

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, BURLOT David, CAURET Camille, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVRIT Thierry, GILLARD Nadine, GOASTER Samy, GOUZIN 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, LINTANF Goulven, 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 GOUZIN Alain,
- BOUZID Nathalie

SECRETAIRE DE SEANCE : GRIMAUULT David

Délibération n°2021-124

Membres en exercice : 35 – Présents : 31 - Absents : 4 – Pouvoirs : 3

URBANISME

**APPROBATION DE LA MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DELEGUEE DE LAMBALLE**

Par délibération en date 8 avril 2019, le Conseil municipal a décidé d'engager la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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) n°1 le 12 décembre 2016.

L'objet de cette procédure est l'ouverture de deux zones à l'urbanisation : les zones 2AUh5 dite Trémilliac et 2AUh14 dite Les Pâtorettes en vue de réaliser deux projets d'aménagement à vocation d'habitat sur ces secteurs dont la faisabilité opérationnelle est avérée à ce jour.

Ce dossier, suivi par la Commission Urbanisme, a fait l'objet d'une réunion préalable des Personnes Publiques Associées (PPA) le 11 juin 2021, à l'occasion de la réunion d'examen conjoint liée à la procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°2. 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).

A l'issue de l'enquête publique conjointe à ces deux procédures, qui s'est déroulée du 20 septembre au 22 octobre 2021 inclus, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable le 16 novembre 2021 concernant le dossier de modification n°7 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°2019-063 du 8 avril 2019 engageant la procédure de modification du PLU,
- 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 modification n°7 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 modification n°7 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 valant
rapport de présentation
Modification n°7**



Sommaire

I.	INTRODUCTION	6
I.1	Rappel.....	6
I.2	La délibération de prescription	6
I.3	Procédure.....	8
A.	Ouverture à l'urbanisation	8
B.	L'évaluation environnementale	9
C.	Etude de capacité	9
II.	CONTEXTE ET URBANISME	10
II.1	Lamballe et son contexte	10
A.	Situation	10
B.	Approche socio-économique	11
C.	Les sites	15
II.2	PLU, PADD et compatibilité.....	19
A.	PADD.....	19
B.	Règlement	20
C.	OAP.....	21
D.	Justification des choix.....	21
E.	PLU : anticiper la révision générale	23
II.3	Etude de capacité	24
A.	Ouverture à l'urbanisation : Argumentaire au titre de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme	24
B.	En conclusion :.....	32
III.	LE PROJET	33
III.1	Site de Trémiliac.....	33
III.2	Les Pâtourettes.....	38
III.3	Les programmes	43
A.	Trémiliac	43
B.	Les Pâtourettes.....	43
IV.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	44
IV.1	Situation	44
A.	Les Pâtourettes.....	44
B.	Trémiliac	44
IV.2	Le milieu physique.....	45

A.	Le contexte climatique	45
B.	Le contexte géologique	46
C.	Le contexte topographique	47
D.	Le réseau hydrographique.....	48
E.	Les risques naturels	48
IV.3	Le milieu naturel.....	50
A.	Les sites naturels connus et protégés	50
B.	Les inventaires de zones humides.....	53
C.	Les inventaires des habitats	56
D.	Les inventaires de la flore.....	60
E.	Les inventaires de la faune.....	62
IV.4	Les ressources.....	75
A.	Les captages d'eau potable	75
B.	Les énergies renouvelables	75
IV.5	Les risques technologiques et les nuisances	76
A.	Les Installations industrielles classées	76
B.	Des canalisations de matières dangereuses.....	76
C.	Les sites et sols pollués.....	77
D.	Les nuisances sonores	77
E.	L'assainissement.....	78
V.	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	79
V.1	Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.....	79
A.	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-brieuc.....	79
B.	Le SDAGE Loire Bretagne 2016 -2021 et le SAGE Baie de Saint-brieuc.....	80
C.	Le SRCE de Bretagne.....	81
V.2	incidences sur l'environnement et mesures	83
A.	Les incidences de la modification n°7 du PLU sur la zone 2AUh5 (site de Tremiliac), les mesures associées et les indicateurs de suivi	83
B.	Les incidences de la modification n°7 du PLU sur la zone 2AUhz14 (site des Pâturettes) les mesures associées et les indicateurs de suivi	89
V.3	Propositions d'indicateurs de suivi	94
A.	Insertion paysagère et développement de la végétation	94
B.	Gestion des eaux pluviales	94
VI.	MODIFICATION DES PIECES DU PLU	96
VI.1	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	96
VI.2	Règlement graphique.....	112
A.	Site de Trémiliac	112
B.	Site des Pâturettes	113



VI.3	Règlement écrit.....	114
A.	Site de Trémiliac	114
B.	Site des Pâturettes	114
VI.4	Rapport de présentation.....	115



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 (commune déléguée) 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.

L'objectif de la modification n°7 est d'ouvrir à l'urbanisation le secteur des Pâturettes et le secteur de Trémiliac.

Cette ouverture à l'urbanisation aura également pour objectif d'affiner le projet et d'y associer d'autres mesures notamment en matière de protections paysagères ou de programmation d'habitat et de temporalité par :

- La composition d'une OAP sur chaque secteur
- Le redimensionnement des zones et leur classement

Une étude de capacité a été réalisée et est présentée dans cette notice.

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 130,65km².

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 de lancer une nouvelle procédure de modification du PLU (modification n°7) afin d'ouvrir 2 zones à l'urbanisation.

Cette ouverture est motivée par les besoins suivants :

- Une demande en termes de logements nouveaux liée à la croissance démographique et au desserrement des ménages (la population a augmenté de 0,6% en moyenne sur la période 2010 – 2015.).
- La création de nouveaux logements comme prévu dans le Programme Local de l'Habitat, en cours d'élaboration. Le PLH prévoit la construction de 102 logements par an sur la commune de Lamballe-Armor entre 2019 et 2025 dont 41.5% en logement locatif.
- L'application de l'article 55 de la loi SRU, applicable au 1er janvier 2019 : les communes de plus de 3 500 habitants dont Lamballe-Armor sont tenues d'avoir un minimum de

Délibération de prescription

La délibération pour la modification n°7 du PLU de Lamballe a été prise en Conseil Municipal du 8 avril 2019

Pièce annexée au dossier.

20% de logements sociaux par rapport à leur nombre total de résidences principales soit, en théorie, un rattrapage de 757 LLS à réaliser d'ici 2033

Conformément à la loi ALUR, une étude de densification a été menée. Les résultats de cette étude, en annexe de cette délibération, ont établi que :

- Certains secteurs potentiellement densifiables font l'objet de projets individuels et d'intérêt public en cours d'étude, d'instruction et de réalisation sur une emprise totale d'environ 9 ha hectares.
- Après une analyse technique de chaque secteur densifiable, il apparaît qu'environ 16 hectares présentent une faisabilité opérationnelle complexe à très complexe du fait de la présence de risque, de l'accessibilité inexistante, de la dureté et pression foncière forte, de l'absence de réseaux ou de fortes pentes.
- Environ 12 hectares présentent une faisabilité opérationnelle favorable. Toutefois, ces secteurs présentent des emprises très faibles, sont dispersés sur le territoire et éloignés du centre et des équipements et services
- Enfin, 13 hectares présentent à ce jour une faisabilité opérationnelle plus favorable. Toutefois, de nombreux secteurs de faible emprise ne peuvent offrir une capacité d'accueil suffisante pour assurer une opération d'ensemble. Trois secteurs de surface intéressante ont été identifiés. Un porteur de projet est en réflexion sur l'un de ces secteurs (1AUh12). Les deux autres sites (1AUh11bis et 1 AUh25) présentent une topographie particulière et/ou de potentielles nuisances liées notamment à la proximité de la RN12. Ces trois secteurs permettront, à terme, d'assurer la continuité de la production de logements à l'échelle de l'agglomération.
- Par conséquent, il convient d'ouvrir les zones 2AUh5 et 2AUhz14 en vue de réaliser les projets d'aménagement à vocation d'habitat sur ces secteurs dont la faisabilité opérationnelle est avérée à ce jour.

Sur ces 2 zones que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation, il existe en effet des projets d'aménagement à vocation d'habitat :

- Sur la zone 2AUh5 dite Trémiliac d'une superficie de 2,2 ha environ : projet de lotissement d'habitat de Terra Développement.
- Sur la zone 2AUhz14 Chemin des Pâturettes d'une superficie de 0,63 ha : acquisition à la SCI CFL des parcelles AI593 et AI595 d'une contenance totale de 3 358 m² par la ville au titre de réserve foncière.

La modification n°7 du PLU de Lamballe consiste à modifier le plan de zonage sur ces 2 secteurs :

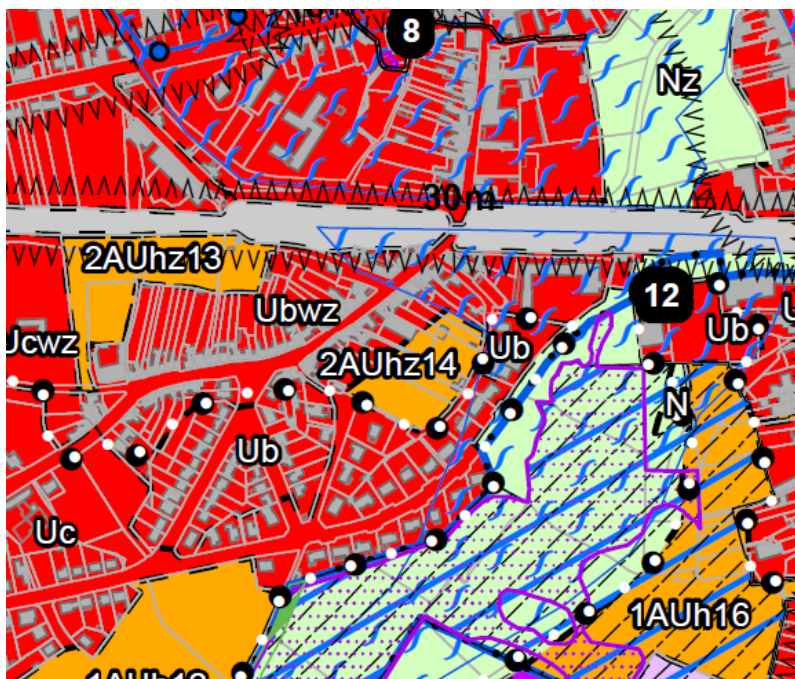
- Au niveau de Trémiliac : Le zonage 2AUh5 serait classé en 1AUh, permettant l'ouverture à l'urbanisation
- Au niveau du Chemin des Pâturettes : Le zonage 2AUhz14 serait classé en 1AUh, permettant également l'ouverture à l'urbanisation.

I.3 Procédure

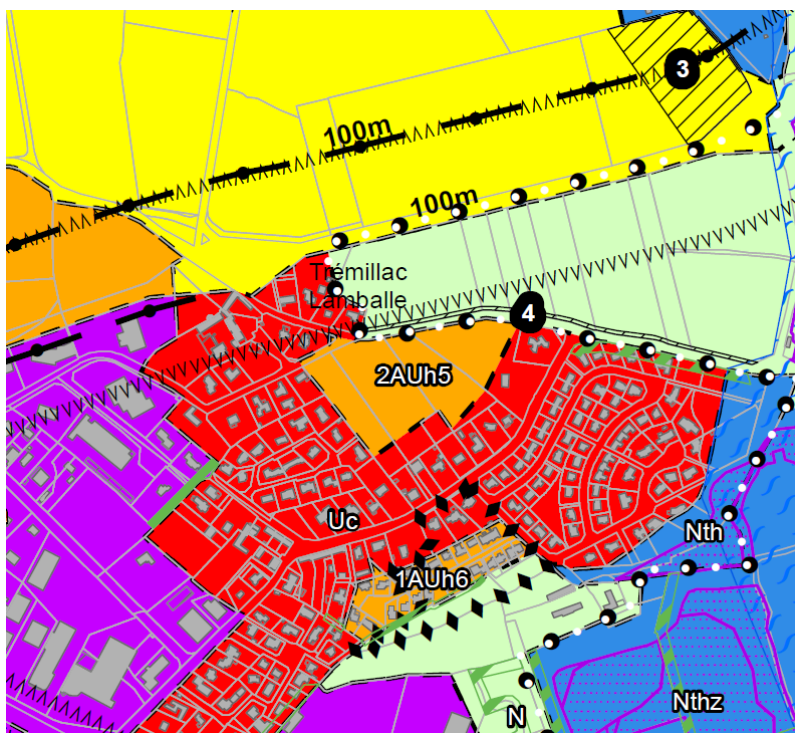
Cette procédure s'inscrit dans l'économie générale du PLU de Lamballe et entre dans le champ de la modification. Le projet ne modifie pas l'équilibre générale du projet.

A. Ouverture à l'urbanisation

L'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation partiellement deux zones 2AU en 1AU, à vocation principale d'habitat.



Périmètre de la zone 2AUhz14 des Pâtorettes (Source : PLU)



Périmètre de la zone 2AUh5 de Trémiliac (Source : PLU)

153-38 du CU :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

B. L'évaluation environnementale

La modification n°7 du PLU de la commune déléguée de Lamballe n'est pas soumise de façon automatique à évaluation environnementale selon l'Article R104-8-1 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 fin décembre 2021. 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 modification n° 7 du plan local d'urbanisme de Lamballe (22) est soumise à évaluation environnementale.

Cette évaluation environnementale pourra utilement être réalisée en commun avec celle devant être produite consécutivement à la décision n°2020-008594.

Extrait de la décision n°2021DKB7 / 2020-008595 du 08 février 2021.

La notice de la modification n°7 présente également l'évaluation environnementale sur l'ouverture à l'urbanisation de ces sites.

C. Etude de capacité

L'étude de capacité au titre de l'article de L 153-38 du Code de l'Urbanisme a été réalisée.

En vertu de la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR, la commune est appelée à délibérer pour motiver, selon l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU.

Une étude de capacité est présentée dans la présente notice explicative.

Remarque: la révision générale du PLU est en cours sur la commune de Lamballe-Armor. Elle permettra d'affiner sur un périmètre plus large la qualification des fonciers identifiés en densification comme potentiel pour le développement ou la remise sur le marché de logements.



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 modification n° 7
du plan local d'urbanisme de Lamballe (22)

N° : 2020-008595

PLH, en cours

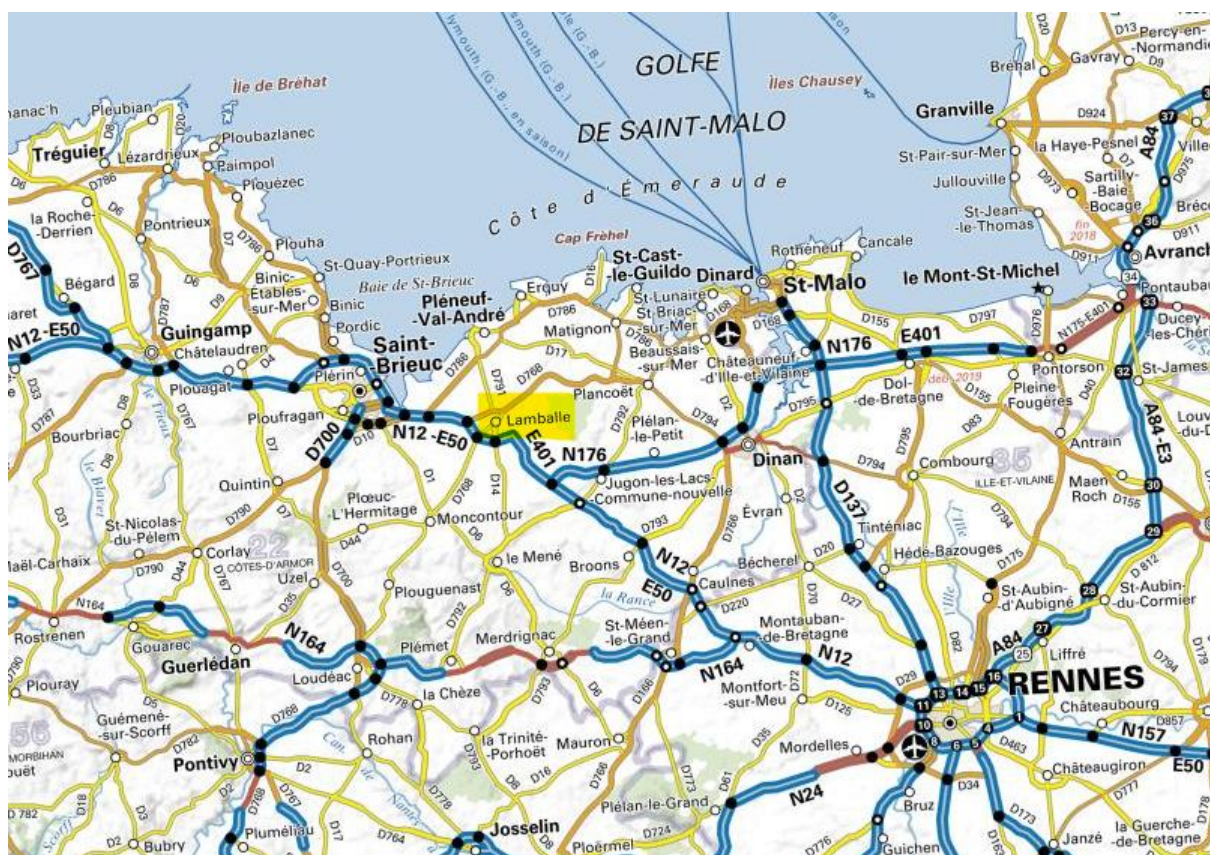
En parallèle du PLU, le Programme Local de l'Habitat sur la Communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer est en cours d'élaboration. Il a permis de mettre en avant des potentiels fonciers de développement de l'habitat, notamment en densification et en renouvellement urbain.

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. Approche socio-économique

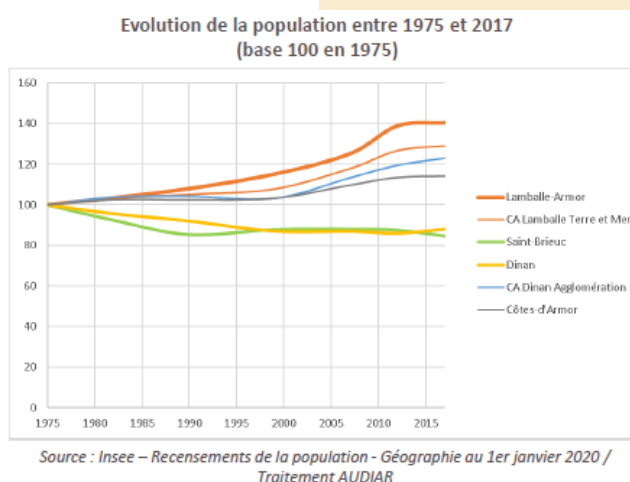
1) Une croissance ralentie

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) De nouveaux besoins en logements

Ces dernières années, la diversification du parc de logements s'est accentuée. Des opérations denses, de collectifs ou encore de logements sociaux ont amplifié la variété des habitats sur la commune. La commune souhaite continuer de produire une offre variée et ainsi proposer une autre offre sur la commune.

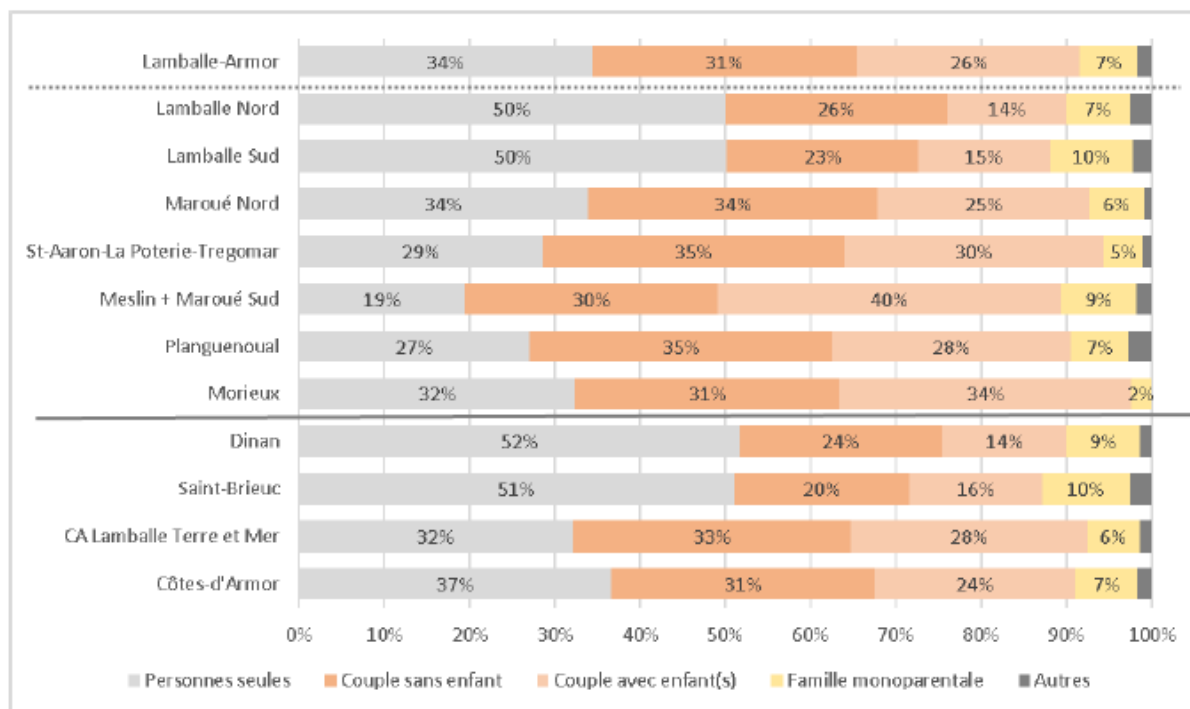
Le desserrement des ménages et le vieillissement de la population se font ressentir de plus en plus et vont nécessiter d'adapter la politique en matière d'habitat. La taille des ménages a diminué même si la population reste familiale, mais pose la question de l'adéquation des logements en fonction des populations en place et à venir.

