurs consommations. Ainsi, le projet va permettre une réduction des consommations énergétiques (chauffage, électricité, ...). Enfin, l'installation d'équipements permettant la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque notamment) est envisagée.

Mesures de réduction :

► La construction projetée répond aux exigences HQE et s'inscrit dans la politique de développement durable de la coopérative.

► Utilisation de matériaux biosourcés, recyclés

► Architecture, orientation, isolation permettant des économies de consommations d'énergie

► Production d'énergies renouvelables envisagée. Les éléments devront s'intégrer dans le paysage



N. Les incidences sur les nuisances sonores

Le sud du site d'étude est concerné par le classement sonore de la RN12 qui est classée en catégorie 1 (bande de 300 m de classement sonore des infrastructures de transport terrestre).

Le développement envisagé induit une augmentation des nuisances sonores au niveau de l'échangeur du Petit Lamballe et des rues adjacentes.

Mesures d'évitement et de réduction :

► Les Déplacements doux (vélos, piétons) sont intégrés au projet et permettront une continuité avec les autres tranches d'aménagement à plus long terme. Une connexion piétonne est prévue au sein de l'OAP entre la rue du champs clos maroué et la rue du petit Lamballe.



O. Les incidences sur les eaux pluviales

L'urbanisation du site occasionne nécessairement une augmentation des surfaces imperméabilisées du fait de la réalisation de zones de parkings, de desserte routière, ainsi que les bâtiments en eux-mêmes, ce qui a pour conséquence de réduire le temps de concentration des écoulements et d'augmenter les débits et les volumes ruisselés à l'aval. De ce fait, le développement de l'urbanisation peut contribuer à une dégradation des sols par érosion et lessivage et à des risques d'inondation si aucune mesure de gestion n'est prise.

Comme indiqué dans l'OAP, l'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...). Les bassins seront paysagés et non clôturés.

Le projet respectera les dispositions du zonage d'assainissement pluvial. A ce titre, au sein de la zone 1AUyh9 : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 70 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 30%.

Mesures d'évitement et de réduction :

►► Le projet fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau et respectera les dispositions du zonage d'assainissement pluvial



V.3 Propositions d'indicateurs de suivi

L'évaluation environnementale menée ici ex-ante ne peut acquérir validité qu'après une analyse de l'application de la mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné et, in fine, de l'état de l'environnement constaté, au regard des projets réalisés.

Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental de la mise en compatibilité du PLU de Lamballe dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (indicateurs de résultat).

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

En conséquence, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Lamballe, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation de la mise en compatibilité du PLU au regard de l'état initial.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivis et sera motifs à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire d'étude.

A. Insertion paysagère et développement de la végétation

De manière générale, durant la totalité du chantier, un coordonnateur sécurité / environnement s'assurera de l'application des différentes préconisations environnementales, notamment sur la végétation à conserver (arbres, haies).

Par ailleurs, à l'issu des travaux et après la réalisation de l'ensemble du projet, un suivi des mesures environnementales sera mis en place et comprendra notamment une évaluation quantitative de l'insertion paysagère. Il comprend un suivi des plantations qui sera réalisé chaque année sur les 3 premières années et ce suivi permettra d'identifier le développement, le taux de reprise et l'état sanitaires des plantations et le cas échéant, de remplacer les plants à renouveler.

B. Gestion des eaux pluviales

L'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales constitue la partie la plus importante du bon fonctionnement de l'installation. La propreté des ouvrages doit être maintenue, la présence de gravas et de débris peut empêcher le bon fonctionnement de l'écoulement et de la régulation. Les résidus de tonte doivent être ramassés afin d'éviter tout risque de colmatage de l'orifice de sortie.

Il est interdit d'utiliser des produits phytosanitaires dans les zones de stockage.

L'entretien des surverses est très important, elles doivent être impérativement fonctionnelles. L'hypothèse d'un mauvais fonctionnement du système de régulation est possible à tout moment.

L'utilisation de la vanne de fermeture doit être réalisée une fois par an afin de contrôler son bon fonctionnement. Les zones de stockages sont des ouvrages de gestion des eaux pluviales qui peuvent se remplir à n'importe quel moment. La surveillance et éventuellement l'entretien doivent être réalisés après chaque épisode pluvieux important.

VI. MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Suite aux différentes études et approches, les pièces du PLU vont évoluer.

VI.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR BEAUSOLEIL

Contexte

Le terrain de Beausoleil est situé au sud-ouest du continuum aggloméré de Lamballe et au niveau de l'échangeur du Petit-Lamballe sur la RN12.

La zone s'étend sur environ 8 ha. Il comprend une partie à urbaniser à court terme (1AU) pour un projet économique compatible avec le tissu résidentiel, une autre partie à urbaniser à long terme (2AU) à vocation principale d'habitat et une petite partie en Uh.

Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

8 hectares

1,76 hectares en zone 1AU

6,04 hectares maintenues en 2AU

0.2 en zone Uh



Carte de localisation du secteur et périmètre de l'OAP (Source PLU de Lamballe)

L'occupation du sol est naturelle ou cultivée. La partie Sud ouverte à l'urbanisation est une prairie enherbée, non utilisée par l'agriculture. Les espaces au Nord sont cultivés et utilisés par des exploitations agricoles.

L'entrée Sud du site est accessible depuis la rue de Beausoleil, qui borde la zone d'activités, et la rue du Petit Lamballe qui rejoint le centre-ville. L'impasse du champs clos Maroué longe également la partie Ouest du site et permet à terme des accès.