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.

Composition des ménages en 2016



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

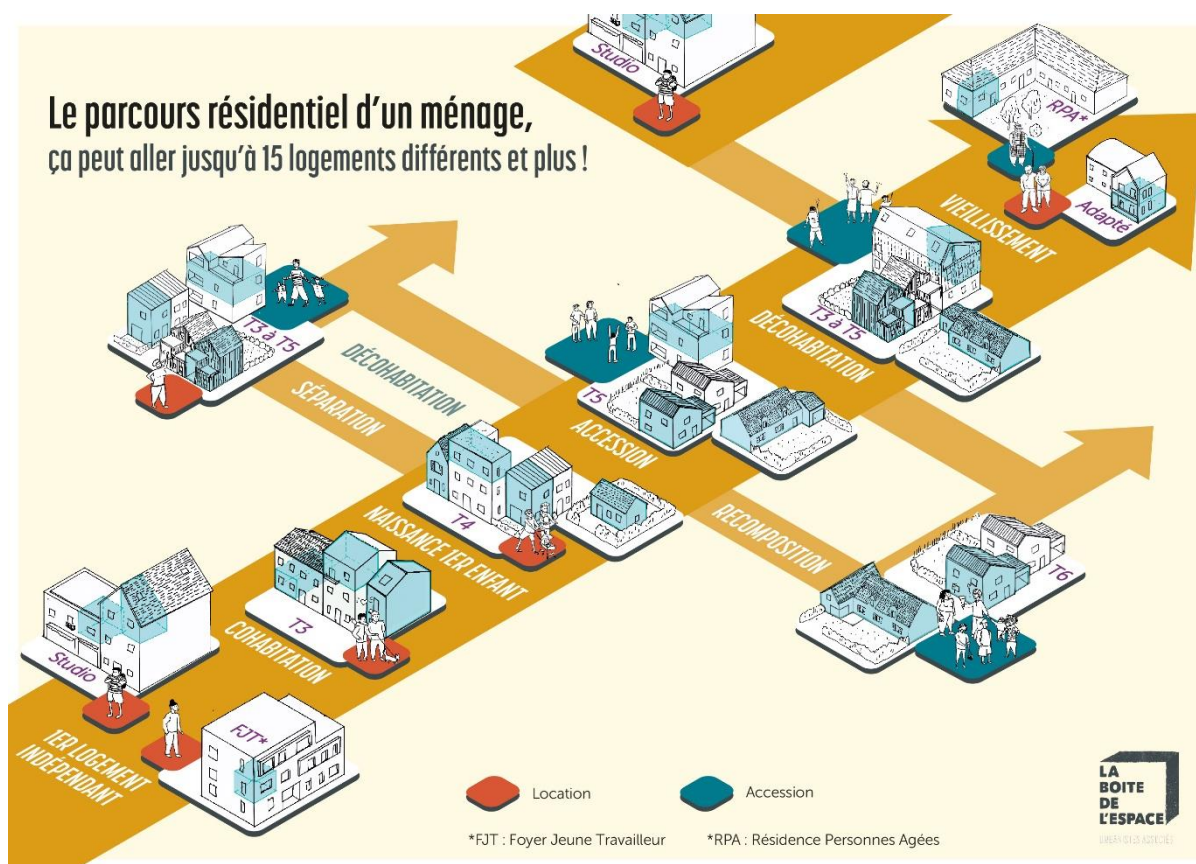
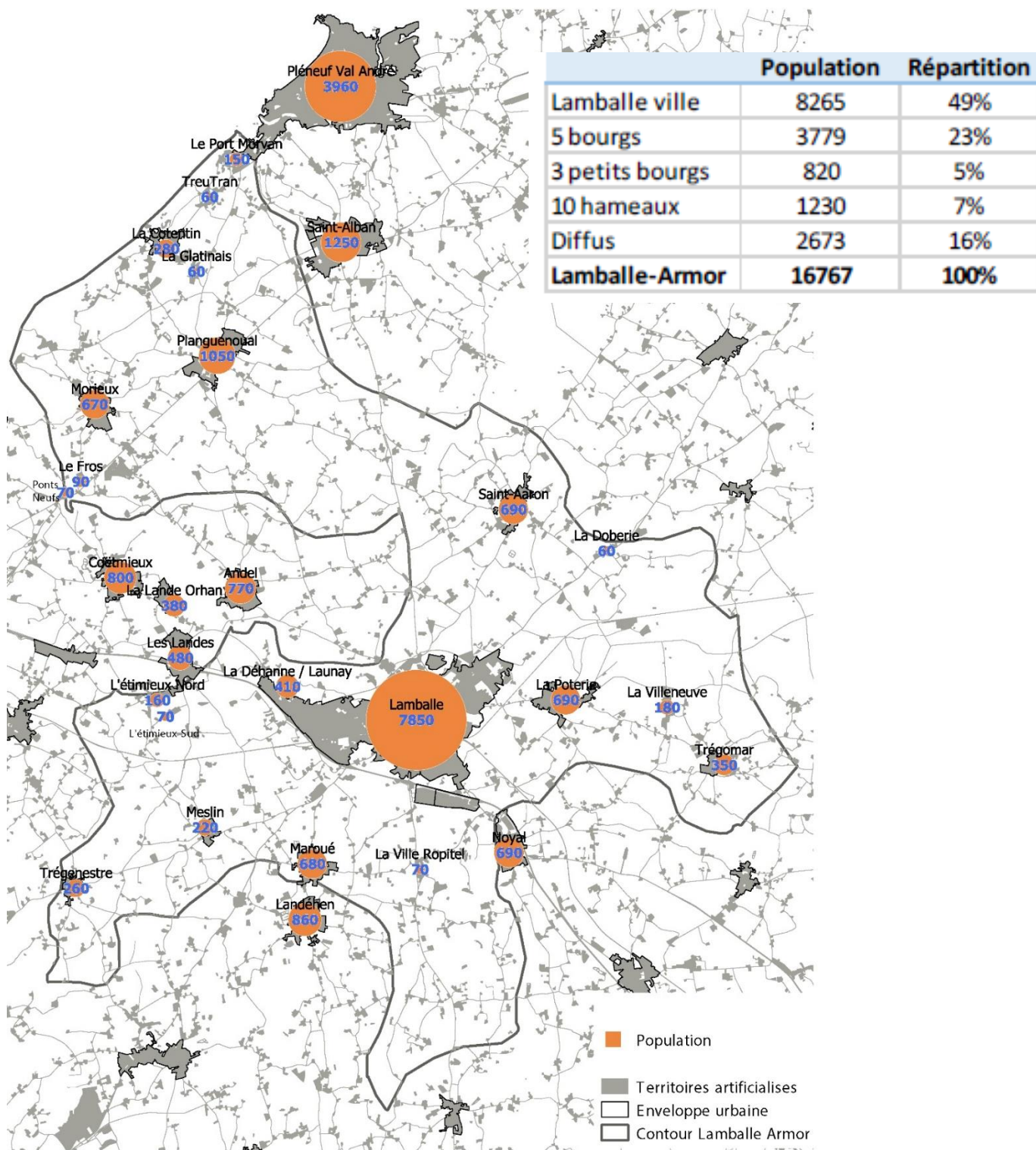


Schéma d'un parcours résidentiel d'un ménage (Source la boîte de l'espace)

Le pôle de Lamballe reste le lieu d'entrée dans le parcours résidentiel local. La composition des ménages montre que de petits foyers, adaptés, parfois pour des jeunes comme pour des seniors, seraient largement adéquats pour coller aux typologies locales. Mais l'accession à la propriété est aussi une volonté locale sur une ville de plus de 16 000 habitants où les prix augmentent mais restent abordables sur certaines parties du territoire.

3) Un effet de polarité à Lamballe



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

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).

C. Les sites

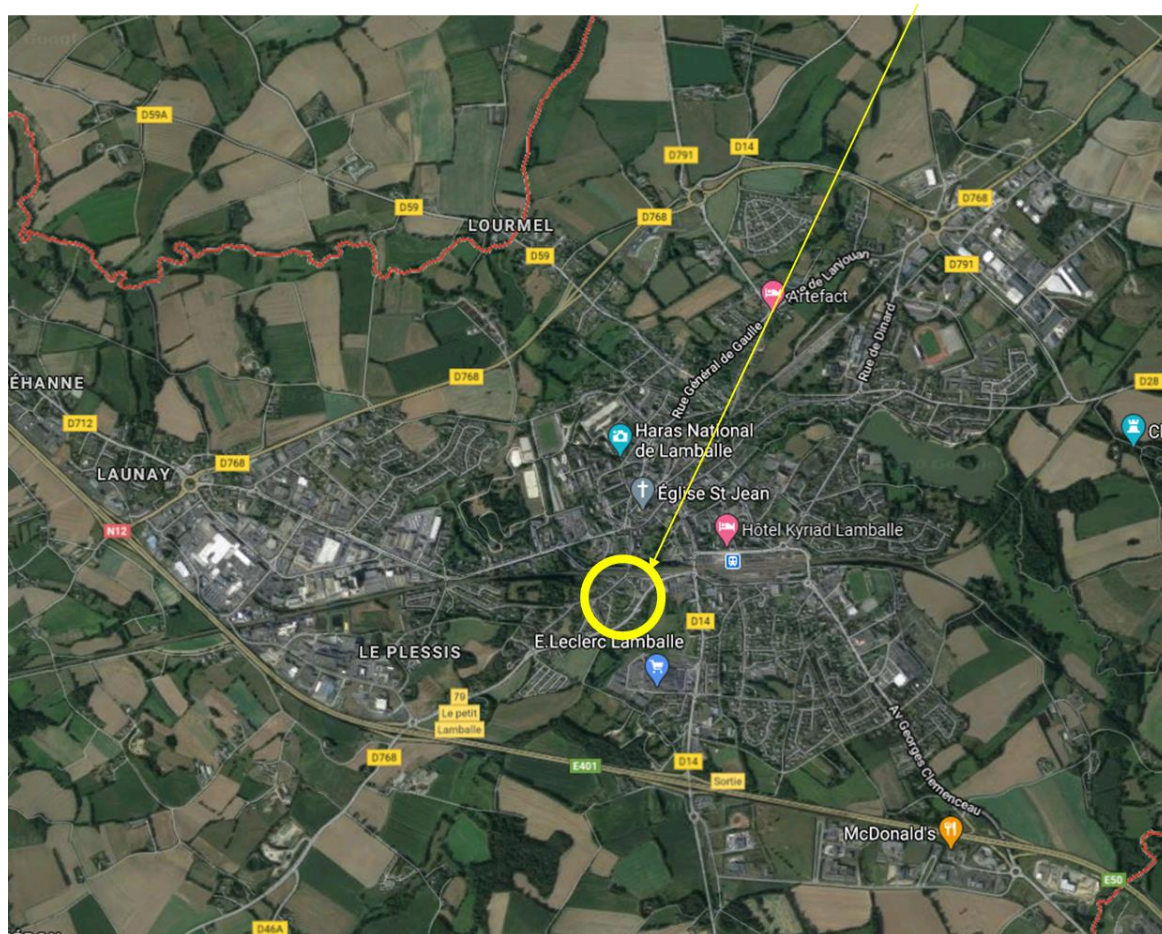
Les deux secteurs à ouvrir à l'urbanisation se situent dans le continuum aggloméré de la commune déléguée de Lamballe.

1) Les Pâturettes

Le terrain du chemin des Pâturettes est situé près du centre-ville de la commune déléguée de Lamballe. Il s'agit d'un terrain constitué de fond de jardins attenants aux habitations de la rue Saint-Lazare, rue historique qui cadre le site au nord. Les constructions en front sur rue avec de petites maisons ouvrières en double mitoyenneté dessinent la rue et dégagent un vaste îlot.

Au sud, le site est entouré par une zone pavillonnaire et à l'est par les services techniques de la commune.

Site 2AUhz14



Périmètre du site au Sud du continuum aggloméré de Lamballe
(Source : Google Earth)

La surface du site des Pâturettes est de 0,63 ha.

Il est zoné en 2AU au sein de zones urbaines.

Le site est facilement accessible depuis la rue Saint-Lazare, qui permet d'accéder au centre-ville en 2 minutes en vélo et moins de 10 minutes à pied. Idem pour la gare. Le secteur profite également d'un accès en 5 minutes en voiture à la RN12.

Le secteur recoupe le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) à l'intérieur duquel des dispositions spécifiques s'appliquent (indice « z » au zonage).



Vue sur l'entrée Sud-Ouest du site en 2021 (Source la boîte de l'espace)



Vues sur la parcelle au Sud du site et ses chemins aux abords.

Le terrain de Trémiliac est situé au nord-ouest du centre-ville de la commune déléguée de Lamballe. Il s'agit d'un terrain constitué de cultures, d'un petit verger, et d'un jardin, qui s'étend sur environ 2,2 ha. Le site borde le nord d'une zone pavillonnaire. Plus au nord, se trouve des terres agricoles.



Modification n°7 du PLU de Lamballe / Notice explicative



Vues depuis le haut du site (Source la boîte de l'espace)



Carrefour sur le haut du site et accès sur l'impasse rue de la Tenaillerie (Source la boîte de l'espace)

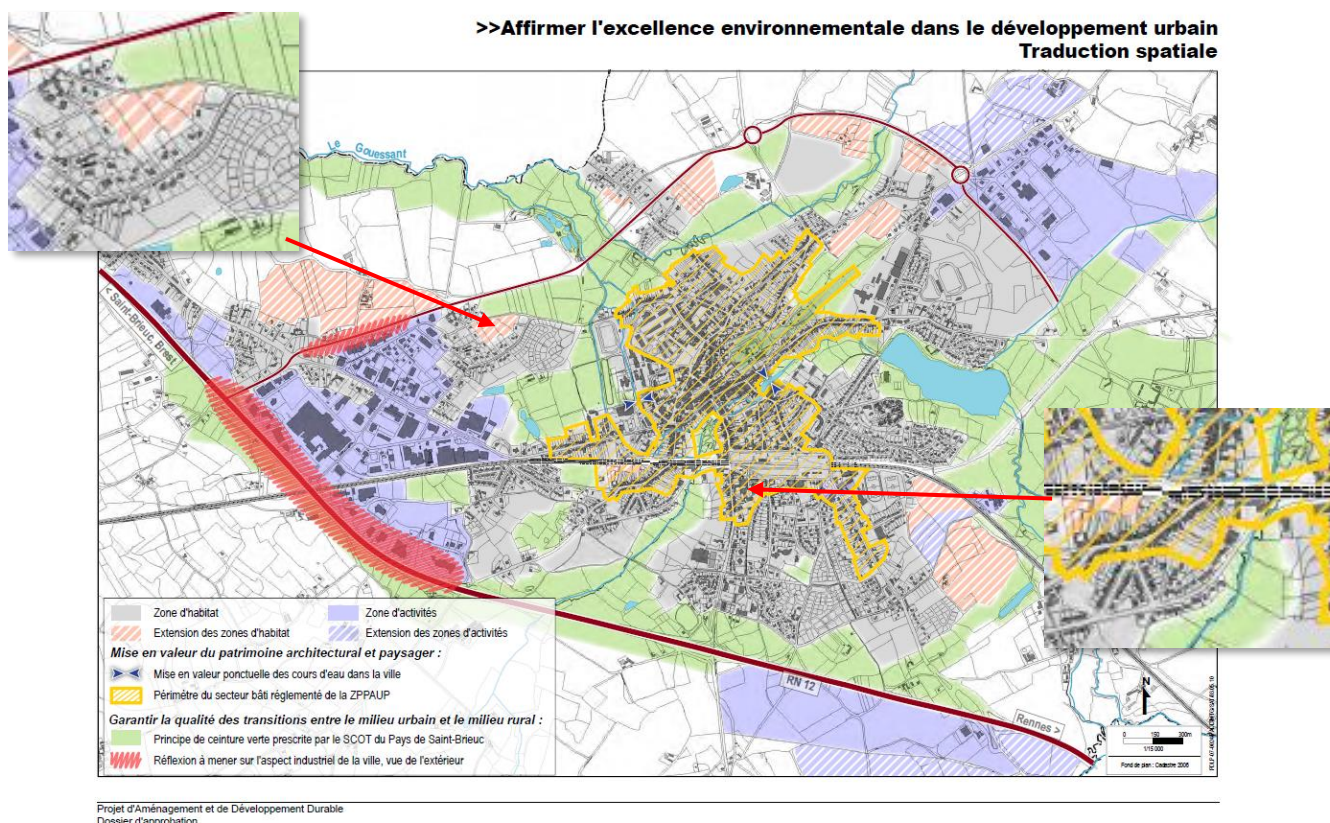
II.2 PLU, PADD et compatibilité

Le PLU de Lamballe a été approuvé en 2010. Il a connu plusieurs évolutions depuis. La révision générale est en cours sur la nouvelle commune.

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 des Pâturettes est compris dans la zone d'habitat.

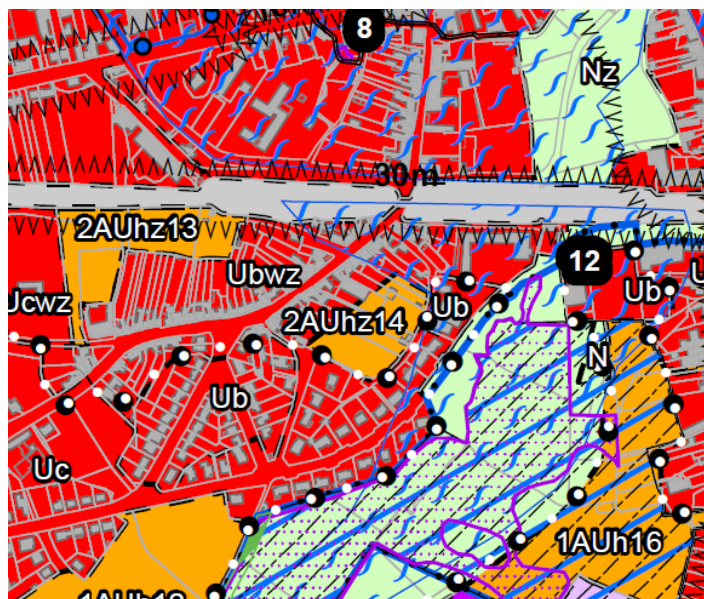
Le site de Trémiliac est prévu comme une extension urbaine de l'agglomération Lamballaise au sein d'une zone d'habitat.

ENJEU :

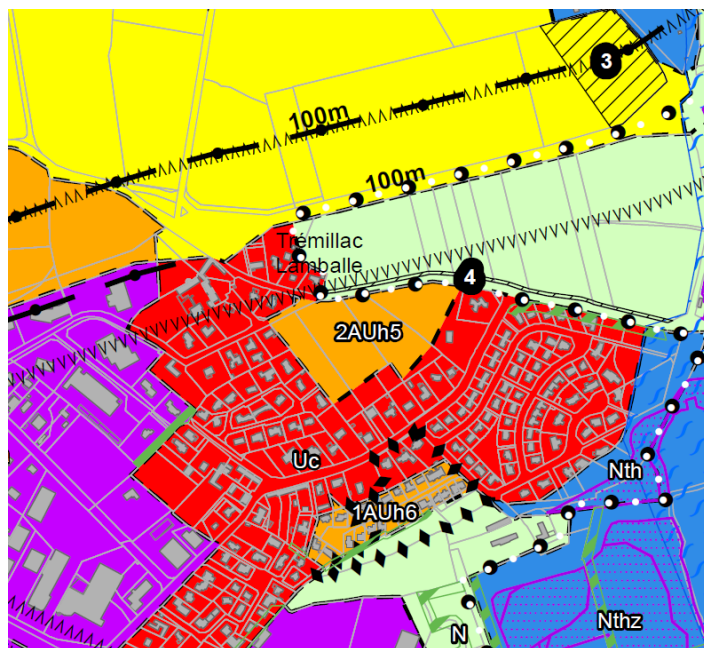
L'ouverture à l'urbanisation d'une partie du site 2AU ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

B. Règlement

Les sites des Pâtourettes et de Trémiliac sont, concernés par la modification sont classés en 2AU.



Extrait du zonage sur le site des Pâtourettes (source PLU de Lamballe, version avant modification)



Extrait du zonage sur le site de Trémiliac (source PLU de Lamballe, version avant modification)

Légende

- ★ Arbre remarquable à protéger
- ★ Bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial (L123-3-1)
- Marge de recul - Loi Barnier
- Route en projet - Tracé indicatif
- Périmètre de protection des monuments historiques - Maroué et La Poterie
- Zone de protection de patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) - Lamballe
- Risque de Mouvement de Terrain (voir carte réglementaire du Porter à connaissance du Préfet - 13/12/2010)
- Risque technologique
- Risque technologique T1
- Risque technologique T2
- Risque technologique T3
- Espace Boisé Classé (L13)
- Elément de paysage (bois, haie, arbre) à protéger (L123-1-7)
- Secteur d'attente d'un projet d'aménagement global (L123-2-a)
- Servitude de mixité sociale (L123-2d) - St-Aaron (parcelles 270A, 1281 et 1283)
- Emplacements réservés (voir liste des emplacements)
- Projet Urbain Partenarial (PUP)
- Zone d'Aménagement Différé
- Bande relative à l'isolement acoustique des habitations
- Site archéologique
- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Liffé
- Zone humide non édificandi
- Zone inondable (voir cartographie réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'inondation approuvé le 14/03/2014)
- Parcelles
- Bâti durs
- Bâti légers
- Uy - Réserve aux activités économiques
- A - Zone agricole
- Nca - Secteur de carrière
- Uf - Domaine public ferroviaire
- Nh - Secteur d'habitat en hameau ou isolé
- Ua - Centre urbain - forte densité
- Ub - Constructions groupées à forte densité
- Uc - Dominante d'habitat individuel, moyennement dense
- Uh - Hameau, densité faible
- Ue - Activités de sport et de loisirs
- Ugy - Secteur d'accueil des gens du Voyage
- Nt - Secteur destiné à accueillir des activités sportives et de loisirs à dominante plein air
- Nea - Secteur réservé aux équipements d'assainissement
- N - Zone naturelle à protéger
- Np - Espace naturel fortement protégé
- 1AUh - Habitat à urbaniser à court terme
- 2AUh - Habitat à urbaniser à long terme
- 1AUe - Secteur ouvert aux équipements publics
- 1AUy - Secteur ouvert à vocation principale d'activités économiques
- 2AUy - Secteur d'urbanisation future à vocation principale économique
- z - Secteurs situés à l'intérieur de la ZPPAUP

Les zones concernées par la modification n°7 seraient :

- La totalité de la zone 2AUhz14 passerait en 1AUhz14 (0.6)
- 1.66 ha sur les 2,2 ha de la zone 2AUh5 passeraient en 1AUh5

En matière de prescriptions, plusieurs sont présentes sur les sites ou à proximité.

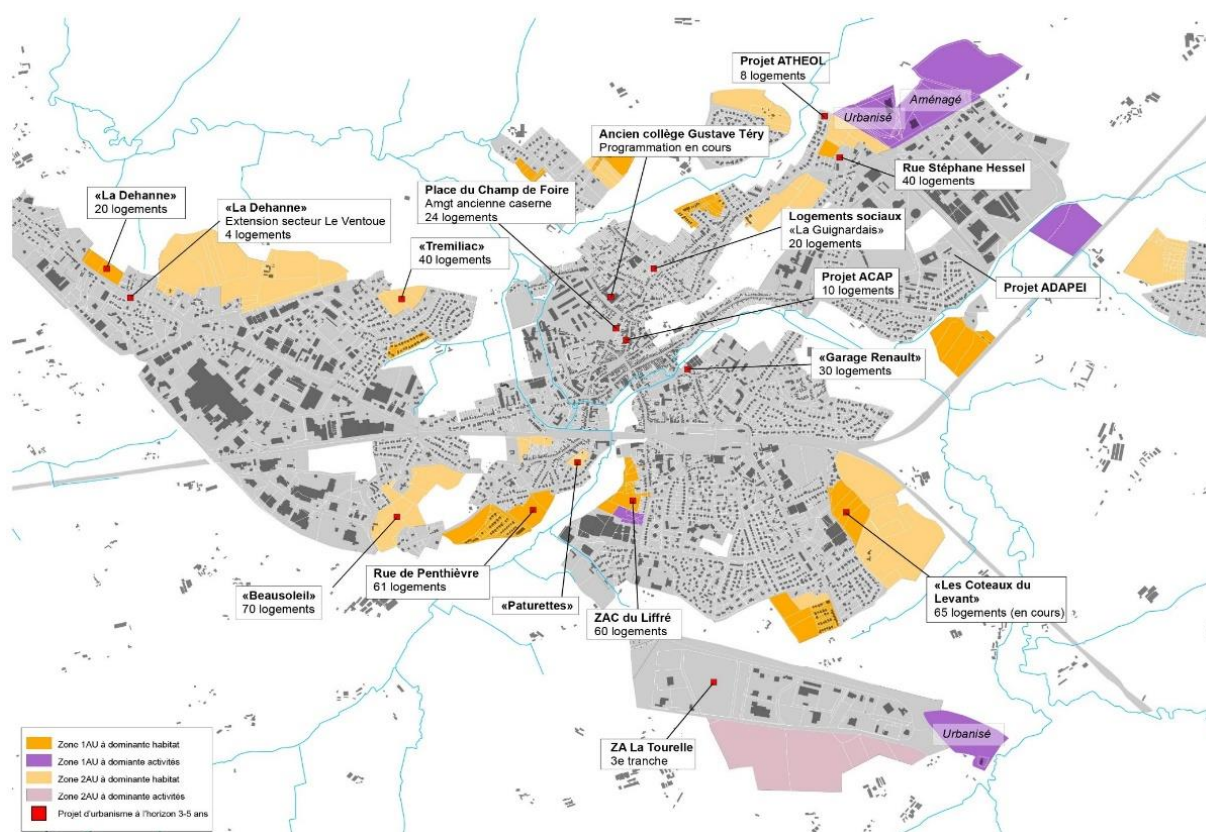
- Pour les Pâtourettes : Secteurs compris ou en limite immédiate de la Zone de protection de patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP)

C. OAP

Les deux sites ne sont pas concernés par des OAP en vigueur. Des OAP sont donc rédigées dans le cadre de la modification n°7.

D. Justification des choix

1) La consommation d'espace



Carte des secteurs en 1AU et 2AU sur l'ensemble de la commune historique de Lamballe (Source : mairie de Lamballe)

Au total, depuis 2008, la commune de Lamballe a consommé près de 68,1 ha sur les 292,78 ha fléchés « à urbaniser » dans le PLU.

La répartition des zones urbanisées est telle :

- 57,7 ha des zones 1AU sur un total de 137,9 ha
- 10,6 ha des zones 2AU sur un total de 154,88 ha

Le rythme de construction de des dernières années s'est opéré surtout en extension dans la continuité agglomérée sous forme de grandes opérations type lotissement. Au total, entre 2008 et 2017, 818 logements ont été commencés, soit un rythme de 82 logements / an en moyenne.

ENJEU :

L'ouverture à l'urbanisation aura pour incidence l'artificialisation de 2,26 ha d'espaces aujourd'hui non urbanisés (zonés en 2AU).

2) Le programme habitat

Le rythme de construction est d'environ de 82 logements/an en moyenne sur la commune déléguée. Même si la principale localisation de cette production se fait au sein du tissu aggloméré, des logements se sont aussi construits dans les bourgs de la commune de Lamballe via des opérations de lotissements.

L'objectif est d'étoffer l'offre en proximité immédiate avec le centre-ville et notamment sous **la forme d'opérations d'ensemble** pour pouvoir imposer un programme différent et une diversité de produits habitat.

En effet, **la densification naturelle** ne permet pas de générer du logement social (ou très peu) ou encore la création de petits logements en locatif voire de petites maisons.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et un règlement spécifique à chaque zone permettront d'imposer une diversité sur les deux sites. Elles aborderont les typologies de logements mais aussi les implantations, les gabarits, les espaces libres, les matériaux...

ENJEU :

L'ouverture à l'urbanisation de 2,26 ha à vocation principale d'habitat a des répercussions sur le programme logements.

Pour optimiser cette consommation d'espace, un programme diversifié de logements sera inscrit dans l'OAP, avec l'obligation de réaliser **un minimum de 16 logements pour le site des Pâturettes et un minimum de 50 logements sur le site de Trémiliac.**

De plus, cette OAP s'étendra sur un périmètre plus large pour garantir une articulation avec les quartiers environnants.

3) Les composantes naturelles et paysagères

Les deux sites ne présentent pas de composantes végétales remarquables profilant des enjeux.

Par ailleurs, les deux sites témoignent d'éléments paysagers à préserver : des vues sur des bâtiments patrimoniaux, des ambiances de quartiers qualitatives, des éléments de petit patrimoine en proximité qui contribue aux ambiances des sites...

Les OAP cadreront les projets pour valoriser en prendre en compte ces éléments dans les programmes.

ENJEU :

L'urbanisation du site ne doit pas altérer les composantes paysagères des sites. Les OAP devront cadrer les programmes pour leur conservation et pourra mettre l'accent sur la valorisation de certains éléments.

4) Bilan : conserver l'équilibre

Pour accompagner cette modification, tout en restant dans le champ de la procédure et dans l'économie générale du projet, d'autres mesures viennent donc s'ajouter à l'ouverture à l'urbanisation :

- La recherche de continuités piétonnes et de bouclage des cheminements doux
- L'anticipation sur le dimensionnement des réseaux

- La gestion des abords et traitement des entrées des nouveaux quartiers

Ces démarches ne sont pas forcément associées à des outils ou prescriptions dans le PLU.

E. 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 réfléchi courant 2021-2022. La phase PADD est en cours.

Remarque :

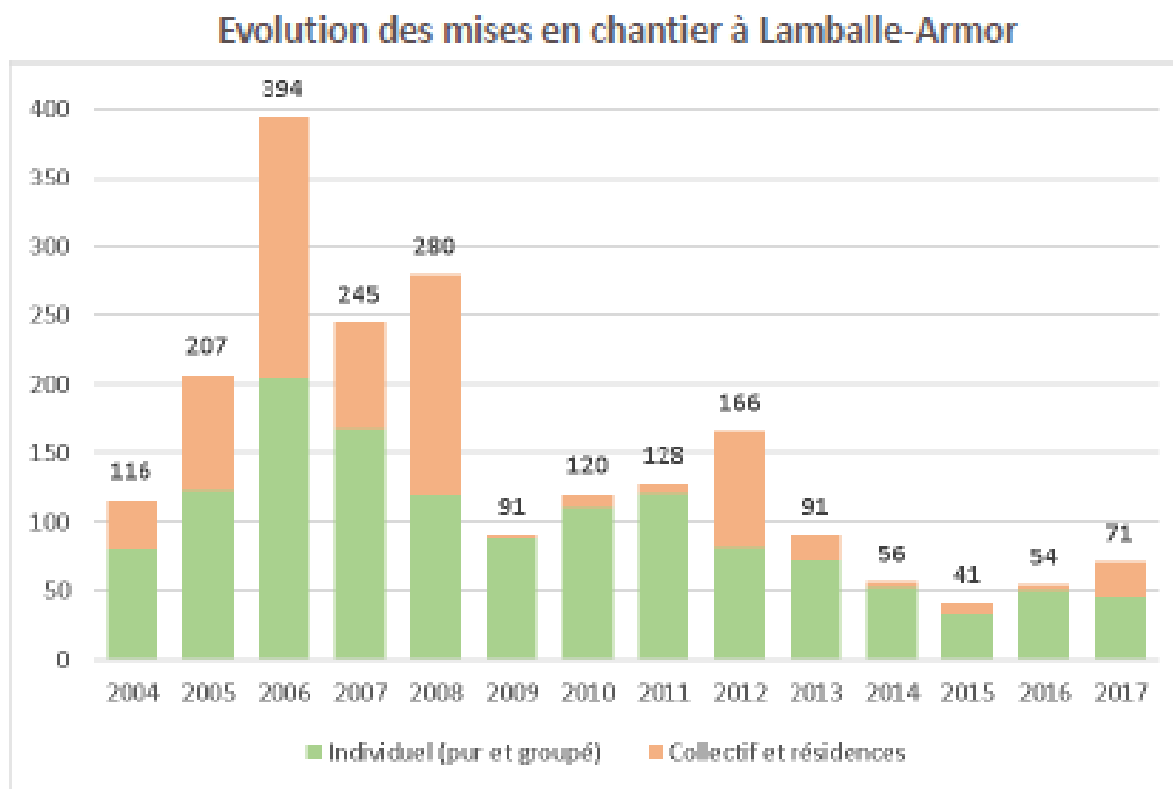
Cette modification permet d'accélérer l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs, mais rentre dans la réflexion globale que les élus portent sur la révision du PLU. Dans ce cadre, une étude sur les gisements fonciers et la mutation des espaces déjà bâtis a été réalisée à l'échelle communale. Elle a permis de mettre en avant un potentiel mesuré en logements mais tout de même conséquent au sein du continuum aggloméré.

Cette base d'étude a servi pour justifier cette présente ouverture à l'urbanisation. Les deux sites sont de plus au sein du continuum aggloméré de Lamballe et constituent une nouvelle forme d'artificialisation des sols pour la création de logements. Ils ne sont pas en revanche à considérer comme de l'extension urbaine puisqu'ils viennent renforcer le pôle et tissu déjà urbanisé de Lamballe.

II.3 Etude de capacité

A. Ouverture à l'urbanisation : Argumentaire au titre de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme

Entre 2008 et 2017, en moyenne, 82 logements par an ont été commencés (*source Sitadel*).



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

A l'échelle de la commune nouvelle Lamballe-Armor, la production de logements neufs connaît une baisse avec en moyenne, moins de 240 logements commencés entre 2014 et 2017, contre 500 en 2009-2013 et 870 en 2005-2008.

L'analyse des capacités de la commune a été réfléchie en fonction des potentiels en zones à urbaniser à court terme mais aussi en fonction des possibilités de densification naturelle ou encore de renouvellement urbain.

Zones AU : Il reste quelques zones favorables à l'urbanisation à court terme dans l'agglomération lamballaise. La plupart présentent souvent une faisabilité opérationnelle complexe de par la topographie, la surface, l'accessibilité, les nuisances ou même l'accès à la propriété.

Densification : Il existe un potentiel théorique modéré mais non négligeable en « dent creuse » dans la zone agglomérée. Il est difficile de prévoir une diversité d'habitat, du logement social ou encore de nouvelles formes d'habitat car ce sont le plus souvent des microfonciers, des jardins ou encore des espaces difficilement accessibles.

Renouvellement : La commune a déjà pris les devants pour favoriser la mutation des espaces délaissés ou à rénover. La révision générale du PLU accentuera ce potentiel réel.

Toutes ces logiques sont une question de **priorité**. C'est dans ce cadre que l'étude de capacité a été réalisée.

1) De nouveaux besoins, accentués par l'actualité

Les 818 logements construits comptabilisés depuis 2007 sont inférieurs à la projection du PLU et du PLH. En effet, les programmes souhaités par les documents de planification prévoyaient une plus forte production d'habitat.

Le PLU approuvé en 2010 prévoyait à horizon 2020 :

- Une hypothèse de croissance démographique de +2,5% par an
- La construction de 2800 logements à horizon 2020 (soit 250 logements par an)
- 4236 personnes supplémentaires (horizon 2020)

Le PLH - période 2014-2019 - prévoyait : 283 logements par an, soit un rythme un peu plus soutenu encore.

Le nombre de logements commencés entre 2008 et 2017 est de 818 logements, soit environ 82 logements/an. Un rythme bien en dessous des tendances inscrites dans les documents de planification. Cela a généré une forme de déficit en production de logements.

Soit un déficit théorique de 184 logements/an en moyenne depuis 2010.

2) L'enjeu social

Le PLU approuvé en 2010 prévoyait 20% de logements locatifs sociaux imposés dans les nouvelles opérations, soit 50 logements sociaux par an en moyenne.

Le PLH prévoyait une construction de 300 logements sociaux sur une période 2014-2019, soit 60 logements sociaux par an.

Le nombre de logements sociaux a augmenté de 174 logements entre 2012 et 2017, soit 35 logements sociaux par an. Mais là encore, un déficit s'est creusé et un retard s'accumule pour la ville.

De plus, les taux récents et la manière de calculer les besoins au titre de la loi SRU ont récemment augmenter la part sociale pour la ville. C'est dorénavant 25% de logements sociaux qui est imposé.

Au total, un manque de 1200 logements sociaux serait nécessaire pour répondre aux objectifs.

Ces besoins en social renforcent encore plus la nécessité de porter des opérations d'ensemble avec une part importante de logements abordables ou répondant aux critères sociaux.

Remarque :

A noter que l'analyse s'est penchée sur les chiffres « théoriques » des perspectives anciennes réalisées dans le PLU et le PLH. Le déficit en logements très important est donc peu réaliste. Une prospective plus récente a été utilisée pour mesurer le nouveau poids de la commune fusionnée, et mieux comprendre les besoins actuels et leur répartition. Ces éléments sont issus du diagnostic en cours dans le cadre de la révision générale du PLU (réalisé par l'AUDIAR).

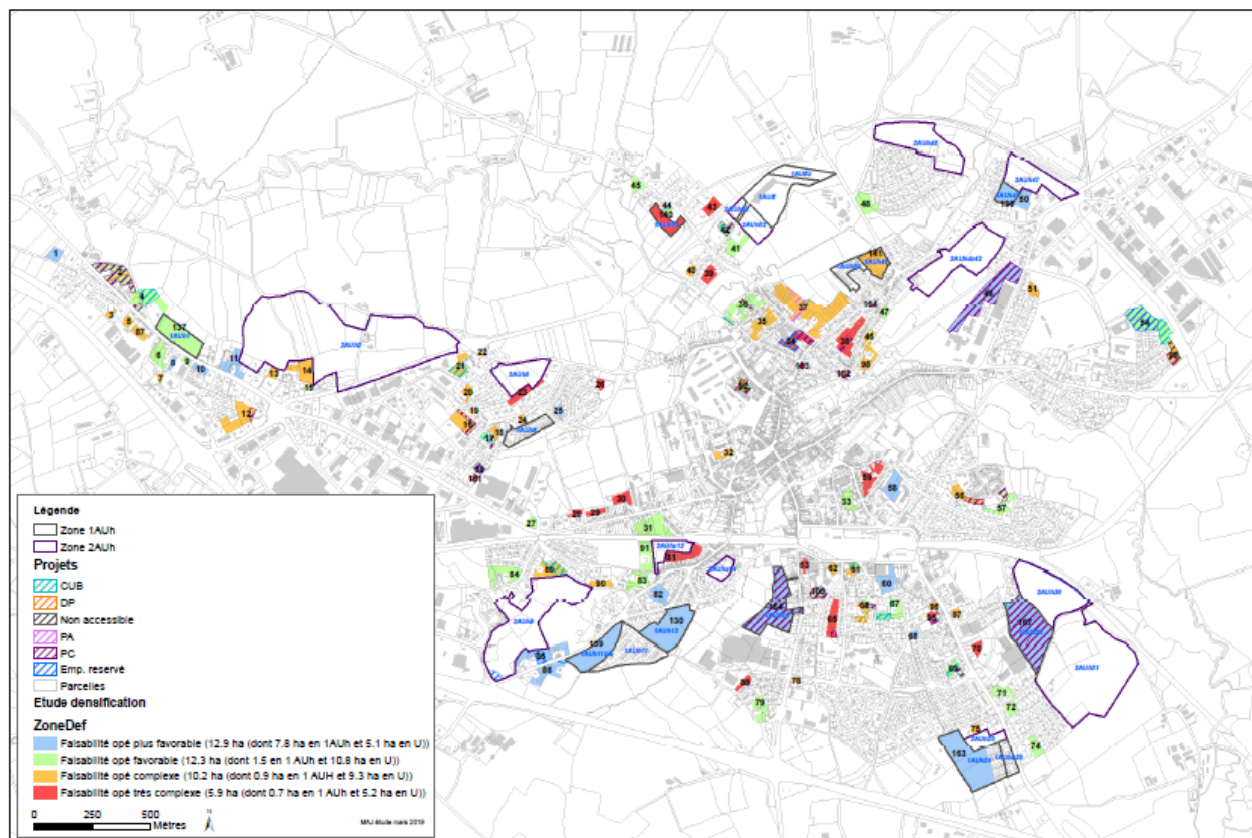
En matière de social :

Tout récemment, les services de l'Etat (22) ont fait remonter une actualisation de la méthode de calcul du parc social nécessaire pour répondre aux objectifs SRU. En effet le taux est passé par décret de 20 à 25% pour Lamballe et la comptabilisation du nombre de résidences principales et fiscales a été modifiée. Cette nouveauté amène à voir un parc social beaucoup plus conséquent : de 720 logements à environ 1200 logements sociaux à construire pour combler le retard.