Remarque :

Dans un souci de cohérence et de prospective globale, le périmètre de l'OAP comprend les 2 zones dans sa globalité : 1AU et 2AU (ainsi qu'un petit bout en Uh). Un phasage en tranches permet de gérer la temporalité et le portage des différentes opérations.

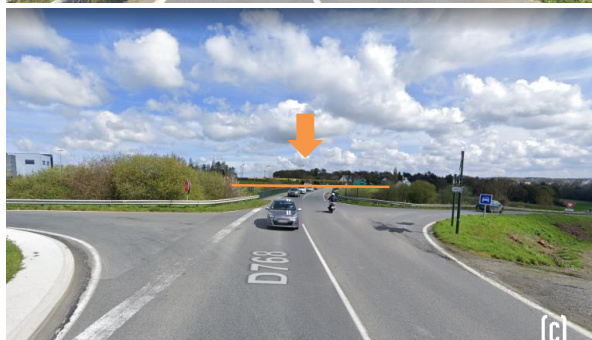
Ambiance du secteur :

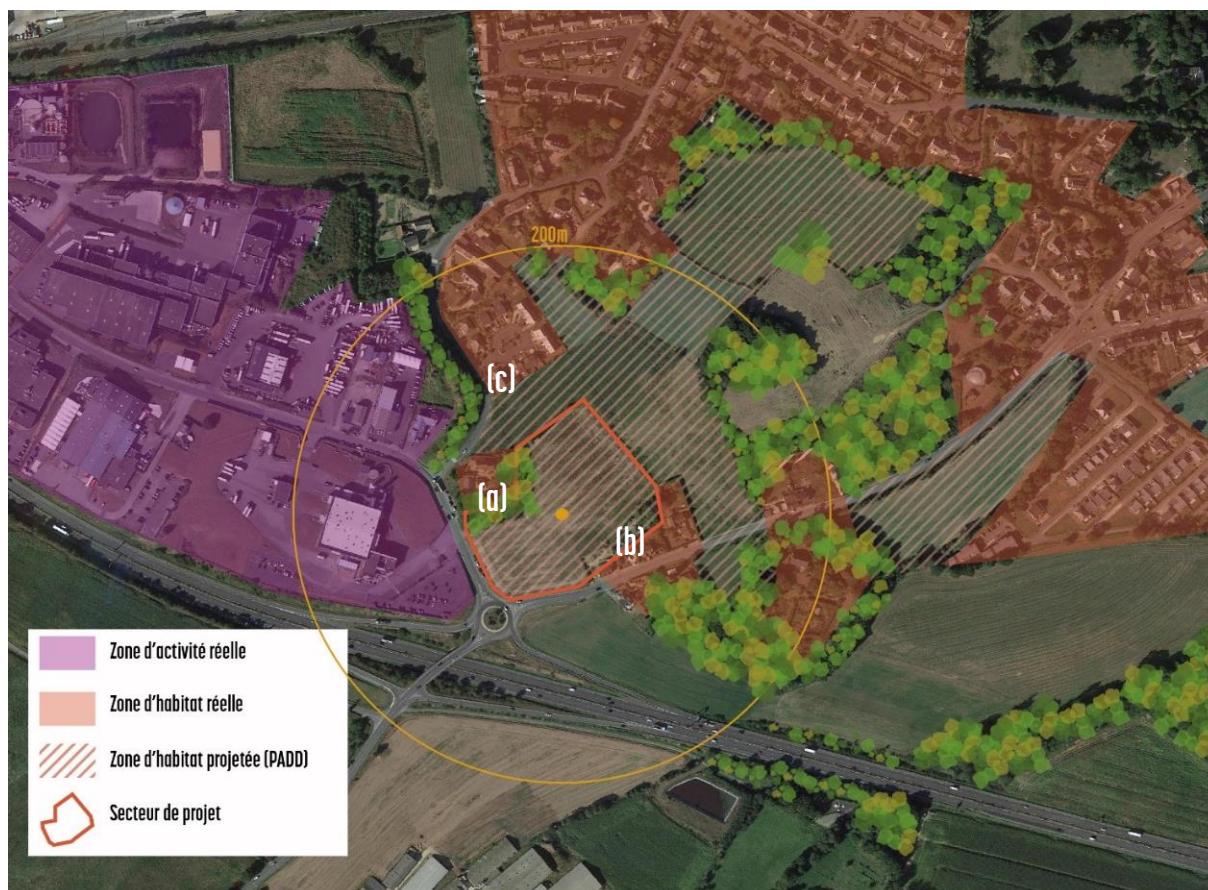
Le site, par sa topographie, est exposé sur environ 350m depuis l'est de la RN12 (a). Depuis l'ouest, la topographie générale, le talus, le bâtiment Brocéliande ne donne pas à voir le site.

Depuis le sud du pont, au point culminant, le site est visible presque dans son ensemble (c). Au niveau du rond-point au nord, c'est le talus qui est aujourd'hui visible. Le site est en surplomb sur une profondeur environ 80m (d).



Cônes de visibilité et fronts bâtis visibles depuis les axes (Source la boîte de l'espace).





Carte des perceptions et ambiances (Source la boîte de l'espace).

Le secteur de projet est à proximité immédiate de deux poches habitées : une ferme (a) et un îlot de 4 maisons individuelles (b). Dans un rayon de 200m, seul le lotissement Le clos Maroué (c) est en co-visibilité directe avec le secteur de projet. Un maillage bocager et boisé, dense et ancien, marque une limite visuelle avec le site de projet.