3) Priorité à la densification et au renouvellement

L'évaluation des capacités a été mesurée. L'identification s'est faite sur les secteurs en milieu aggloméré pouvant accueillir de l'habitat, au sein des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures existantes : seules les zones Ua, Ub, Uc et 1AUh et 2AUh sont fléchées pour accueillir de nouvelles constructions à vocation principale d'habitat.

Priorité de densification des parcelles potentiellement densifiables sur Lamballe



Carte de faisabilité opérationnelle des dents creuses et secteurs à urbaniser. (Source : mairie de Lamballe)

Ce travail a été effectué en scindant une approche sur la densification en zone U, naturellement possible et une approche sur les sites à urbaniser 1AU ou 2AU, avec des opérations d'ensemble et des programmes.

Les sites 2AU nécessitant une ouverture à l'urbanisation ne sont pas comptabilisés comme un potentiel à court terme.

Densification : Le potentiel foncier a mis en avant environ 30 hectares de surfaces pouvant accueillir de l'habitat ou autre. Cela a été classé entre foncier favorable ou peu favorable pour des opérations de toute sorte.

Zones à urbaniser : Les zones en 1AU atteignent environ 30 ha de disponible dans le PLU en vigueur. Une analyse a été réalisée pour mettre en avant le réel potentiel à court terme de ces espaces.

Logements vacants : En parallèle, la vacance a été analysée également mais reste plus complexe à valoriser. 11% du parc est vacant dont une part importante sur la ville de Lamballe.

L'enveloppe urbaine

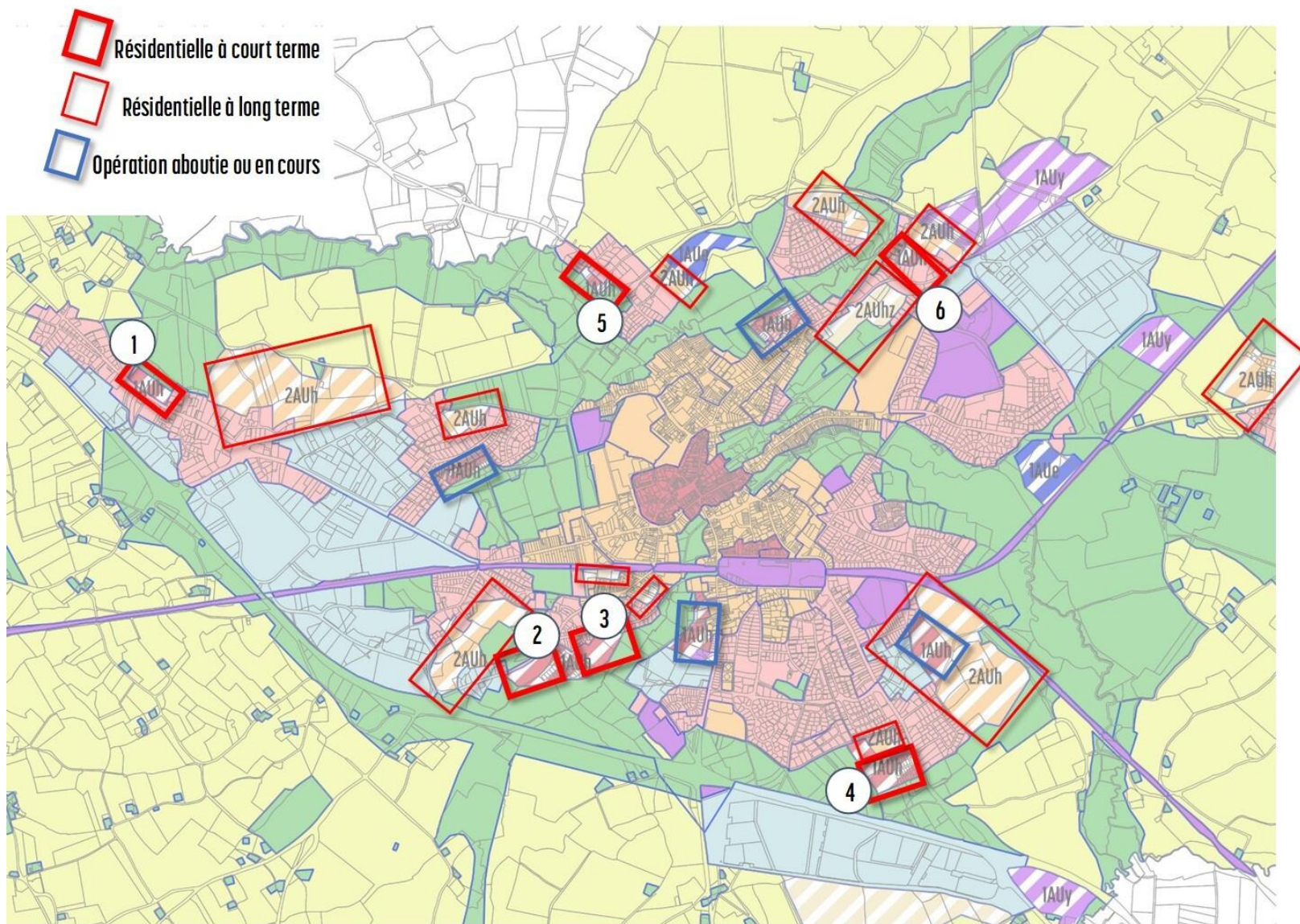
La densification se mesure sur les espaces déjà urbanisés. Or, dans le cadre de cette modification, une analyse sur les zones dites « U ou AU » ne serait pas réaliste car la commune révisé actuellement son document d'urbanisme. Et des ajustements vont sûrement avoir lieu. Ils vont engendrer une actualisation des zones urbaines voire remettre en cause certaines délimitations.

Une « bonne » analyse serait de prendre en compte le tissu réellement bâti et non les zones classées en U ou AU.

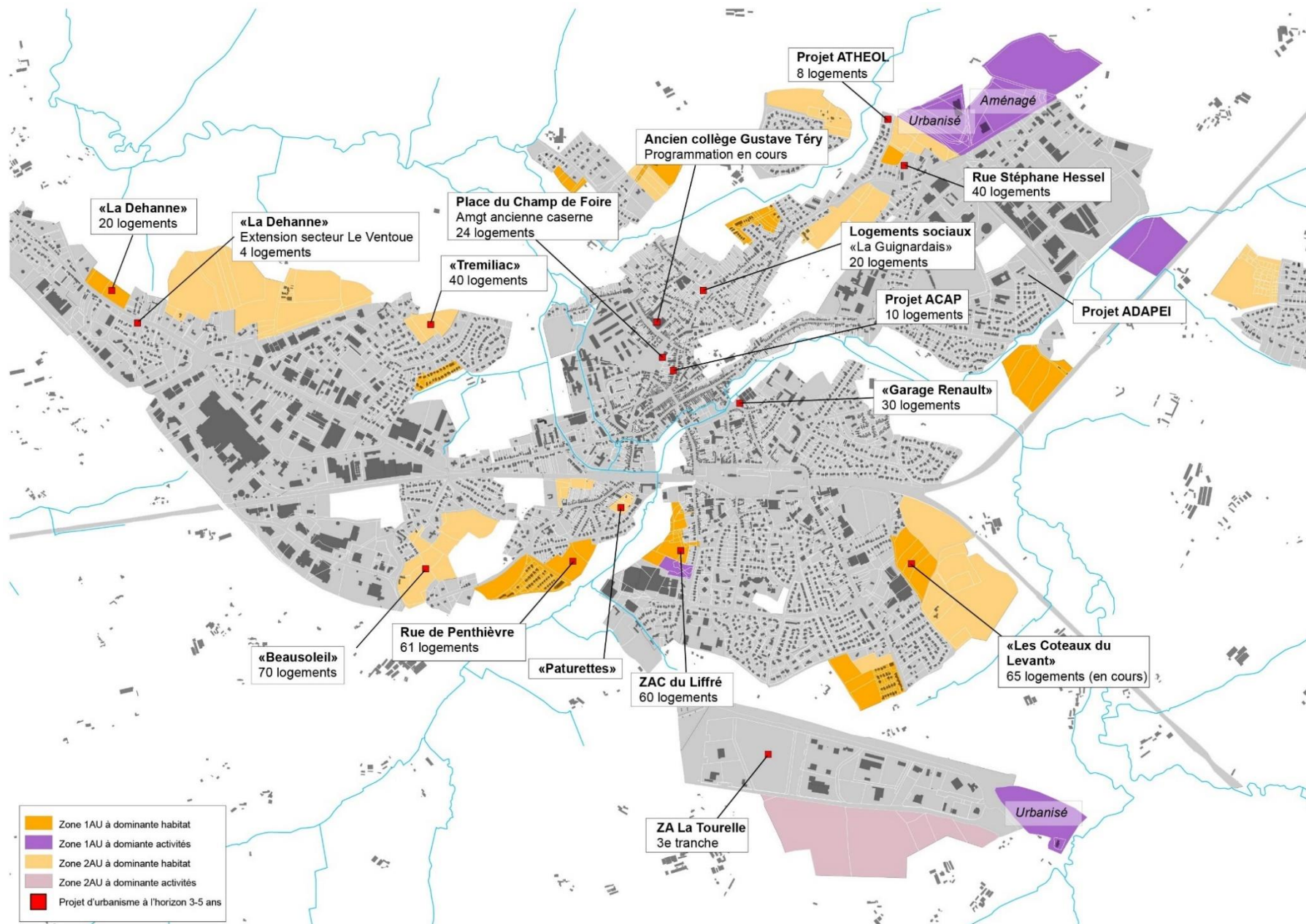
N°	zonage	Surface (m²)	Vocation	Remarques	Potentiel théorique (25 log/ha)	Réel à court terme
1	1AUh1	154442	habitat	Secteur ouest La déhanne Milieu agricole, haies et boisements Proximité immédiate avec un site SEVESO Pas de projet depuis l'approbation du PLU Pas de potentiel à court terme	37	0
2	1AUh11bis	17998	habitat	Milieu agricole, haies protégées dureté foncière Pente marquée (20%) Secteur présent dans la bande relative à l'isolement acoustique des habitations Limite avec site archéologique Pas de projet depuis l'approbation du PLU Pas de potentiel à court terme	45	0
3	1AUh12	24044	habitat	Milieu agricole Un permis d'aménager en cours sur ce site. Le potentiel reste d'actualité pour les prochaines années	60	60
4	1AUh25	30105	habitat	Milieu agricole, haies protégées Secteur présent dans la bande relative à l'isolement acoustique des habitations Secteur de fouilles archéologiques Secteur en extension de l'enveloppe urbaine Pas de projet depuis l'approbation du PLU Pas de potentiel à court terme	75	0
5	1AUh53	7221	habitat	Milieu agricole Secteur présent dans la bande relative à l'isolement acoustique des habitations Secteur dans la marge de recul loi Barnier Dureté foncière (6,9 propriétaires/ha) Accessibilité et raccordements difficiles Pas de projet depuis l'approbation du PLU Pas de potentiel à court terme	17,5	0
6	1AUh47	6182	habitat	Milieu agricole Accessibilité facile Pas de projet depuis l'approbation du PLU Le potentiel reste d'actualité pour les prochaines années	15	15
total		30226	habitat		75	75

Analyse des sites AU dans le PLU en vigueur (Source : mairie de Lamballe)

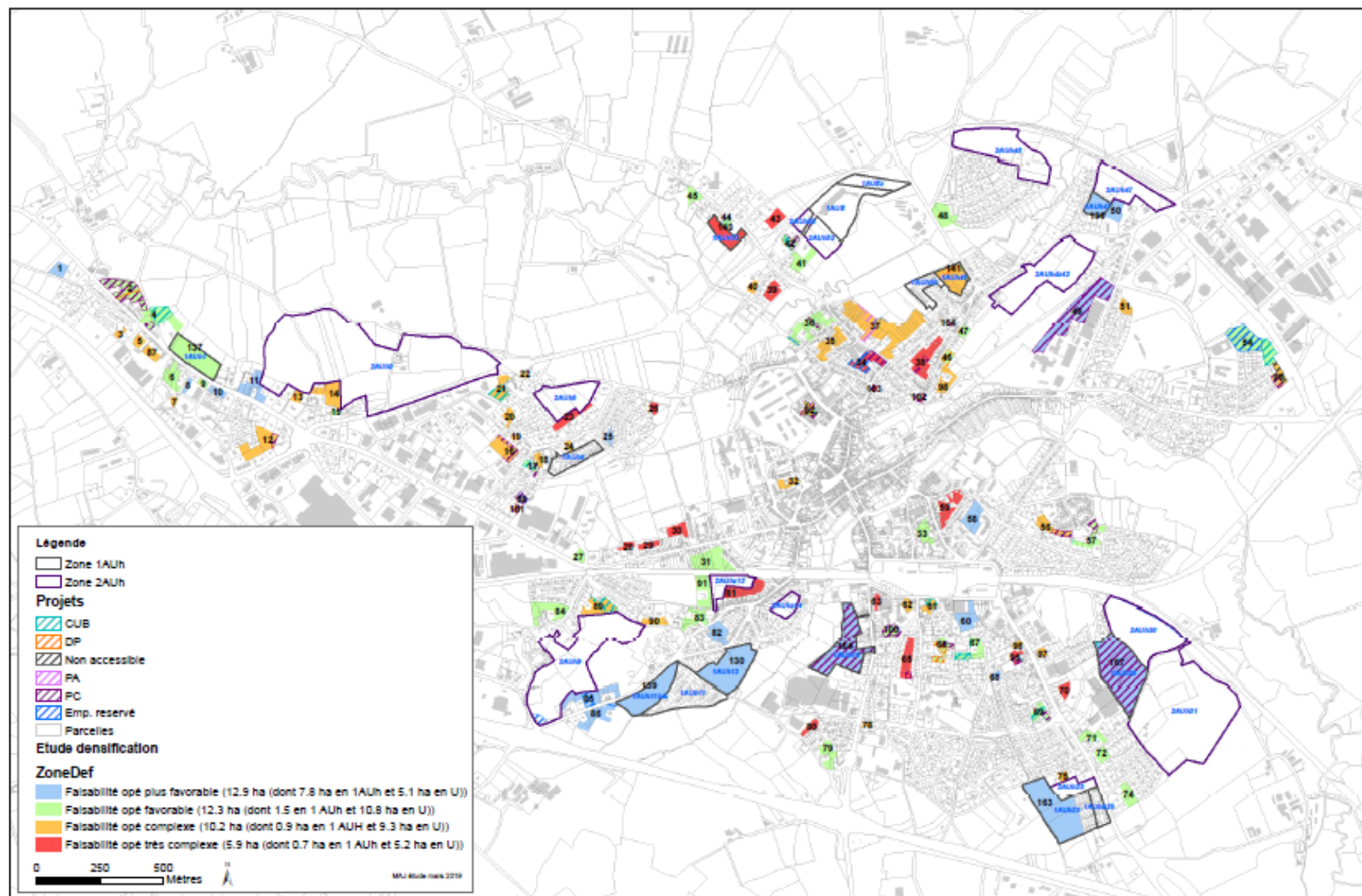
Rétrospective des sites à urbaniser



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



Priorité de densification des parcelles potentiellement densifiables sur Lamballe



4) Bilan

a) Les sites à urbaniser

Des sites à urbaniser sont englobés dans un tissu urbanisé et peuvent largement contribuer à dynamiser le continuum aggloméré de Lamballe. (La carte précédente fait le point sur les zones 1AU).

Au total, 2 sites sont actuellement fléchés à court terme. Les autres n'ont pas été réalisés depuis 2010 et n'ont pas aujourd'hui vocation à rester du potentiel.

Total : 75 logements sur 2 sites 1AU.

b) Les capacités de mutation :

L'étude des potentiels de densification en zone U fait ressortir :

- Foncier favorable : 5,1 ha de foncier théorique sur une douzaine de secteurs d
- Foncier assez favorable : 10,8 ha de foncier théorique sur une vingtaine de sites
- Foncier peu favorable : 14,5 ha de foncier théorique

La différence de dureté foncière entre un espace favorable ou non à la densification se mesure selon plusieurs critères : son accessibilité, la topographie, les vis-à-vis, les types de propriétaires, les espaces jardinés ou non, les milieux naturels, les projets en cours...

Le foncier peu favorable ne présente souvent aucun potentiel en logement à court ni à moyen terme.

Foncier favorable : 5,1 ha + 10,8 ha = 15.9 ha (Les fonciers peu favorables ne sont pas comptabilisés).

Avec une moyenne de 25 logements par hectare, cela revient à un **potentiel théorique d'environ 400 logements** sur les fonciers favorables à assez favorables.

Le potentiel de densification sur le continuum aggloméré de Lamballe est donc de 400 logements pour les prochaines années, sur la base du PLU et de sa réglementation existante.

Potentiel à urbaniser (AU) à court terme	
= 75 logements	
Potentiel de densification en milieu urbanisé	Total potentiel
= 400 logements	= 475 logements

Bilan :

- Les capacités de production de logement sont modérées à court terme
- La vacance est forte et sera un des sujets de la révision générale du PLU
- Les besoins en logements sociaux sont très importants
- Les besoins en nouveaux logements sont diversifiés
- Des opérations d'ensemble sont nécessaire pour favoriser la variété et la mixité

5) Et la révision du PLU ?

Actuellement le PLU est en cours de révision. Un nouveau PLH programme des besoins plus réalistes pour les 6 prochaines années et un nouveau Schéma de Cohérence Territoriale est en cours sur le Pays de Saint-Brieuc.

Le PLH, sur la période 2020-2025 se base sur une croissance de 0,8%. Il prévoit la construction de 85 log/an en moyenne sur Lamballe-Armor, soit 510 logements à horizon 2025. 20% environ de cette production doit palier au desserrement des ménages.

La révision du PLU devra trouver un équilibre entre les perspectives du PLH encore supérieures aux projections de l'INSEE. Et le projet urbain associé devra mesurer les capacités des tissus existants en faisant abstraction des règles et zonages existants, notamment pour libérer ou protéger certains espaces.

La révision du PLU devra se pencher sur la question de la vacance, son identification et sa localisation. Une part peut être vétuste ou dégradé, une autre peut être nécessaire à la rotation des ménages et participe à un solde migratoire positif.

Les espaces de renouvellement urbain seront à valoriser et à encadrer dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

B. En conclusion :

Au regard de la capacité d'accueil de la commune de Lamballe-Armor et du foncier disponible et mobilisable, il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation deux zones, pour un total de 2.26 ha de zones 1AU pour permettre la construction au minimum d'environ 65 logements (sur la base d'une densité moyenne de 25 logements/ha). Une partie de zone en UB est aussi intégrée dans le programme soumis à OAP.

Le site des Pâturettes et le site de Trémiliac actuellement en 2AU, seront zonés en 1AUh, à vocation d'habitat, pour permettre des opérations d'ensemble. La part sociale sera importante et la diversité des logements également.

III. LE PROJET

III.1 Site de Trémiliac

1) Contexte

Le site de Trémiliac est situé au nord-ouest du bourg de la commune déléguée de Lamballe. Il en continuité directe du continuum aggloméré à vocation résidentielle de la ville. Il est bordé par la route de Trémiliac au Nord et par des tissus pavillonnaire au Sud et à l'Ouest.

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

2,56 hectares.

La zone s'étend sur environ 2,56 hectares classée en partie en zone à urbaniser ou en zone urbaine à vocation principale d'habitat (UC + 2AUh5).



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

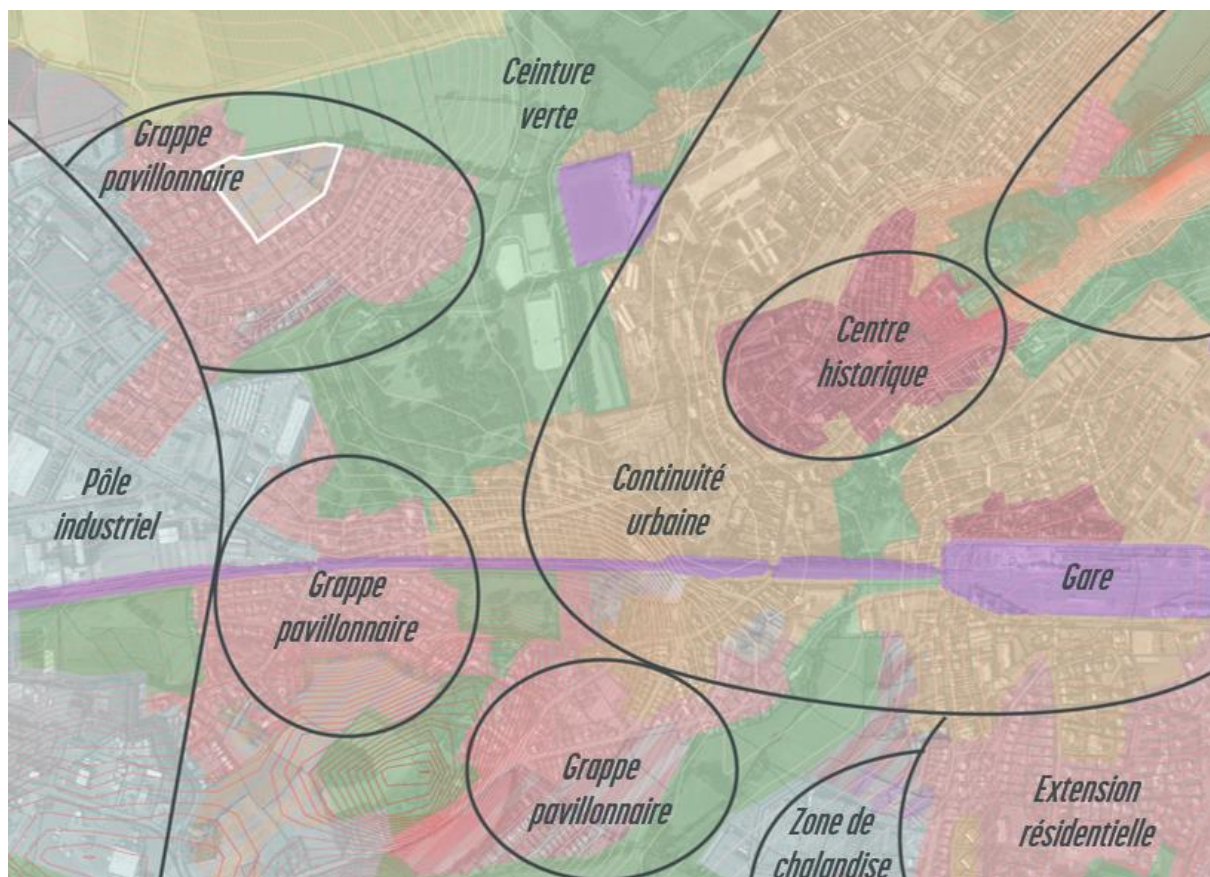
L'occupation du sol est à vocation agricole et/ou de fonds de jardins. Un verger est présent sur la partie Est, sur un terrain privé occupé par une habitation qui donne sur la rue de Deshaies.

L'extrême partie Nord-est du site donne sur un carrefour entre la route de Trémiliac et la rue de la Tenaillerie.

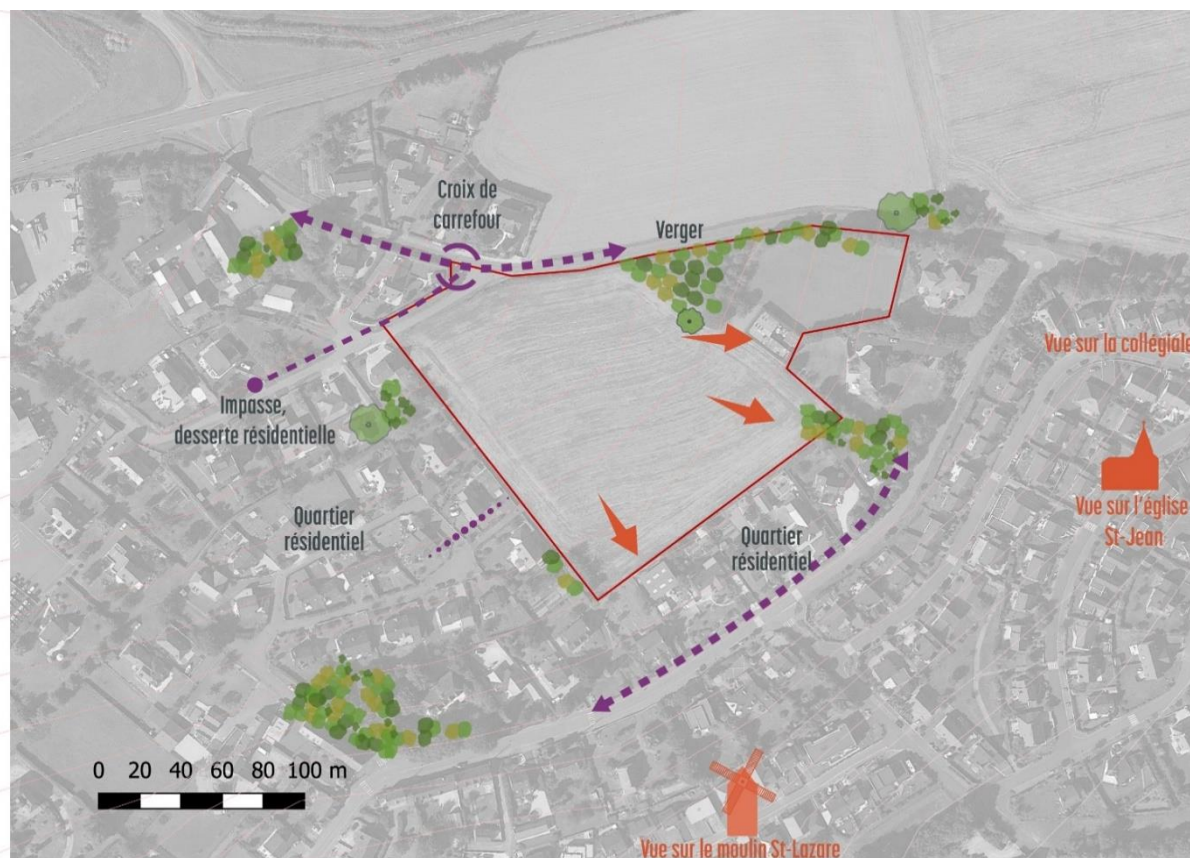
Objectifs

- Ouvrir en partie une zone 1AUh
- Adapter le règlement
- Réaliser une OAP
- Ajuster un programme et un phasage

2) Approche paysagère :



Analyse des tissus (Source la boîte de l'espace)



Analyse paysagère du site (Source : la boîte de l'espace)

Le site est encadré par des secteurs résidentiels sur ses limites Ouest, Sud et Est. Au Nord, la route de Trémiliac marque la limite de l'urbanisation. Au nord-est de la parcelle se trouve un verger dans une propriété privée. Au-delà de la route, l'environnement renvoie davantage au code de la campagne et aux paysages ruraux que de l'espace urbain.

Le nord du terrain s'inscrit sur un plateau. La topographie est marquée avec une pente globale descendante vers le sud. Ce relief offre des vues remarquables sur des marqueurs paysagers tels que la Collégiale, l'église Saint-Jean ou le moulin Saint-Lazare. Les maisons d'habitation au sud du secteur sont en contrebas et ne ferme pas les perspectives sur les coteaux au loin.



Vues sur les repères patrimoniaux de la ville de Lamballe (Source : CAUE 22)





Vues depuis le haut du site (Source la boîte de l'espace)



Carrefour sur le haut du site et accès sur l'impasse rue de la Tenaillerie (Source la boîte de l'espace)

3) Périmètre



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

Le site de Trémiliac est en partie zoné en 2AU et U. La réflexion s'est faite sur l'ensemble du secteur constructible et pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Une partie à l'Est est composée d'un verger et d'un jardin privé. Ces espaces ne seront pas forcément concernés par l'opération d'ensemble.

4) 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 la densité au Sud</i> <i>Accès : une entrée – une sortie sur carrefour</i> <i>Habitats groupés en point bas</i> <i>Orientation optimisée pour garder des perspectives</i> <i>Espace vert central</i>	<i>Scénario 2 :</i> <i>Gérer la densité en entrée</i> <i>Accès : une place d'entrée du quartier</i> <i>Habitats groupés en point haut</i> <i>Gestion des vis-à-vis et de l'intimité</i> <i>Espace vert central</i> <i>Perspectives conservées</i>	<i>Scénario 3 :</i> <i>Offrir des balcons avec vues monumentales</i> <i>Accès : une place d'entrée du quartier</i> <i>Habitats groupés en point haut</i> <i>Création de balcons habités</i> <i>Espace vert central</i> <i>Perspectives conservées</i>

Ces scénarios sont réalisés pour mesurer la faisabilité des opérations : ils ne sont pas « à sélectionner ».

5) Quelques images de références



Ambiances de voies apaisées et gestion des continuités douces ou espaces piétons-cycles
Composantes naturelles et paysages ruraux à conserver, à travailler
Matériaux et traitement des espaces de circulation ou libres
Traitement des espaces de stationnement
Implantation des volumes et gabarits

III.2 Les Pâtourettes

1) Contexte

Le terrain du chemin des Pâtourettes est situé au Sud du centre-ville de la commune déléguée de Lamballe. C'est un cœur d'îlot imbriqué entre la rue de De Penthièvre et la rue Saint-Lazare. Il est accessible par le chemin des Pâtourettes et le chemin de la Fontaine Clairette qui donne accès aux services techniques de la commune.

La zone s'étend sur environ 0,63 hectares classée en partie en zone à urbaniser ou en zone urbaine à vocation principale d'habitat.

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

0,63 hectares.



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

L'occupation du sol est à vocation naturel, jardinés ou non. L'accessibilité du site est limitée ou par des accès en impasse. Des chemins piétons bordent le site et permettent une accessibilité piétonne facilitée.

Un collectif a été construit dans ce cœur d'îlot conservé dans son état naturel et en partie propriété de la commune.

Objectifs

- Ouvrir en partie une zone 1AUh
- Adapter le règlement
- Réaliser une OAP
- Ajuster un programme et un phasage

2) Approche paysagère

Ce sont principalement des jardins familiaux entourés de pavillons au Sud et à l'Ouest, et d'un tissu plus dense au Nord de maisons de villes anciennes donnant sur la rue Saint-Lazare. Le terrain se situe au contact des derniers tissus anciens de la ville de Lamballe.

La densité des volumes offre une ambiance bâtie dense au Nord et pavillonnaire au Sud, beaucoup moins dense et clos par des clôtures contemporaines. Les différents chemins rendent le cœur d'îlot végétal accessible, pourtant caché parmi les front bâtis.

Des vues sur l'église St-Jean se distingue par-dessus les bâtisses de la rue Saint-Lazare. A l'extrême Nord-ouest du site, les services techniques municipaux trouvent leur accès par le chemin de la Fontaine Clairette.



Analyse paysagère du site (Source : la boîte de l'espace)



Vue sur l'entrée Sud-Ouest du site (Source la boîte de l'espace)



Vues depuis l'entrée sud-ouest du site (Source la boîte de l'espace)



Vues sur la parcelle au Sud du site et ses chemins aux abords.



Vues sur les potagers au Nord du site.

3) Périmètre



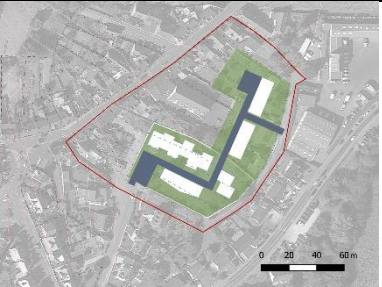
Vue aérienne avec périmètre de la zone 2AU et plan de zonage

Le site des Pâturettes est en partie zoné en 2AU et U. La réflexion s'est faite sur l'ensemble du secteur constructible et pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Les accès, les jardins et les continuités douces ont été prises en compte dans la réflexion globale.

4) 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.

		
Scénario 1 : <i>Opération sociale et densification naturelle</i> <i>Accès : une entrée- sortie</i> <i>Densification et mixité sur les parcelles</i> <i>Densification naturelle sur les jardins au Nord</i>	Scénario 2 : <i>Cœur d'îlot habité</i> <i>Accès : plusieurs accès pour encadrer 2 opérations distinctes</i> <i>Optimiser l'espace et favoriser du collectif ou dense</i> <i>Conserver des espaces verts</i>	Scénario 3 : <i>Recréer du lien</i> <i>Accès : favoriser une traversante</i> <i>Optimiser tout l'espace</i> <i>Gérer la promiscuité et la densité</i> <i>Diversité de logements</i>

Ces scénarios sont réalisés pour mesurer la faisabilité des opérations : ils ne sont pas « à sélectionner ».

5) Quelques images de références



Ambiances urbaines, denses et de cœur d'îlot
Gérer les usages et la mixité des opérations
Traitement des espaces de stationnement
Implantation des volumes et gabarits
Encadrer les hauteurs, les ouvertures et l'ensoleillement
Favoriser les matériaux et correspondre aux principes de la ZPPAUP.

III.3 Les programmes

Les programmes sont définis dans les OAP correspondantes.

A. Trémiliac

Le programme envisagé et souhaité pour le site est d'accueillir au minimum 50 logements sur une superficie d'environ 2 ha.

Surface : 2 ha

(1,66 de zone 1AUh5 et 0,34 de zone UC)

Densité : 25 log/ha

Nombre de logements attendus : 50

Part sociale : 30% (Soit 15 logements sociaux)

Tranches : oui, le secteur a été délimité en plusieurs tranches pour correspondre aux réalités parcellaires existantes et notamment pour détacher les espaces verts ou encore le verger.

Phasage : pas de phasage précisé.

B. Les Pâtourettes

Le programme envisagé et souhaité pour le site prévoit d'accueillir au minimum 16 logements sur une superficie de 0,55 ha.

Surface : 0.55 ha

(Zone 1AUhz14 – partie Sud))

Densité : 30 log/ha

Nombre de logements attendus : 16

Part sociale : 50% (soit 8 logements sociaux)

Tranches : oui, le secteur a été délimité en plusieurs tranches pour correspondre aux réalités parcellaires existantes et notamment pour détacher les jardins ou espaces libres privés.

Phasage : pas de phasage précisé.

IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

IV.1 Situation

Le projet d'ouverture à l'urbanisation concerne deux zones.

Une démarche EVITER – REDUIRE – COMPENSER a été réalisée pour encadrer les éventuelles incidences sur les ressources, sur l'environnement ou encore sur les mobilités.

La surface opérationnelle occupe une surface totale de 2,83 ha mais tout ne sera pas dédié à l'urbanisation ou à un changement en zone 1AU.

A. Les Pâtorettes

Le terrain du chemin des Pâtorettes est situé près du centre du bourg de la commune déléguée de Lamballe. Il s'agit d'un terrain constitué de jardins familiaux sur 0,63 ha. Le site est entouré par une zone pavillonnaire. Plus sud se trouve une coulée verte identifiée comme zone naturelle

La surface opérationnelle occupe une surface de 0,55 ha.

Le programme envisagé, sur une densité théorique de 30 logements par hectare devra comprendre à minima 16 logements.

Le secteur dispose d'une desserte par la voirie et les réseaux à proximité immédiate.

B. Trémiliac

Le terrain de Trémiliac est situé au nord-ouest du bourg de la commune déléguée de Lamballe. Il s'agit d'un terrain constitué de cultures, d'un petit verger, et d'une prairie, qui s'étend sur environ 2,2 ha. Le site borde le nord d'une zone pavillonnaire. Plus au nord, se trouve une exploitation agricole.

La surface opérationnelle occupe une surface de 2 ha (1AU + UC)

Le programme envisagé, sur une densité théorique de 25 logements par hectare devra comprendre à minima 50 logements.

Le secteur dispose d'une desserte par la voirie et les réseaux à proximité immédiate.

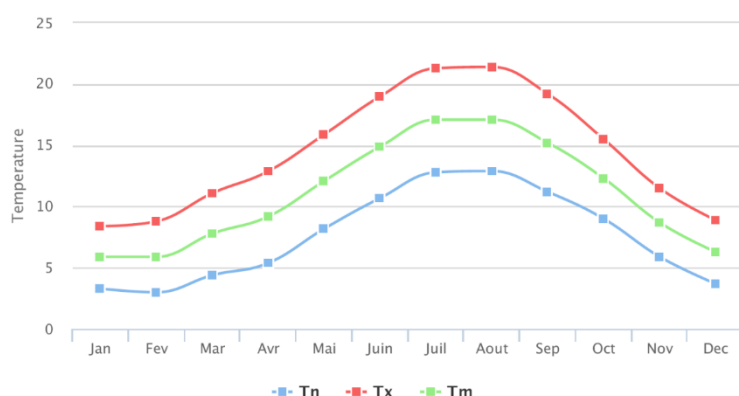
IV.2 Le milieu physique

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.

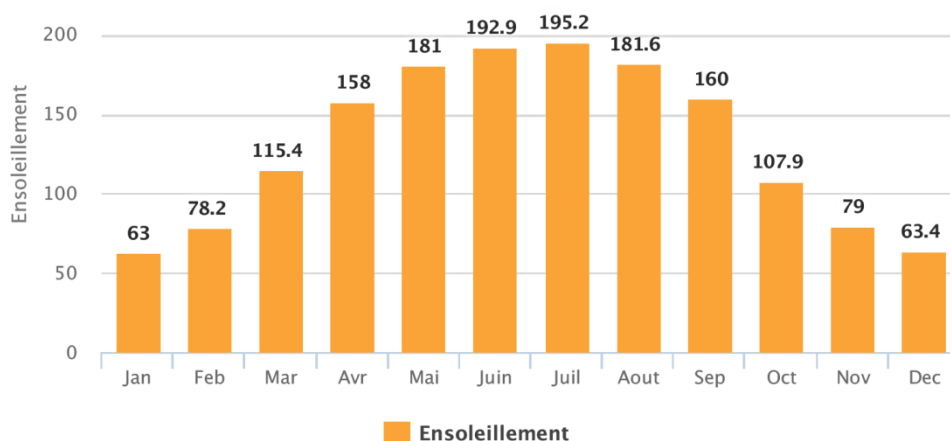


	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Tx	8.4	8.8	11.1	12.9	15.9	19.0	21.3	21.4	19.2	15.5	11.5	8.9	14.5
Tn	3.3	3.0	4.4	5.4	8.2	10.7	12.8	12.9	11.2	9.0	5.9	3.7	7.6
Tm	5.9	5.9	7.8	9.2	12.1	14.9	17.1	17.1	15.2	12.3	8.7	6.3	11.1

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).

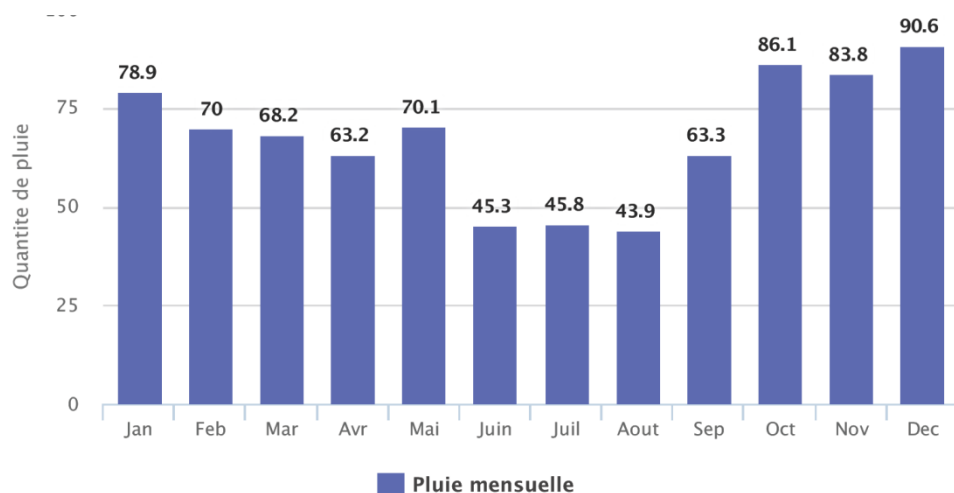


	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Ensol	63	78.2	115.4	158	181	192.9	195.2	181.6	160	107.9	79	63.4	1575.6

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.

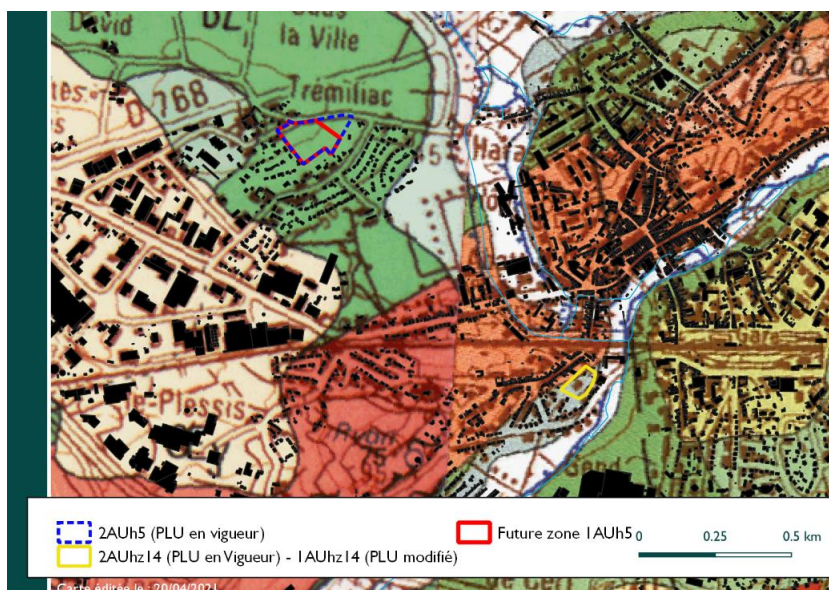


	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Precip	78.9	70	68.2	63.2	70.1	45.3	45.8	43.9	63.3	86.1	83.8	90.6	809.2

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 arête 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.