Vue depuis le rond-point, accès sud du site (Source la boîte de l'espace)



Vues sur le site



Vues sur le coteau de l'autre côté de la 4x voies, depuis l'échangeur du Petit Lamballe

Objectifs

Objectif principal : Développer un secteur mixte mélangeant de l'habitat, des bureaux, équipements et activités de services compatibles avec un tissu résidentiel.

Tranche A

A court terme et pour la partie zonée en 1AU : Il s'agit d'accueillir un siège social d'une entreprise locale afin d'optimiser la gestion des flux (véhicules, énergie) avec le site industriel voisin. Le but est de regrouper l'ensemble des parties bureautiques et administratives en un seul site et d'optimiser les espaces industriels libérés.

Tranche B

Espace de continuité de développement d'une zone mixte mêlant résidentiel, équipements, services ou activités tertiaires. La gestion des eaux pluviales ou encore la protection des composantes végétales et des paysages doit se gérer en continuité avec la tranche A.

Les accès et la continuité des cheminements piétons devront être assurés.

Tranche C

Espaces de développement à long terme d'opérations à vocation d'habitat ou d'activités compatibles. Les dessertes et les continuités de cheminements devront être assurées avec les tranches A et B.

Objectifs localisés : (cf. schéma de l'OAP)

1. Un accès unique et mutualisé : L'accès à la tranche A se fera par un seul raccordement sur la rue Beausoleil. Dans un second temps, de nouvelles possibilités pourront être étudiées en cohérence avec la tranche B.
Cet accès sera sécurisé et adapté à tout type de trafic et devra permettre la bonne circulation des flux liés à l'activité et notamment l'accès à un espace de stationnement
2. Concevoir un espace de traitement des eaux pluviales et un parcours naturel qui sert à la fois à la gestion de la ressource en eau, qui favorise le déplacement et le maintien de la biodiversité et qui participe au fonctionnement des flux doux.
3. Anticiper le bouclage des cheminements et des accès à terme sur l'impasse du Clos Maroué et sur la rue du Petit Lamballe pour favoriser le fonctionnement et l'intégration des différentes opérations dans le continuum aggloméré de Lamballe.
4. Favoriser une intensité des constructions dans un périmètre défini. Permettre une accroche sur le devant du site mais éviter d'avoir les hauteurs et volumes les plus importants en dehors de cette surface.
Gérer l'accroche architecturale sur la partie Sud du site et jouer avec les hauteurs, les volumes et la topographie pour qualifier une bonne intégration des constructions dans le paysage proche et dans le grand paysage et les vues plus lointaines.



Vocation des espaces

- Secteur privilégié pour l'implantation des bâtiments, des aménagements urbains et des espaces de stationnement
- Tranches : phasage opérationnelle à l'intérieur du périmètre de l'OAP

Enjeux paysagers et environnementaux

- Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui peut être traitée en noues larges et paysagères ou en infrastructures qualitatives
- Préserver des espaces à dominante naturelle supports d'ouvertures paysagères ou de ruptures végétalisées
- Valoriser des vues sur les horizons marqués par la topographie et sur les perspectives depuis les voies
- Préserver les haies, les talus et les arbres isolés en veillant au positionnement des constructions, des cheminements et des accès
- Valoriser des continuités boisées ou végétales et des traitements des interfaces de qualité
Préserver des surfaces de pleine terre aux pieds des végétaux et permettre d'y adosser des cheminements doux

Implantations et volumes des constructions

- Veiller à la qualité architecturale des constructions depuis les rues de Beausoleil et du Petit Lamballe ainsi que depuis la RN12
- Secteur d'intensité du bâti : permettre des volumes plus importants et concentrer les hauteurs bâties dans ce périmètre

Accès et desserte de l'opération

- Accès et desserte
- Continuités douces et bouclage de cheminements piétons
- Numéro : orientations et principes développés dans la partie rédigée de l'OAP.
- Périmètre de l'OAP

Principes détaillés

Tranche opérationnelle A :

Programme

- Le site a vocation à accueillir un siège social d'une entreprise locale et de regrouper les fonctions administratives et logistiques

Accès et mobilités

- Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à leurs usages, leurs localisations et aux flux qu'elles supportent.

Les voies doivent inclure dans leur gabarit ou leur traitement la prise en compte de la circulation en mode actif (à pied au minimum, vélo si possible...)

- La continuité piétonne devra être optimale et garantie sur l'ensemble du site. Elle devra être assurée avec les autres tranches d'aménagement à long terme.

Implantations et gabarits

- Les implantations doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade et en limitant les effets d'arrière depuis les voies principales bordant ou traversant l'opération. Une réflexion architecturale sera faite quant à la perception des volumes, façades et vues lointaines depuis les routes adjacentes ainsi que depuis la RN12 et la RD 768.

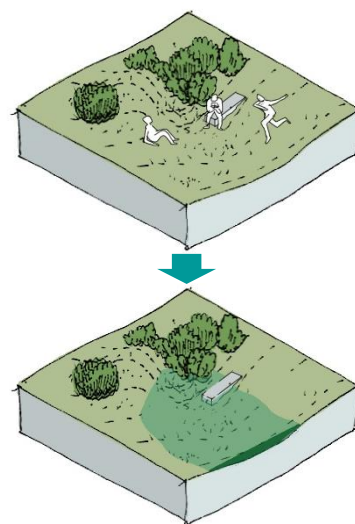
- Un recul devra être respecté par rapport à la RN12 et face au giratoire. Cet espace devra être paysager et utile pour éviter d'avoir un déliassé peu qualitatif en entrée de site et en vitrine.

Ressources et réseaux

- L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...). Ils ne seront pas clôturés.