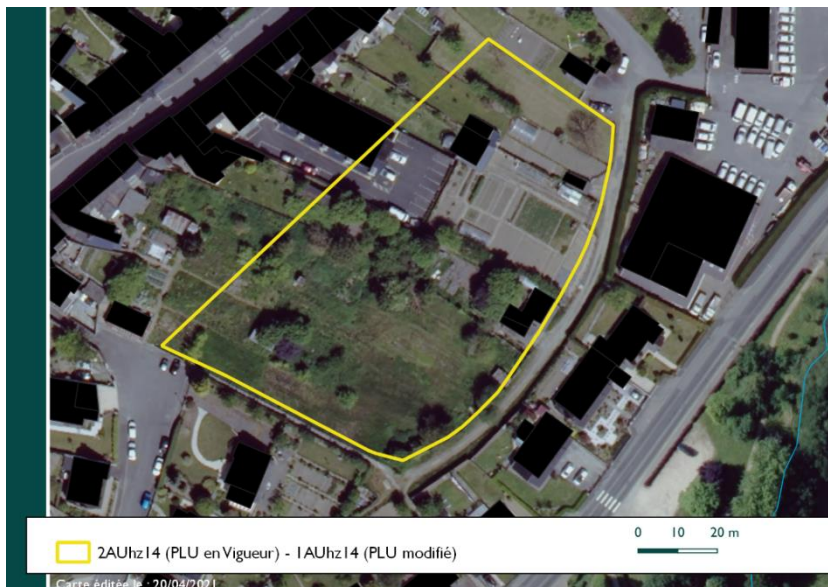
C. Le contexte topographique

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.

1) Les Pâtorettes

Le secteur des Pâtorettes n'est pas marqué par la topographie. Le point bas est à l'Est du site. Sur la zone 2AUhz14, le relief varie entre 48 et 51 m NGF.

Topographie au niveau de la zone classée 2AUhz14



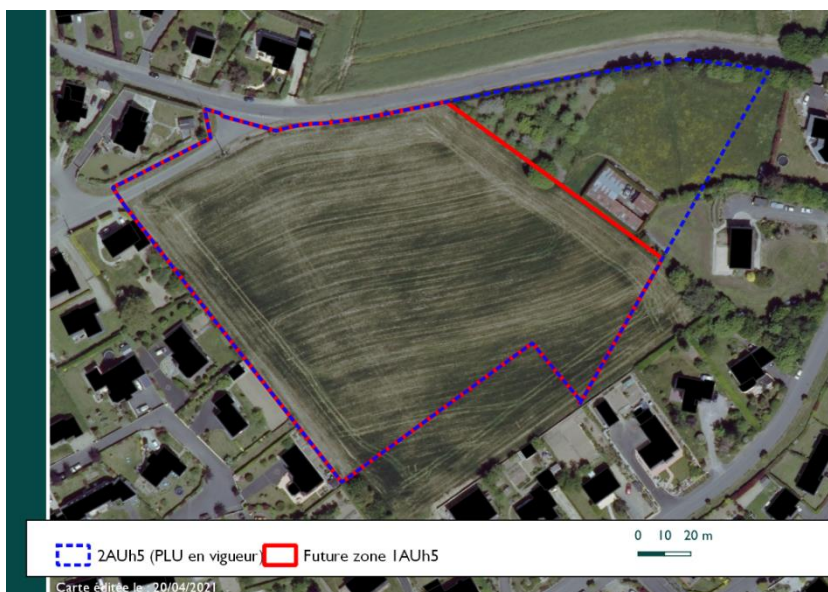
2) Trémiliac

Le site de Trémiliac est marqué par la topographie.

Le site est situé presque en point haut du plateau. Le dénivelé sur le site est de 5m vers le sud. Il s'inscrit plus globalement en haut d'un coteau et offre donc une vue panoramique sur l'autre versant du coteau.

Sur la zone classée 2AUh5, les altitudes varient entre 58 m et 62 m NGF.

Topographie au niveau de la zone classée 2AUh5

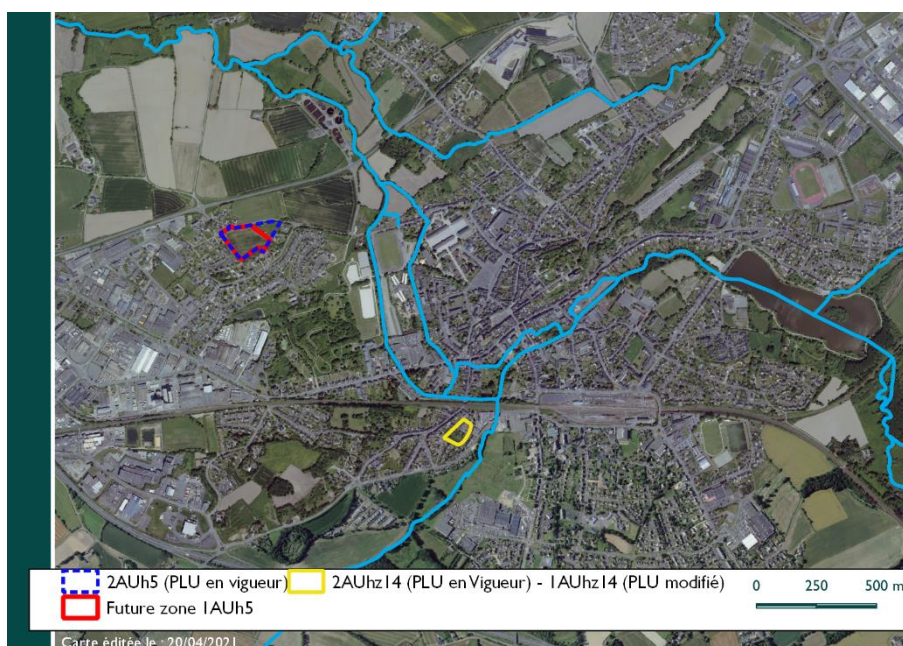


D. Le réseau hydrographique

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

Aucun cours d'eau ne traverse les sites d'étude. Le Gouessant passe à proximité de la zone classée 2AUhz14.

Carte du réseau hydrographique du secteur



E. Les risques naturels

1) Risque sismique

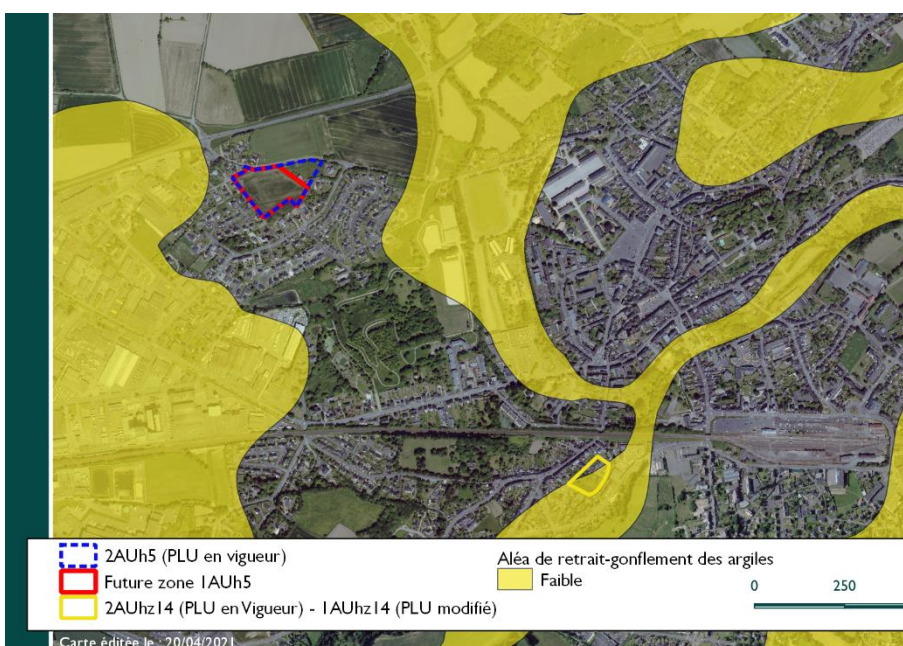
La commune est classée en zone de sismicité faible (zone 2) comme l'ensemble des communes de Bretagne.

2) Le risque retrait-gonflement des argiles

Le terrain de Trémiliac (zone classée 2AUh5) n'est pas concerné par cet aléa tandis que le terrain du chemin des Pâturettes (zone classée 2AUhz14) est soumis à aléa faible vis-à-vis de cet aléa.

Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles

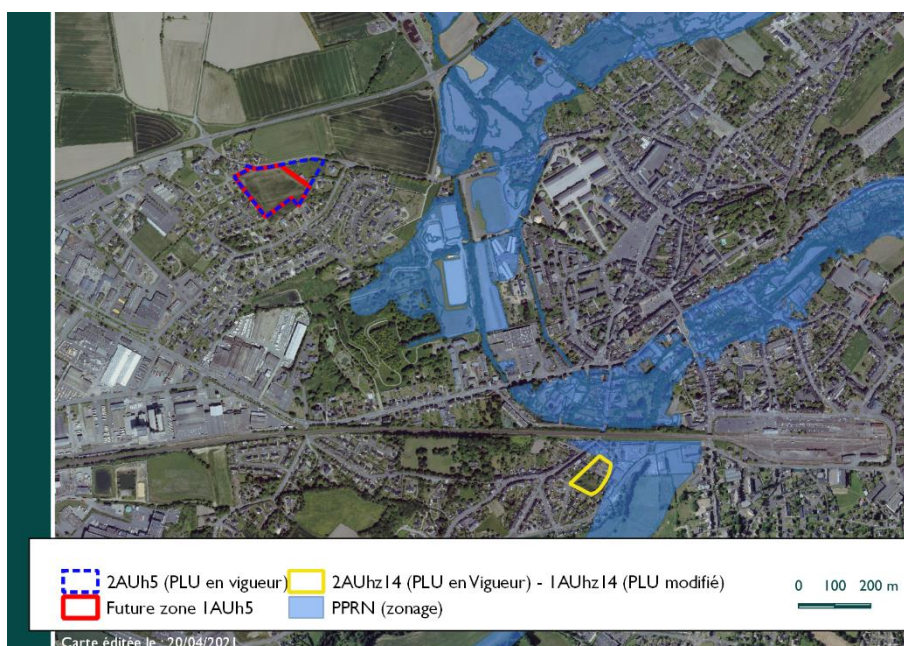
3) Le risque inondation



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.

Aucun des 2 sites d'étude, objet de la modification n°7, n'est concerné par le PPRI. Toutefois, le terrain du chemin des Pâturettes (zone classée 2AUhz14) est situé en limite de zone bleue (secteur urbanisé soumis à un aléa moyen ou faible).



Carte du risque d'inondation du secteur – PPRI

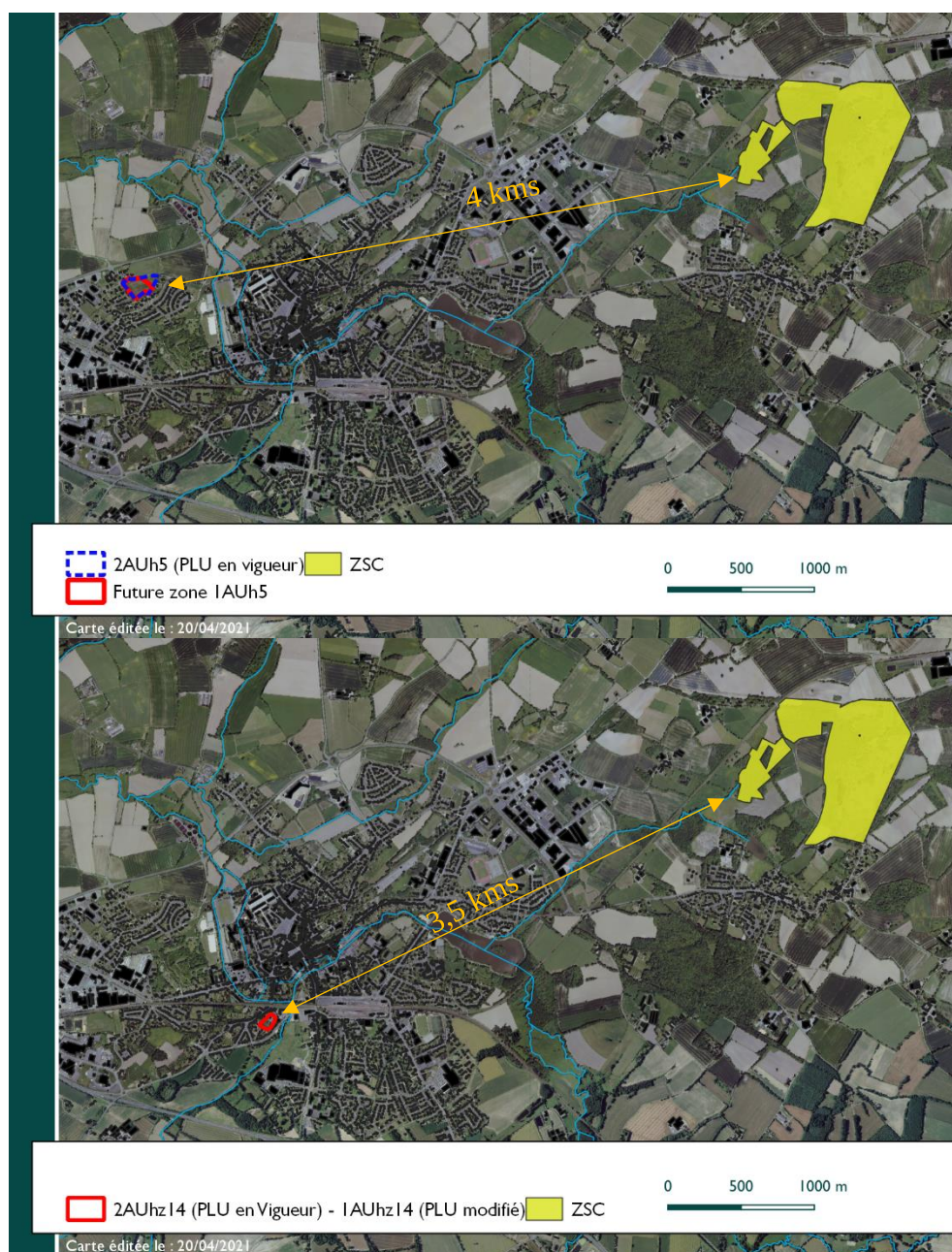
IV.3 Le milieu naturel

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.

Aucun site N2000 n'est présent sur les 2 sites d'étude. Le site Natura 2000 le plus proche est la ZSC Landes de la Poterie (FR5300036), dont l'arrêté en vigueur date du 04 mai 2007. Ce site se trouve respectivement à environ 3,5 kms à l'est du terrain du chemin des Pâturettes (zone classée 2AUhz14) et à 4 kms du terrain de Trémiliac (zone classée 2AUh5).



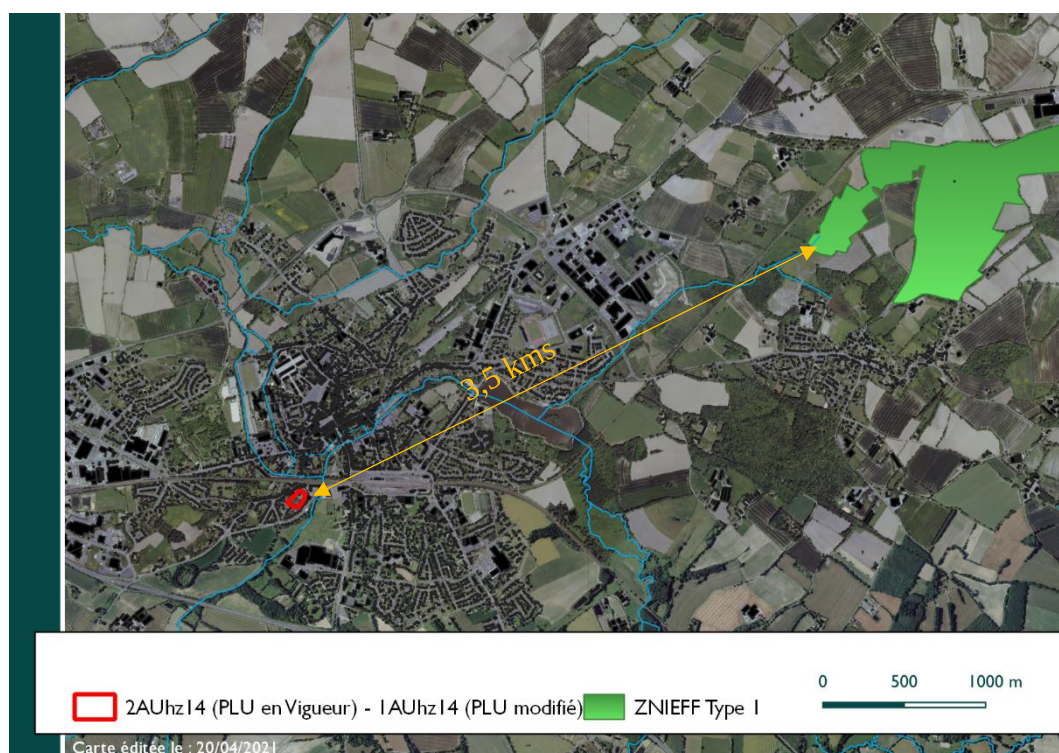
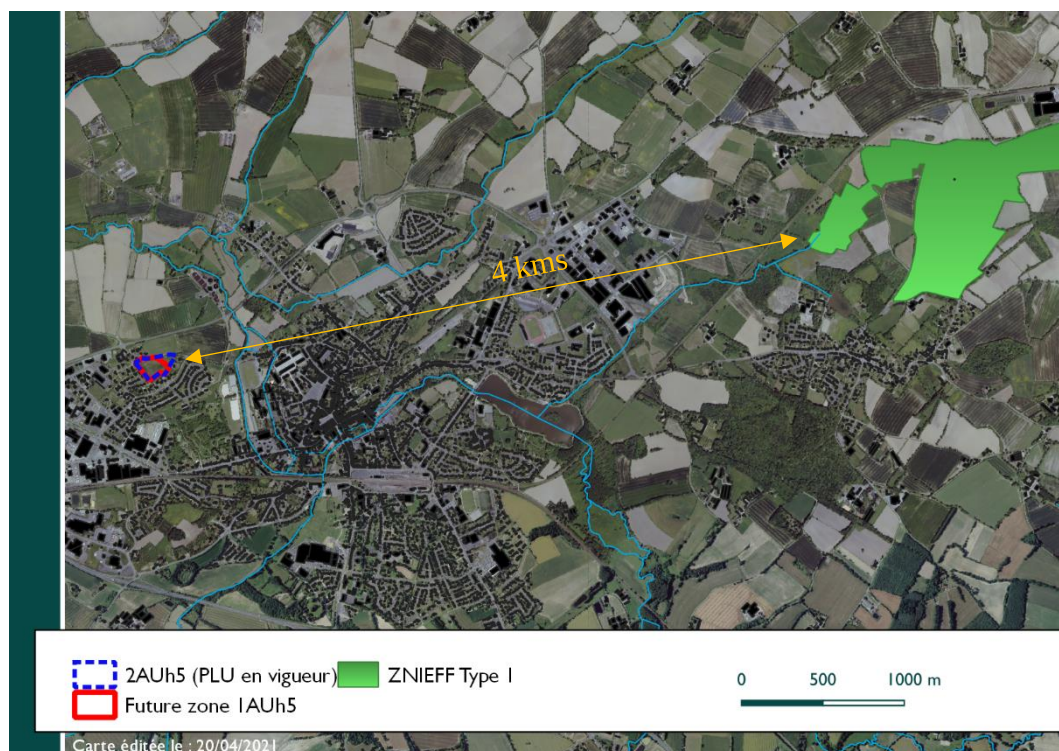
Cartes de localisation des 2 sites d'études vis-à-vis de la zone Natura 2000 « Landes de la Poterie », inscrit au titre de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC)

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 des 2 sites d'étude.

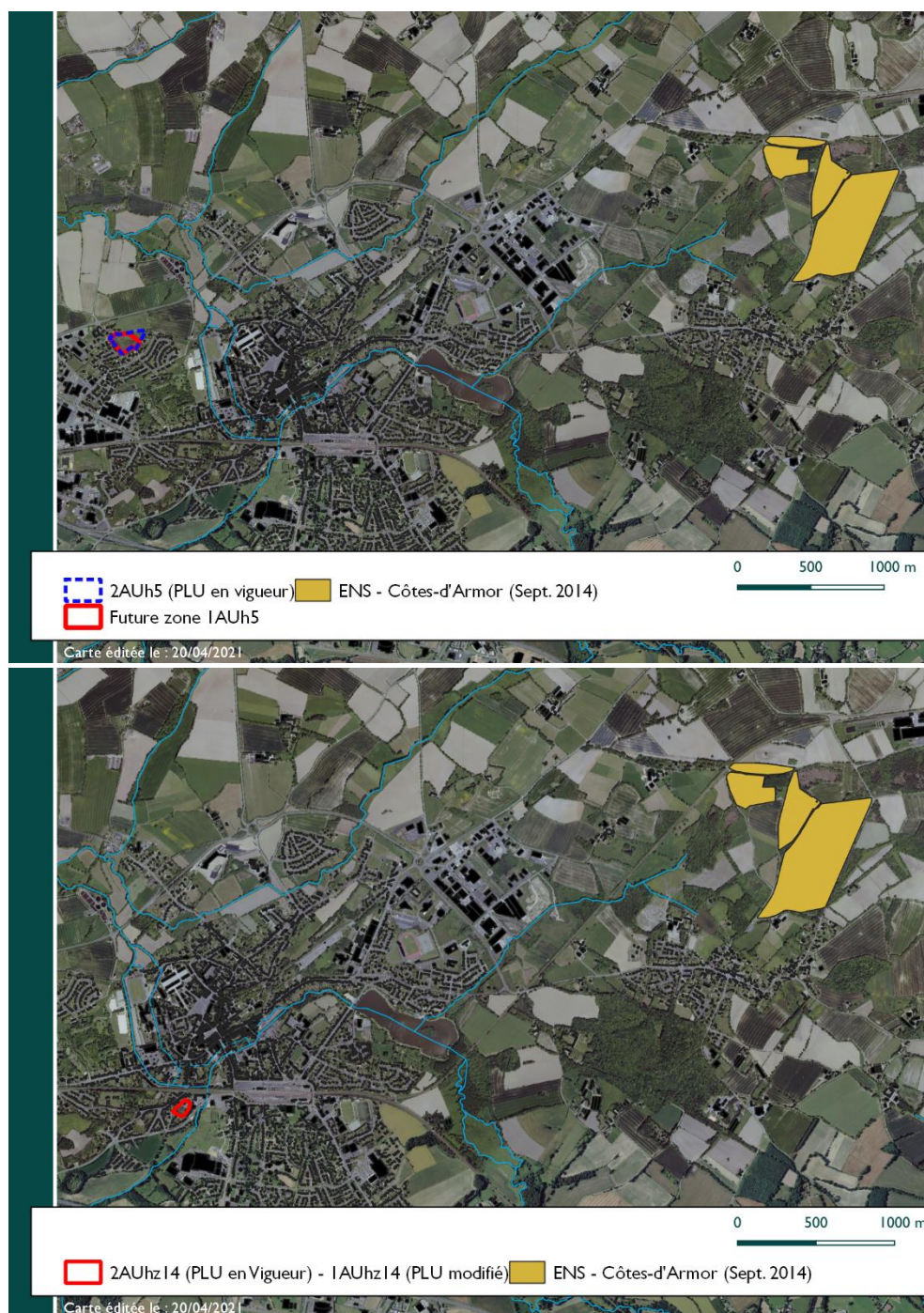
La ZNIEFF, la plus proche, la ZNIEFF de Type 1 « Landes de la Poterie » se trouve respectivement à 4 kms et à 3,5 kms des sites de Trémiliac (zone classée 2AUh5).et du chemin des Pâturettes (zone classée 2AUhz14).



Cartes de localisation des 2 sites d'études 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 les 2 secteurs d'étude.**



Cartes de localisation des 2 sites d'études vis-à-vis de l'ENS

ENJEUX :

Les périmètres des zones 2AU du secteur des Pâtorettes et de Trémiliac ne sont pas concernés par des sites naturels à enjeux majeurs.

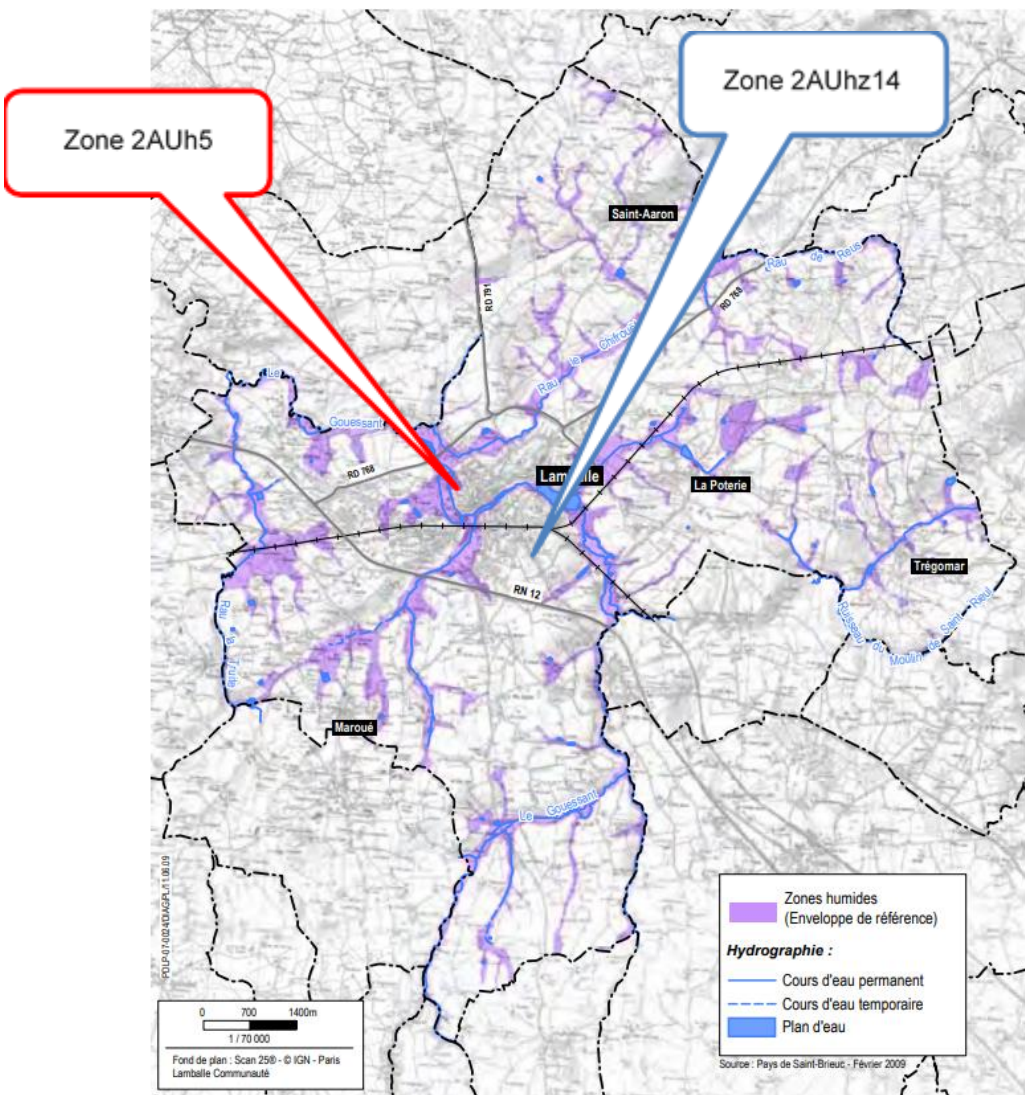
B. Les inventaires de zones humides

1) Inventaire communal de 2009 – SAGE Baie de Saint-Brieuc

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

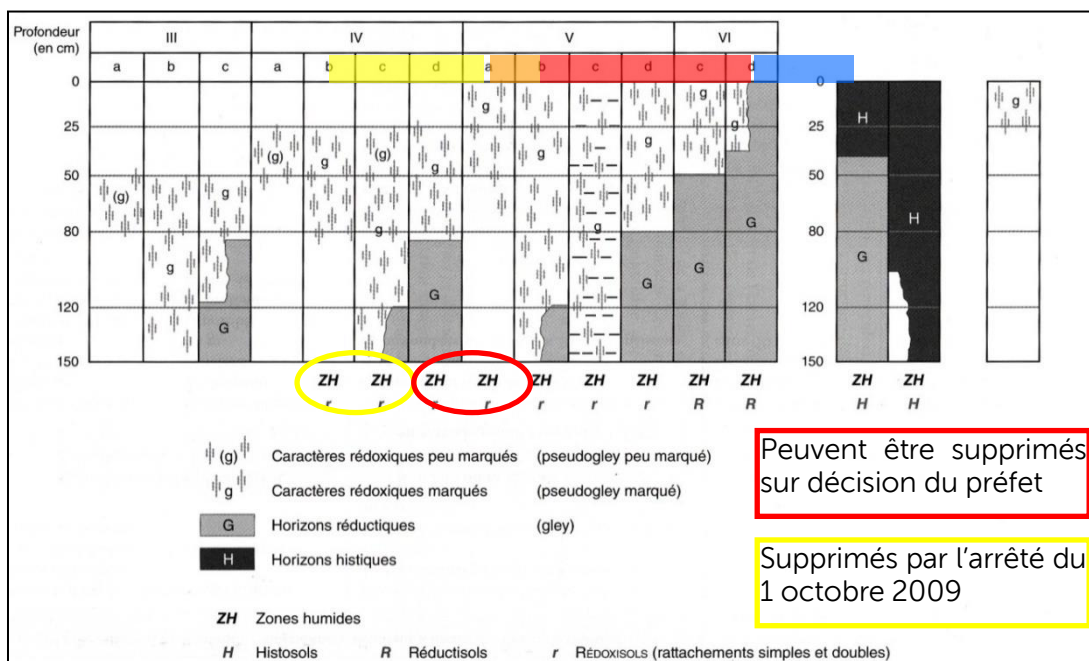
2) Inventaire réalisé en 2018 sur les sites de projet – DM EAU

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.



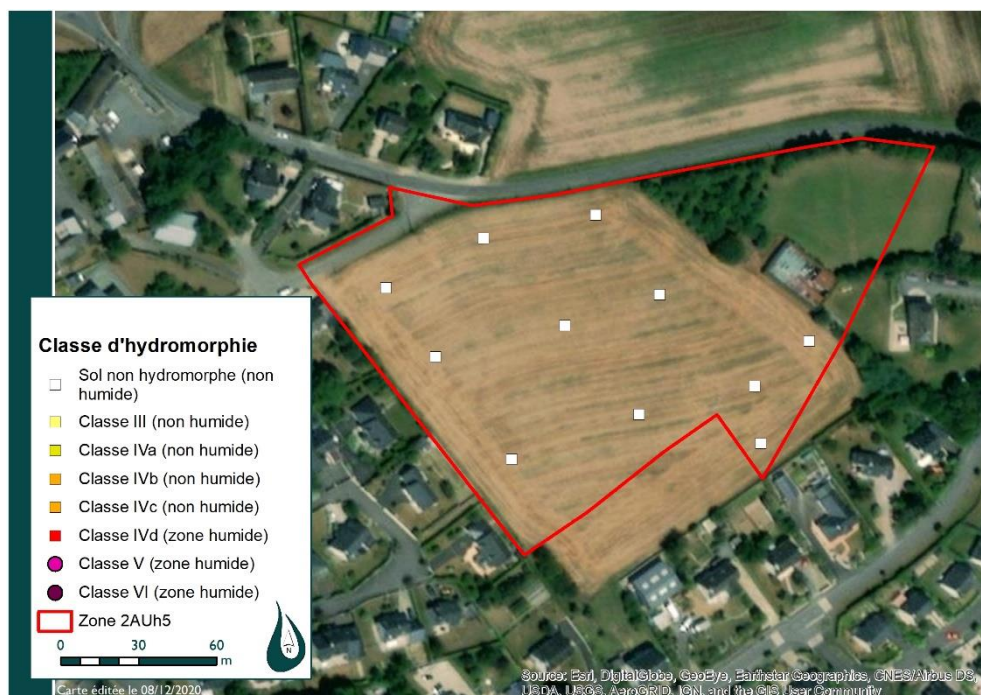
*Classes d'hydromorphie, GEPPA 1981 – Extrait modifié du
« Référentiel pédologique 2008 »*

a) Inventaire floristique

Sur le site de Trémiliac, 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. La prairie mésophile et le verger à l'est ne présentent pas non plus de végétation hygrophile.

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.



Cartes des sondages pédologiques réalisés sur les 2 secteurs – 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 2AUh5 – site de Trémiliac

L'inventaire mené sur le site a permis d'identifier 5 habitats au sein du site, il s'agit d'espaces agricoles, avec une grande parcelle de culture ainsi qu'une partie de jardin d'habitation comportant une prairie, un verger, des haies ornementales et mixtes. Les habitats identifiés sont décrits plus précisément ci-après :

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

Il s'agit d'une grande parcelle de culture intensive avec des franges de végétation spontanée.

La diversité floristique est faible, le sol travaillé ne permet pas l'installation durable d'un couvert végétal, les abords sont composés d'une végétation relativement rudérale. L'entomofaune classique des espaces rudéraux peut fréquenter cet habitat, ainsi que l'avifaune pour son alimentation.

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



Parcelle de culture intensive

Haie mixte – CB 84.2 – EUNIS FA

Il s'agit de plusieurs petites haies d'arbres et arbustes d'essences variées de feuillus bordant les jardins des habitations, elles ont plusieurs fonctionnalités écologiques (corridor, refuge, alimentation...) pour la faune locale.

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



Haie mixte au nord

Haies ornementales – CB 85.31 / EUNIS I2.21

Cet habitat artificiel est composé de haies de thuyas sp, il s'agit d'une plantation ornementale ayant peu d'intérêt écologique, sauf pour l'avifaune qui peut y trouver refuge et s'y reproduire.

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



Haie de thuyas au centre du site

Prairie mésophile – CB 38 / EUNIS E2

Il s'agit de deux parcelles appartenant à des maisons de particuliers, la diversité floristique y est faible du fait d'un entretien régulier. On y retrouve principalement du raygrass mais également d'autres herbacées des milieux mésophiles. La faune locale est néanmoins susceptible d'y trouver de quoi s'alimenter. L'enjeu associé à cet habitat est jugé faible au regard de l'entretien régulier de cet espace.



Prairie mésophile à l'est

Vergers – CB 83.1 / EUNIS G1.D

Il s'agit d'une plantation d'arbres fruitiers en bordure de la parcelle de culture, la faune locale est susceptible d'y trouver refuge ainsi que de s'y alimenter.

L'enjeu associé à cet habitat est jugé faible au regard de son intérêt pour la faune locale.

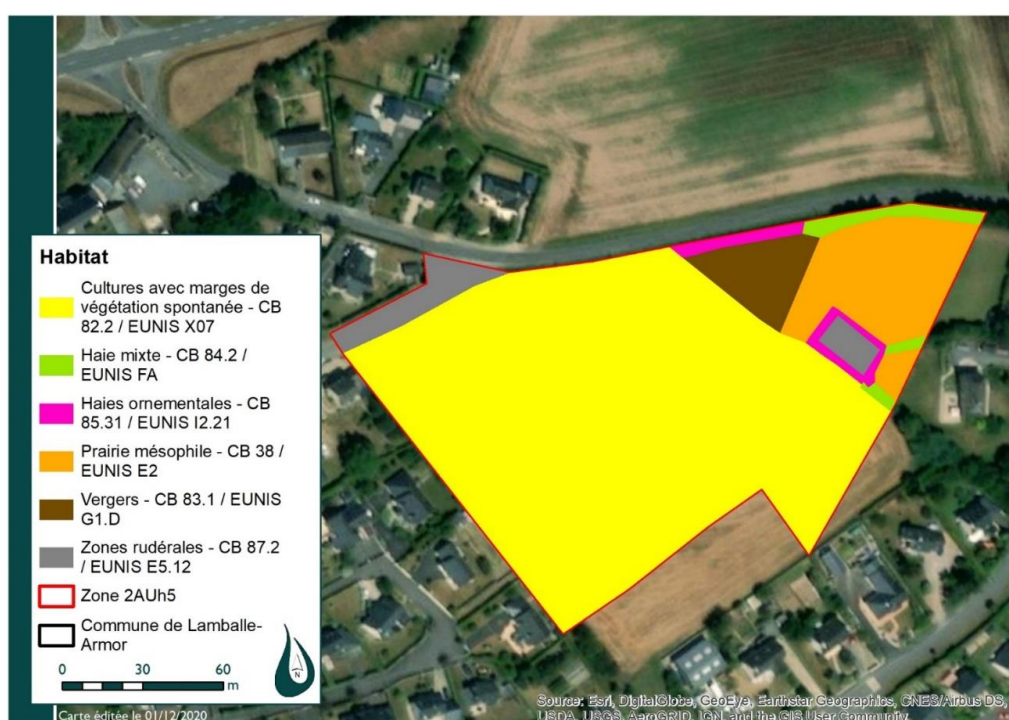


Vergers en bordure de culture

Zones rudérales – CB 87.2 / EUNIS E5.13

Il s'agit d'une route goudronnée et de son accotement, ainsi que d'une zone de stockage d'un particulier, 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 de la zone 2AUh5

4) Résultats de l'inventaire habitats sur le site classé 2AUhz14 – site des Pâtourettes

L'inventaire mené sur le site a permis d'identifier 4 habitats au sein du site, il s'agit d'espaces de jardins de particuliers et de potagers, ainsi que de bâti. Les habitats identifiés sont décrits plus précisément ci-après :

Bâti

Il s'agit d'un bâtiment d'habitation type collectif ainsi que d'un cabanon de potager. L'enjeu associé à cet habitat est jugé négligeable, il s'agit de bâti fermés n'étant pas exploité par la faune locale.

Jardin ornamental x prairie mésophile – CB 85.31 x 38 / EUNIS I2.22 x E2

Il s'agit de jardins de particuliers, on y retrouve des pelouses mésophiles ainsi que plusieurs plantations d'arbustives et de petits arbres. Des espèces ornementales comme l'Herbe de la pampa ou le bambou sont également présentes. La faune locale est susceptible d'y trouver refuge ou de s'y alimenter.

D'un point de vue biodiversité cet habitat présente peu d'intérêt, l'enjeu est ainsi jugé faible



Jardin de particulier

Jardin potager – CB 85.32 / EUNIS I2.22

Cet habitat se compose de petites cabanes de jardins ainsi que de parcelles cultivées. La diversité floristique y est relativement faible, néanmoins la faune locale est susceptible d'y trouver refuge ou de s'y alimenter.

L'enjeu associé à cet habitat est jugé faible, il s'agit d'espaces travaillés par l'Homme pouvant abriter la faune locale ponctuellement (Hérisson d'Europe par exemple).



Jardin potager

Zones rudérales – CB 87.2 / EUNIS E5.13

Il s'agit d'un espace artificialisé de stationnement et de voiries entourant un bâtiment.

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



Cartographie des habitats de la zone 2AUh14

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 2AUh5

a) 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, jardin d'habitation...) ces espèces ne sont pas susceptibles d'être présentes.



Thuyas sp en bordure de jardin au nord

b) Inventaire

En raison de la date tardive de passage sur le terrain aucun inventaire exhaustif de la flore n'a été entrepris.

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

On retrouve sur les bordures de la parcelle quelques espèces de haies arborées comme le Châtaignier.

Les jardins des habitations ont également quelques espèces ornementales, comme des haies de Thuyas sp.

ENJEUX

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.

3) Résultats de l'inventaire flore sur le site 2AUhz14

a) 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*.

ENJEUX

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, jardin d'habitation...) ces espèces ne sont pas susceptibles d'être présentes.

b) Inventaire

En raison de la date tardive de passage sur le terrain aucun inventaire exhaustif de la flore n'a été entrepris.

La majeure partie du site est constituée de jardins de particuliers et de jardins potagers, la diversité floristique y est relativement faible.

On retrouve sur les bordures de jardins plusieurs espèces ornementales comme du bambou ou de l'herbe de la pampa.

ENJEUX

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.



Herbe de la Pampa

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 recherchées. 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 2AUh5

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.

ENJEUX

Le territoire présente quelques enjeux ornithologiques, notamment sur sa façade littorale. Cependant le site de la zone 2AUh5 ne paraît pas susceptible de présenter d'enjeu majeur pour ce groupe (à l'exception des haies pouvant abriter des espèces communes mais protégées).



Illustration d'une Mésange charbonnière
(Source N. SANDOZ – DMEAU)

Inventaire

L'inventaire mené sur le site a permis de contacter 10 espèces sur le site, parmi ces espèces 7 sont protégées en France et 3 sont chassables. Elles sont toutes communes à l'échelle régionale et nationale.