- Les raccordements aux réseaux divers devront être calibrés pour l'ensemble de la tranche A et optimisés avec les accès et voies. Leur installations devront être intégrées aux aménagements et constructions.

Principe d'aménagement de bassin d'infiltration mutualisé en espace de détente. Image non contractuelle



Stationnement

► Les capacités de stationnement de l'entreprise devront être gérées sur site par des infrastructures adaptées. La totalité ne devra pas être à l'air libre et des solutions intégrées pourront être associées aux bâtis.

Ils seront optimisés en limitant l'emprise au sol. Ils pourront être traités en silo et/ou intégrés dans la pente en respectant le principe d'intégration paysagère et de perception depuis les espaces proches et lointain du site.

► Les espaces de stationnement à l'air libre seront traités au maximum selon des dispositifs perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

► Une part des surfaces dédiées au stationnement à l'air libre devra être réversible.

Paysages et limites

► Les installations doivent permettre d'optimiser l'espace en mutualisant les équipements nécessaires au fonctionnement du secteur (poche de stationnements, espace public, accès, entrées ...)

► Le traitement des limites donnant sur les espaces publics/privés doit être cohérent sur l'ensemble du secteur par l'utilisation d'une palette d'espèces végétales locales et endémiques.

► Les haies doivent être intégrées au sein de l'aménagement global du site. Aux pieds des végétaux et autour des arbres de haut-jet, un espace suffisant de pleine terre sera conservé pour garantir la pérennité des composantes de la trame verte et bleue.

Cette armature paysagère peut-être complétée ou remplacée pour des raisons sanitaires ou écologiques par de nouvelles plantations adaptées aux conditions pédologiques et climatiques, en choisissant des espèces locales.

► Des espaces paysagers qualitatifs et de tampon devront être aménagés en point bas du site. Ils pourront être équipés d'infrastructures permettant la détente et le pique-nique. Des espèces endémiques et produites localement seront à privilégier.

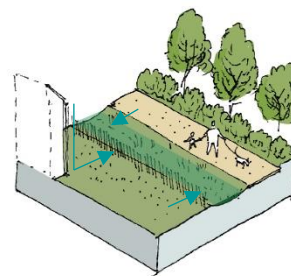
Aspects et architecture

► Les éléments fonctionnels des bâtiments devront au maximum s'intégrer dans les structures bâties comme la climatisation, les hottes, sorties d'aération, antennes, escaliers...

► Les éléments de production d'énergie renouvelable devront s'intégrer au maximum dans le site.

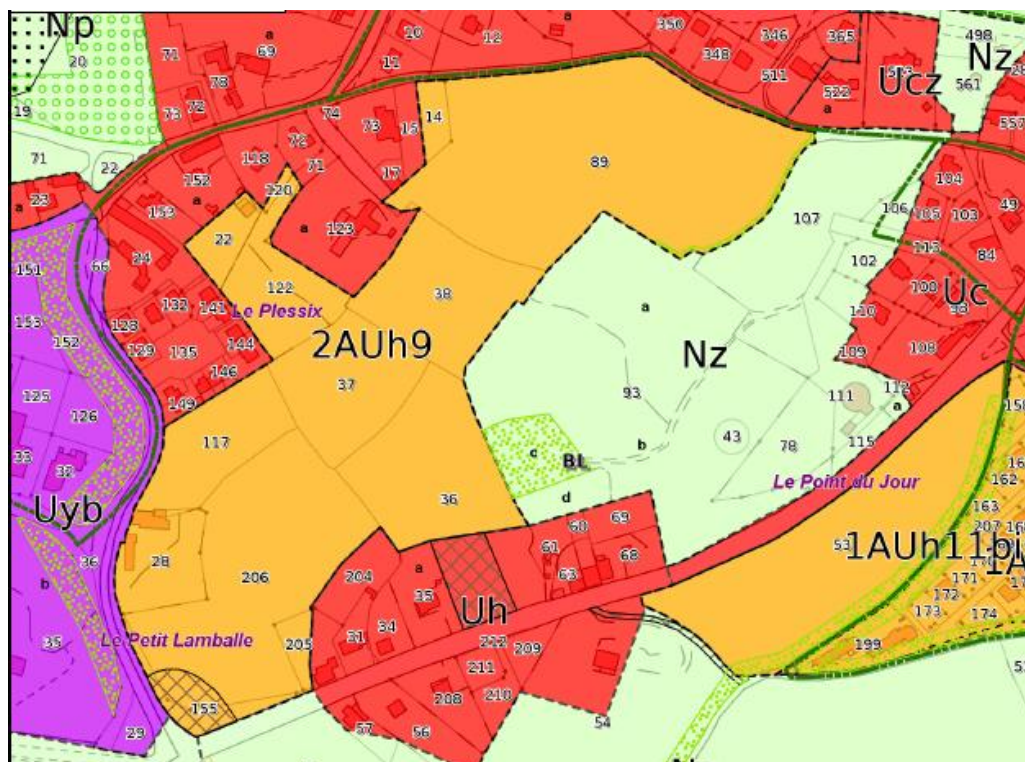
► Les clôtures seront paysagères et devront privilégier, même dans le cadre d'un système anti-intrusion, l'utilisation d'éléments végétaux et de haies plantées.

Principe d'aménagement d'une noue en espace tampon entre le chemin piéton et les limites privées. Image non contractuelle

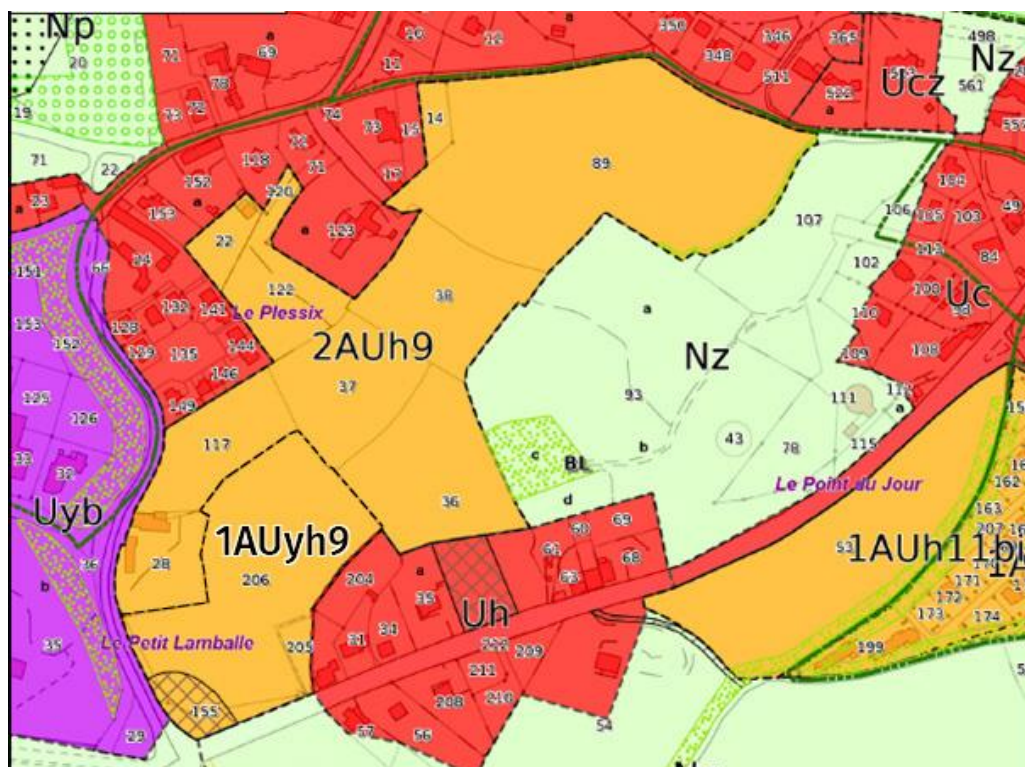


VI.2 Règlement

1) Plan de zonage avant Déclaration de projet



2) Plan de zonage après Déclaration de projet



VI.3 Le règlement écrit

Le règlement de la zone est basée sur celui 1AUy avec des adaptations pour le secteur 1AUyh9.

Il est annexé à la présente notice.

VI.4 Rapport de présentation

2.3 - EVOLUTION COMPARATIVE DE LA SUPERFICIE DES ZONES

POS 2000	Surface HA	PLU	Surface HA
Ua	15,0	Ua	14,53
Ub	131,6	Ub	127,50
Uc	144,4	Uc	225,71
Ud	30,6		
		Uh	17,85
Uca	91,3	Uca	112,27
		Ue	33,44
Uf	50,3	Uf	34,60
		Ugv	0,46
Uy	140,4		
		Uya	43,34
		Uyb	180,91
		Uye	1,74
total U	603,6	total U	792,35
NAr	43,4	1AUh	41,31
NAs	163,0	2AUh	106,15
NAds	7,6	2AUhd	4,85
total habitat	214,1	total habitat	152,31
NAas	5,6		
NAar	2,2	1AUya	3,97
Nayar	9,5		
Nayas	14,8	1AUyb	6,29
Naybr	62,3		
Naybs	51,1	2AUyb	42,89
Naydr	8,1	1AUyd	5,38
Nayer	1,6	total activités	58,53
total activités	155,0	1AUe	7,12
	369,1		217,96
NC	5 657,8	A	5 161,19
Nca	1,8	Aa	0,81
	5 659,6		5 162,00
NCc	16,4		
NCm	2,2	Nca	6,08
ND	798,7	Nt	37,31
NDa	3,7	N	1 346,76
NDb	63,1	Nea	7,40
NDc	73,5	Np	69,61
NDh	15,9	Nh	94,55
		Nth	14,08
total ND etNDb	861,8	total N et Np	1 416,37
total ND	973,4	total N	1 575,79
surface totale	7 605,7	surface totale	7 748,10
EBC	512,1	EBC	335,00

Après Déclaration de projet :

+ 1.76 ha de zones 1AUyh
- 1.76 ha de zones 2AU

TOTAUX

1AUy = 60.29 ha
2AUh = 104.39

Remarque

Deux procédures ont été menées en parallèle : une déclaration de projet et la modification n°7.

Prise en compte des surfaces cumulées :

+ 1.76 ha de zone 1AUyh
+ 2.29 ha de zone 1AUh
- 4.05ha de zones 2AU

TOTAUX

1AUy = 60.29 ha
1AUh = 43.6 ha
2AUh = 102.1 ha

Annexes



CHAPITRE IV – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUy

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles destinées à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Elles comprennent des secteurs :

- 1AUya réservés exclusivement aux établissements à caractère artisanal, commercial, de bureaux ou de services.
- 1AUyb réservés aux activités industrielles génératrices de nuisances, ainsi qu'aux activités artisanales, commerciales et de bureaux.
- 1AUyd dédié au stockage des déchets inertes.
- 1AUyh dédié à l'accueil de bureaux et activités de services compatibles avec le caractères résidentiel et mixte environnants.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS

Article 1AUy 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- les constructions à usage d'habitations, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article 2 ;
- toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les activités économiques de la zone ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ; - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

En plus dans le secteur 1AUya29 sont interdites :

- Les occupations et installations industrielles ;
- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.

Dans le secteur 1AUyd38 sont interdites :

- Les occupations et utilisation du sol non liées au stockage des déchets inertes.



En plus dans le secteur 1AUyh9 sont interdites :

- Les occupations et installations industrielles ;
- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et commerciaux,
- Les entrepôts industriels, artisanaux et commerciaux,

Article 1AUy 2 - occupations et utilisations des sols admises

Étant entendu que le secteur 1AUyb2 (la Tourelle) a fait l'objet d'un dossier d'application de l'article L.111.1.4. du code l'urbanisme (loi Barnier) dont les conclusions sont intégrées aux dispositions réglementaires du présent chapitre.

- L'amélioration des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone,
- Les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, W.C, abris voyageurs...)
- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et commerciaux,
- Les constructions à usage de bureaux, et d'équipements collectifs,
- Les constructions destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
 - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités auxquels elles se rattachent,
 - si le logement est détaché du bâtiment d'activités, la surface de plancher ne pourra excéder 50 m²,
 - s'il existe déjà un logement détaché du bâtiment d'activités, les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- pour les constructions exposées au bruit des voies, qu'elles soient conformes aux dispositions des Articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement relatif à l'isolement acoustique de bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.
- Les entrepôts industriels, artisanaux et commerciaux,
- Les installations classées, à la double condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
 - qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- Les dépôts de matériaux,
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sport et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des installations.

Dans le secteur 1AUyd38 :

- L'ensemble des installations et constructions nécessaires au fonctionnement d'un centre de stockage de déchets inertes
- Les dépôts de matériaux
- Les exhaussements et affouillements.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 3 - accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- La création d'accès nouveaux est interdite sur les axes suivants :
- RN12
- RD768 (au nord de la RN12 et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 et de la future rocade Est ;
- Les accès seront strictement limités pour la RD768 (nord de Lanjouan), RD791 (au nord de la RD768)
- Sur les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12) les accès doivent être limités.

Toutefois, sur la RD768, les points d'échanges existants pourront faire l'objet d'aménagements (carrefours ...) avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voirie.

L'accès au secteur 1AUyb2 de la Tourelle se fera par un accès unique aménagé sur la RD791.

Le secteur 1AUya29 sera desservi à partir de la zone commerciale.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur la route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de lotir, permis de construire...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Dans tous les cas les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile (voir fiche relative à la lutte contre l'incendie des documents annexes).



Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances... Ainsi, le rayon de braquage à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de retournement sera de 12 mètres minimum.

Lorsque la voie nouvelle présente une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé.

Article 1AUy 4 - desserte en eau et en assainissement eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement (type séparatif).

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits.

Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction. Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

Afin de respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes :



-pour le coefficient d'imperméabilisation

Nature de la zone	Situation future
Zones Ucd	0,40
Zones Uc, Uca, Ubh et Uh	0,50
Zones Ubb, Uf, 1AU, 1AUh, 1AUhb, 2AUhb, 2AU et 2AUh	0,60
Zone 1AUyb (La Tourelle 2), 1AUyh9	0,70
Zones Ua, Uaw, Uax, Ub, Uba, Ubw, Ubx, Uby, Ugv, Uy, Uya, Uyb, Uye, 1AUy, 1AUya, 1AUyb et 2AUy	0,80

Les débits de fuite et les volumes à stocker par hectare

Type de zone	Ucd et 2AUhb	Uc, Uca, Ubh et Uh	Ubb, Uf, Ue, 1AUa, 1AUh, 1AUhb, 2AU et 2AUh	1AUyb (La Tourelle 2) 1AUyh9	Ua, Uaw, Uax, Ub, Uba, Ubw, Ubx, Uby, Ugv, Uy, Uya, Uyb, Uye, 1AUy et 1AUya
Coefficient d'imperméabilisation	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80
Débit de fuite (Us/ha)	3	3	3	3	3

• Zone 1AUy, 1AUya : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 80 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 20%.

• Zone 1AUyb (ne concerne que la zone d'activités de la Tourelle 2) et zone 1AUyh9 : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 70 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 30%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (par une décision motivée de l'autorité compétente sur présentation d'une note technique détaillant les systèmes de compensation proposés permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Ne sont pas concernés par les mesures ci-dessus, les projets relevant d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le récépissé de déclaration ou l'arrêté préfectoral d'autorisation selon l'importance de l'impact faisant foi.

Autres réseaux

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Les raccordements et branchements seront enterrés ou intégrés au bâti. En cas de difficultés techniques dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

Article 1AUy 5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AUy 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- dans une bande de 100 mètres :
 - de part et d'autre de l'axe pour la RN12 ;
 - pour la RD le recul est imposé à partir de l'axe de la voie ;
 - de part et d'autre de l'axe de la RD768 (au nord de la RN 12), et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 (rocade Nord de Lamballe) et de la future rocade Est, à partir de l'axe de la première voie.
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de RD768 (nord de Lanjouan), et RD791 (Nord RD768) ;
- dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12).
- dans une bande de 15 mètres pour les RD14 (au nord de Lamballe) 28, 46, 46A, 59, 59A et 124.

Dans les autres cas, les constructions susceptibles d'être autorisées en application de l'article 2 doivent être implantées :

- à 5m minimum dans les secteurs 1AUya, 1AUyh9 1AUyb et 1AUyd de l'alignement des voies et espaces publics.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;



- Aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;

Dans le secteur 1AUyb2, le projet urbain (joint en annexe) prévoit les marges de recul suivantes :

- 45 m minimum de l'axe central de la RN 12. Les constructions à usage commercial et artisanal identifieront les différentes fonctions par différents volumes,
- 20 m minimum de l'axe des bretelles d'accès à la RN12,
- 15 m minimum de l'axe de la RD 791.

Article 1AUy 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :
 - la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du niveau inférieur de la sablière (ou sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb avec un minimum de 5m ;
 - la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du niveau inférieur de la sablière (ou sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb avec un minimum de 3 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation.
- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée, sauf en zone 1AUyb2 :
- dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
 - s'il y a lieu, conformément aux plans de masse d'aménagement,
 - lorsque des normes suffisantes seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
 - annexes ou techniques de faible importance.
- En limite des zones urbaines et d'urbanisation future, la construction de bâtiment d'activités ne sera pas autorisée, un recul de 5 m minimum sera imposé.

Toutefois, ces dispositions n'affectent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris des voyageurs, postes électriques du type cabine, équipés d'appareillage de manœuvre ainsi que les postes de détente gaz, etc...).
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.



En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans tous ces cas, à titre exceptionnel l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- D'assurer le libre écoulement des eaux.

Article 1AUy 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les "pièces principales" ou la cuisine ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Ces règles ne s'appliquent pas sur le secteur 1AUyh9

Article 1AUy 9 - emprise au sol

Non réglementée.

Article 1AUy 10 - hauteur des constructions bâtiments

La différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 20 m.

En secteur 1AUyb2, cette limitation de hauteur est portée à 12 mètres.

En secteur 1AUyh9, la hauteur maximale est portée à 17 mètres

Habitations

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur est fixée à 6 m à la sablière et 11 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes et candélabres, sauf dans les zones 1AUya, où elle est fixée à 15 m.

Article 1AUy 11 - aspect extérieur des constructions **dispositions générales**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Les constructions à usage d'habitation devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées dans les bâtiments d'exploitation. En cas d'impossibilité, elles sont soumises aux règles imposées dans la zone Uc.

Pour faciliter l'intégration du bâti dans le milieu, on veillera à respecter :

- Un volume général harmonieux
- Le type, le nombre, la dimension et le positionnement des ouvertures
- Le choix des matériaux et leur couleur
- Pour les entreprises ayant des zones de dépôt ou de stockage, il est impératif de les entourer soit d'un dispositif approprié, soit de haies végétales sur au moins deux de leurs côtés, afin de les dissimuler à la vue depuis l'extérieur. Les zones d'exposition de matériels pourront être dispensées de cette mesure dans la limite où elles ne présentent pas de nuisances visuelles vis-à-vis de l'extérieur

Clôtures

Dans tous les secteurs à l'exception du secteur 1AUyb2, les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 2 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, le tout n'excédant pas 2 m.
- un dispositif à claire voie n'excédant pas 2 m.
- Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul ne pourront excéder 2 m de hauteur. Des haies pourront être autorisées à plus de 2 m de hauteur.

Dans le secteur 1 AUyb2, la perception visuelle depuis la RN 12 devra être particulièrement soignée. A cet effet, la composition architecturale du bâtiment devra respecter une hiérarchie entre :

- La partie noble, dominante et en façade de la RN 12,
- La partie moins valorisante, dominée et en retrait par rapport à la RN 12.

Dans l'ensemble de ce secteur, les constructions répondront aux prescriptions suivantes :

- Volumétrie : si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci identifieront les différentes fonctions et seront de préférence perpendiculaires ou parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible le volume principal et les volumes secondaires.

Les toitures terrasses sont encouragées.

Si les toitures sont à pentes, celles-ci seront :

- soit masquées par des acrotères.

- soit sous forme de « sheds », c'est-à-dire composées avec un rythme lisible alternant sur les pentes couverture opaque et/ou panneaux solaires, et des bandeaux d'ouvertures verticales.

- Percements et trame : le traitement des ouvertures sera simple, orthogonal (vertical ou horizontal) à l'exclusion des percements de géométries complexes, triangulaires ou circulaires, et la composition rendra une trame identifiable en liaison avec les parements du bâtiment. Lorsque les volumes différencient les fonctions, le degré d'ouverture et de transparence des percements rappellera également cette différenciation.

Toute façade sur RN 12 devra rompre avec la stricte unité. Le traitement d'une trame doit être perçu d'une extrémité à l'autre, avec une lecture horizontale, par tout moyen architectural voulu à l'exception des rayures. La présence d'une porte et / ou de quelques fenêtres ne saurait donc répondre à cette exigence.

- Matériaux : seul l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- Couleurs : la couleur sera traitée par volumes entiers, à raison d'une couleur principale par volume et d'un maximum de trois couleurs au total. Les teintes alternées (rayures) sur une même façade sont proscrites.

La couleur principale sera choisie dans une valeur de saturation faible à moyenne (ton gris à pastels prononcés), pour toutes luminosités voulues à l'exception des valeurs minimum et maximum (noir ou blanc).

Les éléments de détail en couleur vive (de type cornières, appuis, menuiseries ou bavettes) sont proscrits.

L'intégration des signalétiques et enseignes à la façade du bâtiment pourra être l'objet d'un bandeau spécialement dédié qui pourra occuper un tiers de la façade, si et seulement si celui-ci respecte les contraintes dimensionnelles ci-dessous.

- Signalétique : on se référera, s'il existe, au règlement local de Publicité. A défaut de prescription, les enseignes, qui ne dépasseront de l'élévation de façade par aucune extrémité, seront d'une géométrie globalement rectangulaire comprise dans un bandeau horizontal.

La signalétique des entreprises devra être minimaliste et homogène sur toute la zone.



Énergies alternatives : l'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que ceux-ci soient positionnés parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

L'installation d'éoliennes individuelles sur mât est interdite. D'autres modèles d'éoliennes pourront être autorisés à condition de faire l'objet d'une déclaration préalable. Les autorisations seront délivrées au cas par cas, en fonction de leur impact sur le paysage et le voisinage.

Clôtures : le long de la RN. 12, les clôtures sur rue et à l'intérieur des marges de recul, lorsqu'elles sont réalisées, ne doivent pas dépasser une hauteur hors tout de 1,5, les parties visibles depuis le domaine public seront constituées obligatoirement : d'un treillis à maille rigide rectangulaire de couleur gris anthracite, posé sur des poteaux carrés laqués du même ton que le treillis. Les massifs d'ancrage et soubassements seront complètement enterrés. Par ailleurs :

- Un autre dessin de clôture pourra être adopté s'il est identique pour tous les acquéreurs riverains.
- Le mur de moellons ou mur bahut sera autorisé seulement en limite sur voie de desserte interne et sa hauteur maximale sera de 0.80 m (soutènement compris) surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 m.
- Les portails et portillons seront métalliques laqués ton gris anthracite.

Les clôtures entre fonds voisins, lorsqu'elles sont réalisées, répondront aux prescriptions suivantes, au choix :

- une haie vive constituée de plusieurs essences végétales, éventuellement doublées d'un grillage plastifié vert, maintenu sur des poteaux métalliques plastifiés verts. La hauteur du grillage est limitée à 1,80 m.
- un ou des talus plantés d'essences végétales variées.
- des panneaux de bois. Dans ce cas, ils seront de bonne tenue, à lames ajourées et d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les éléments végétaux existants (haies, talus, etc.) pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés, sauf impératifs techniques justifiés.

Les murets techniques : les coffrets EDF, les interphones, boîte aux lettres, ainsi que les enseignes d'entrée seront obligatoirement intégrés à des murets techniques réalisés en béton armé lasuré ou en moellons de pierre de pays. L'ensemble sera mis en œuvre et traité en harmonie avec la partie accueil ou bureaux de la construction.

Les enseignes ne pourront dépasser d'aucune arête du muret, et ne pourront occuper plus de 20% de la face exposée côté rue.

Dans le secteur 1 AUyh9, la perception visuelle depuis la RN 12 devra être particulièrement soignée. Dans l'ensemble de ce secteur, les constructions répondront aux prescriptions suivantes :

- Volumétrie : si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci rendront lisible le volume principal et les volumes secondaires.

- Matériaux : seul l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- Signalétique : Les enseignes ne dépasseront pas l'élévation de façade par aucune extrémité et seront d'une géométrie globalement rectangulaire comprise dans un bandeau horizontal.

La signalétique des entreprises devra être minimaliste et homogène sur toute la zone.

Énergies alternatives : l'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés à la toiture ou dans d'autres éléments des constructions. En cas d'impossibilité technique, une implantation au sol pourra être travaillée et devra répondre à une autre fonction (abri vélo, abri stationnement, local poubelle...).

L'installation d'éoliennes individuelles sur mât est interdite. D'autres modèles d'éoliennes pourront être autorisés à condition de faire l'objet d'une déclaration préalable. Les autorisations seront délivrées au cas par cas, en fonction de leur impact sur le paysage et le voisinage.

Clôtures : Les clôtures devront privilégier les matériaux des constructions ou des espèces végétales locales.

Des clôtures anti-intrusion pourront être réalisées mais devront s'intégrer avec les ambiances végétales et paysagères du site.

Les éléments fonctionnels : Les climatisations, hottes, sorties d'aération, antennes, escaliers sur toit et sur façade devront s'intégrer dans la structure bâtie.

Stationnement : Les espaces de stationnement à l'air libre seront traités au maximum selon des dispositifs perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales

Article 1AUy 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9
STATIONNEMENT



Article 1AUy 13 - espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Les bois, les arbres et les haies remarquables identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

Il est exigé que :

- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement soient obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 10% de la surface parcellaire au moins.

En secteur 1AUyb2 et 1AUyh9, cette obligation est portée à 20%.

- Le nombre minimum d'arbres plantés soit d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée. La plantation d'arbres de haute tige est obligatoire dans les marges de recul sur voies.

Sur le secteur 1AUyb2, les espaces verts répondront aux prescriptions suivantes :

- Un espace vert de protection de 2 mètres au minimum comptés perpendiculairement à la limite devra être créé le long des espaces publics. Il sera inclus aux 20% d'espace vert obligatoire.
- Les talus et haies bocagères existants seront maintenus, entretenus et régénérés avec des essences locales. Les talus mis à nu lors de la création de plateforme seront intégralement végétalisés ou aménagés.
- En limites séparatives, compte tenu des talus qui seront impérativement générés lors des terrassements, de nouvelles haies bocagères séparatives denses seront créées pour disjoindre la perception de deux activités voisines.
 - La vitrine sur rue et le cas échéant sur RN 12 sera plus perméable :
 - Les talus générés le long des limites sur espace public recevront des plantations basses voire herbacées,
 - Si une clôture est créée, elle sera doublée d'arbustes bas ou similaires
 - Un arbre pour 10 mètres de façade est demandé. Ils pourront être groupés.
 - Toutes les zones de stockage non commercial et aires techniques pouvant être inesthétiques devront être masquées par des haies ou des panneaux semi opaques à opaques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.