Nom commun	Nom scientifique	Statut biologique
Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	Alimentation
Choucas des tours	<i>Coloeus monedula</i>	Alimentation
Étourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>	Alimentation
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	Nicheur possible
Mouette rieuse	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Passage
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	Nicheur possible
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	Nicheur possible
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	Nicheur possible
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	Nicheur possible
Tarin des aulnes	<i>Spinus spinus</i>	Passage

Synthèse des espèces d'oiseaux relevées

ENJEUX

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 (rougegorge familier, pinson des arbres, mésange charbonnière...) présentant peu d'enjeux. Globalement l'enjeu lié à ce groupe est donc jugé faible au regard des habitats présents.

Amphibiens

ENJEUX

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 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.

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



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

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, fâines...) 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.

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 haies présentes sur le site et à proximité il est possible que cette espèce soit présente.

Inventaire

L'inventaire mené sur le site n'a pas permis de constater la présence d'espèces sur le site. Aucun individu n'a pu être observé sur le site ni aucune trace relevée, 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.



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

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.

ENJEUX

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 d'une 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



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

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.

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 sur le site 2AUh5

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 haies jouant un rôle de corridor écologique mais aussi de refuges pour la faune locale ainsi que de site de reproduction potentiel (notamment pour l'avifaune).

Habitats	Intérêt faune / flore / habitats naturels	Enjeu local
Cultures avec marge de végétation spontanée	Refuge ou zone d'alimentation pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune...)	Faible
Haie mixte	Habitat de vie pour la faune locale, et particulièrement pour l'avifaune.	Modéré
Haies ornementales	Refuge ou zone d'alimentation pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune...)	Faible
Prairie mésophile	Refuge ou zone d'alimentation pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune...)	Faible
Vergers	Refuge ou zone d'alimentation pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune...)	Faible
Zones rudérales	-	Très faible

Synthèse des enjeux écologiques sur le site 2AUh5



Cartographie de synthèse des enjeux écologiques sur la zone 2AUh5

3) Résultats de l'inventaire faune sur le site 2AUhz14

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 menacées à différentes échelles, cependant ces espèces sont peu susceptibles de fréquenter le site en reproduction au regard des habitats.

ENJEUX

Le territoire présente quelques enjeux ornithologiques, notamment sur sa façade littorale. Cependant le site de la zone 2AUhz14 ne paraît pas susceptible de présenter d'enjeu majeur pour ce groupe (à l'exception des haies pouvant abriter des espèces communes mais protégées).

Inventaire

L'inventaire mené sur le site a permis de contacter 6 espèces sur le site, parmi ces espèces 5 sont protégées en France et 1 est chassable. Toutes ces espèces sont très communes à l'échelle régionale et nationale.



Illustration d'un Accenteur mouchet (Source N. SANDOZ – DMEAU)

Nom commun	Nom scientifique	Statut biologique
Accenteur mouchet	<i>Prunella modularis</i>	Nicheur possible
Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	Nicheur possible
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	Nicheur possible
Mouette rieuse	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Passage
Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i>	Nicheur possible
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	Nicheur possible

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 jardins et petits parcs urbains (rougegorge familier, accenteur mouchet, merle noir...) présentant peu d'enjeux. Globalement l'enjeu lié à ce groupe est donc jugé faible au regard des habitats présents.

Amphibiens

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 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.

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.

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



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

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, fâines...) 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 et de son caractère anthropophile il est possible que cette espèce soit présente.

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 petits fourrés de jardins présents sur le site et à proximité il est possible que cette espèce soit présente.

L'inventaire mené sur le site n'a pas permis de constater la présence d'espèces sur le site. Aucun individu n'a pu être observé sur le site ni aucune trace relevée, 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.



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

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 d'une 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 (39 rhopalocères 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.

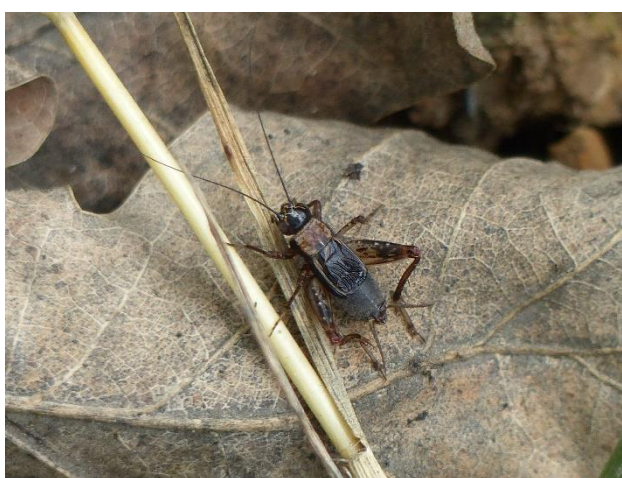


Illustration d'un Grillon des bois (Source : N. SANDOZ – DMEAU)

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 sur le site 2AUhz14

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 d'un espace de jardins d'habitations avec une mosaïque d'habitats ouverts et ornementaux ainsi que des jardins potagers pouvant abriter la faune locale

Synthèse des enjeux écologiques Habitats	Intérêt faune / flore / habitats naturels	Enjeu local
Bâti	-	Très faible
Jardin ornemental x Prairie mésophile	Refuge pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune...)	Faible
Jardin potager	Refuge pour un cortège varié d'espèces animales (avifaune, entomofaune...)	Faible
Zones rudérales	-	Très faible

Synthèse des enjeux écologiques sur le site 2AUh14



Cartographie de synthèse des enjeux écologiques sur la zone 2AUh14

IV.4 Les ressources

A. Les captages d'eau potable

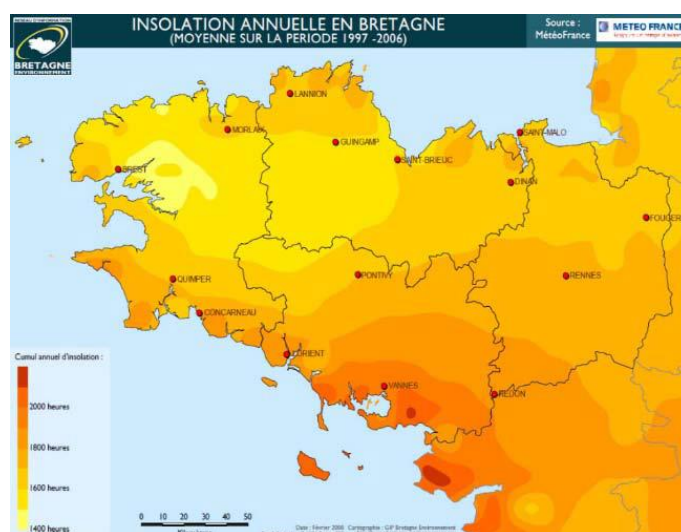
Il n'existe pas de captage d'eau destiné à l'Alimentation en Eau Potable sur le territoire communal. Celui-ci n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.

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

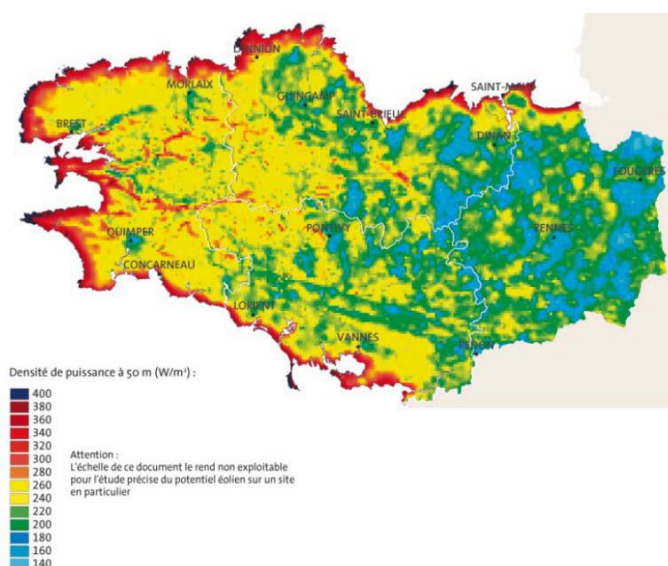
D'après les données de Météo France, le secteur de Lamballe présente un ensoleillement moyen de 1550 à 1600 heures par an, ce qui est inférieur à la moyenne française de 1970 heures annuelles. Toutefois, cet ensoleillement est suffisant pour permettre une utilisation de l'énergie solaire photovoltaïque 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

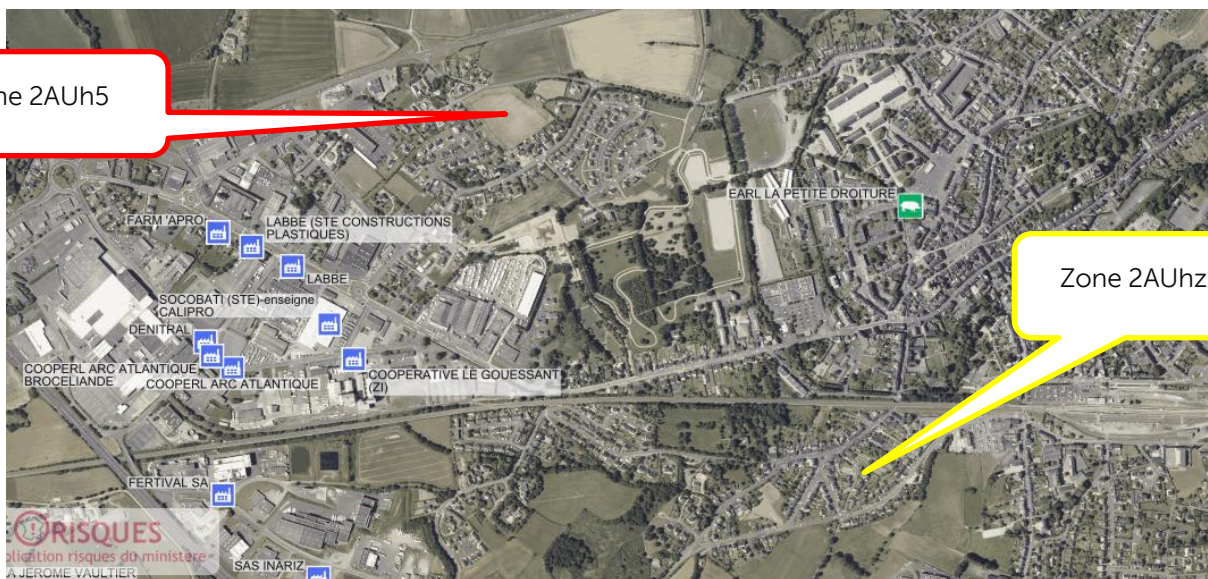


IV.5 Les risques technologiques et les nuisances

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 les sites d'études.

Zone 2AUh5



Zone 2AUhz14

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.

Zone 2AUh5

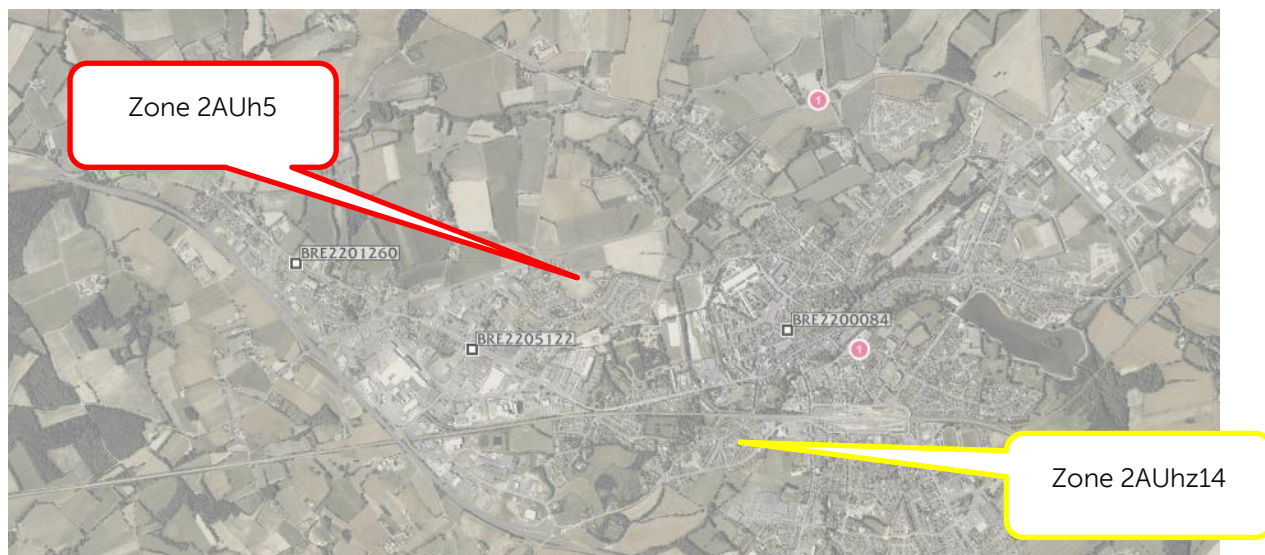


Zone 2AUhz14

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 les 2 sites 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. **Aucun des 2 sites d'étude n'est concerné par un classement sonore des infrastructures routières.**



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.

- 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 modification du PLU est compatible avec les orientations et les objectifs du DOO du SCOT, à savoir :

La ville de Lamballe constitue le pôle secondaire du Pays de Saint-Brieuc qui étend son influence sur un large espace rural, voire jusqu'à l'agglomération de Saint-Brieuc. Il émerge comme le pôle secondaire du territoire en se démarquant par le nombre d'emplois qu'il génère : 11 000 emplois sur la seule commune de Lamballe. A ce titre, le SCOT prévoit son renforcement au regard de son espace rural (en terme de polarisation) et de l'agglomération de Saint-Brieuc (en terme de complémentarité).

Entre 2014 et 2030, le SCOT retient un objectif de production de plus de 30 600 logements soit, en moyenne, 1 800 logements par an (comprenant à la fois la construction de nouveaux logements et les réhabilitations), dont 300 log/an pour Lamballe Communauté. Par ailleurs, le SCOT prévoit pour le pôle de Lamballe, une densité de 30 logements / ha

Les 2 projets d'ouverture à l'urbanisation des secteurs des Pâturettes et de Trémiliac vont permettre la construction de 66 logements (16 sur les Pâturettes et 50 logements sur Trémiliac) et ainsi participer à l'objectif du SCOT. Les OAP intègrent également des densités compatibles avec les objectifs du SCOT.

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 modification n°7 du PLU, est compatible avec les dispositions du SDAGE et du SAGE :

- Aucun cours d'eau n'est impacté par les 2 opérations
- Aucune zone humide ne sera impactée (un inventaire a pu confirmer l'absence de zones humides sur les 2 secteurs)
- Bien que le territoire communal soit concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, les sites de Trémiliac et des Pâtorettes ne sont pas concernés par cet aléa.
- Les projets d'urbanisation vont générer une augmentation des débits de ruissellements vers les exutoires due à l'imperméabilisation et aux modifications des écoulements naturels vers le milieu naturel. Les 2 projets prévoient au sein des OAP, de limiter le ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie, le plus en amont possible. Ils prévoient 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 des 2 projets permettra de ne pas impacter la qualité du milieu récepteur et d'éviter tout risque d'inondation.
- Les 2 projets d'urbanisation ne prévoient pas l'implantation d'activités potentiellement polluantes et ne sont pas concernés par des périmètres 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.

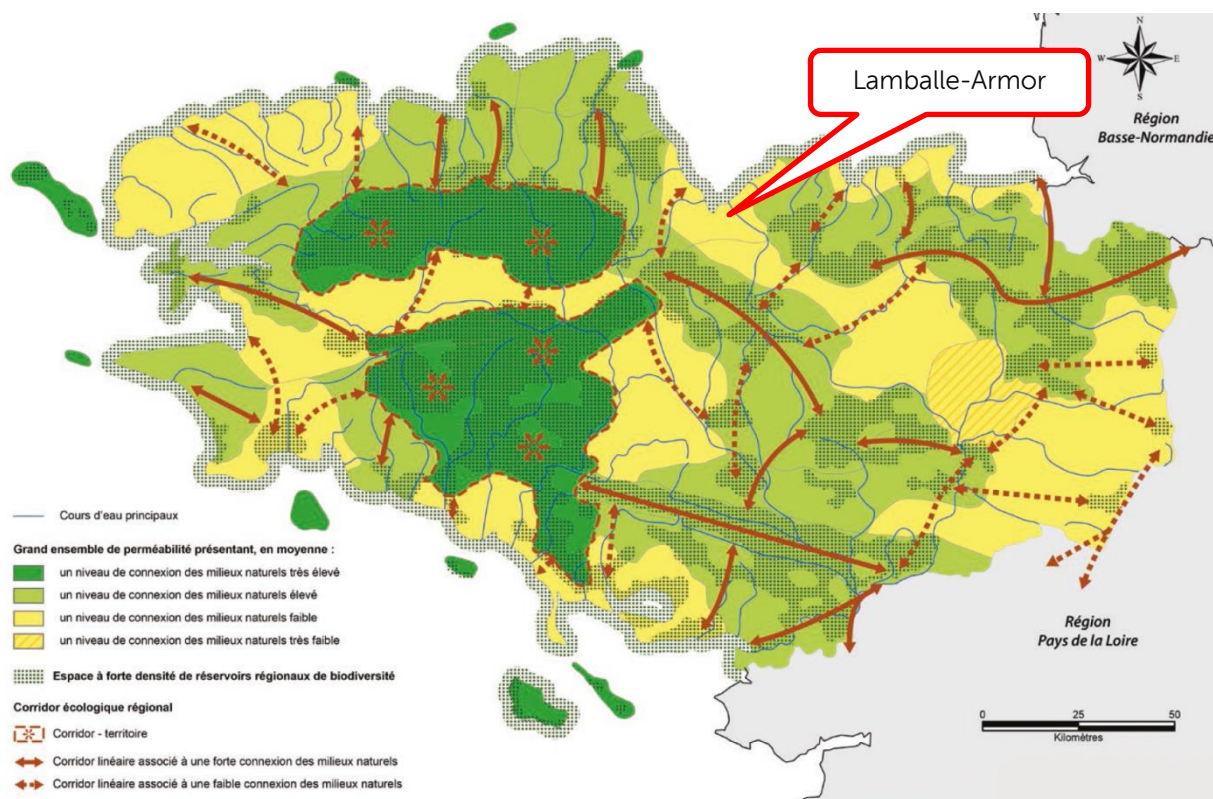
Il apporte ainsi à l'ensemble des documents de planification d'échelle infra (SCoT, PLU, PLUi, carte communale) un cadre cohérent et homogène pour prendre en compte et définir la Trame verte et bleue à une échelle plus fine.

Au sein du SRCE Bretagne, la commune fait d'un secteur à faible connexion biologique et en dehors des principaux corridors.

Aucun enjeu fort n'est identifié au sein des site de Trémiliac et des Pâtorettes.

Le projet de modification n°7 du PLU n'impacte aucun cours d'eau, ni aucune zones humides. Elle prévoit au sein des OAP, de préserver et d'intégrer les éléments naturels existants (haies, arbres, verger).

En outre, de nouvelles plantations (arbres, arbustes) seront réalisées sur l'espace public, et sur les franges des opérations, 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

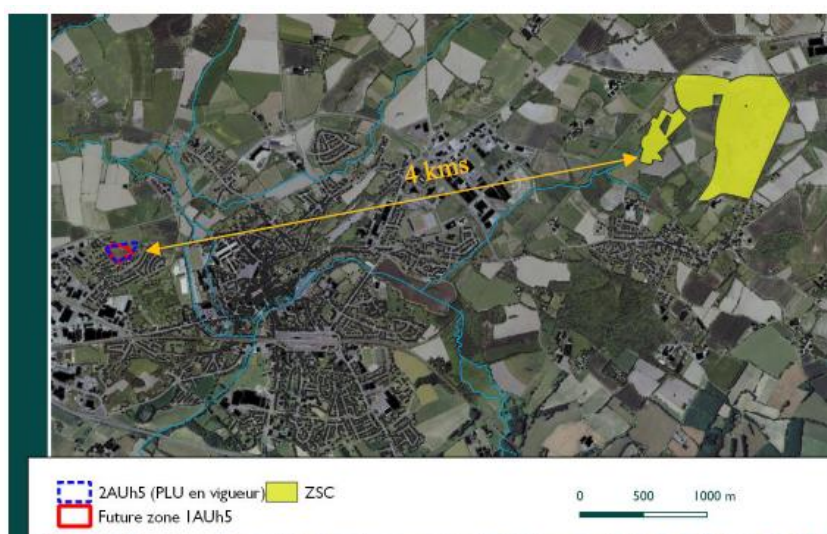
A. Les incidences de la modification n°7 du PLU sur la zone 2AUh5 (site de Trémiliac), les mesures associées et les indicateurs de suivi

La modification n°7 du PLU modifie le planning d'urbanisation du secteur de Trémiliac. 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.

1) Les incidences sur Natura 2000

Il n'y a pas de site Natura 2000 sur le site de Trémiliac. 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. Le projet de modification n°7 n'aura aucun impact sur le site Natura 2000

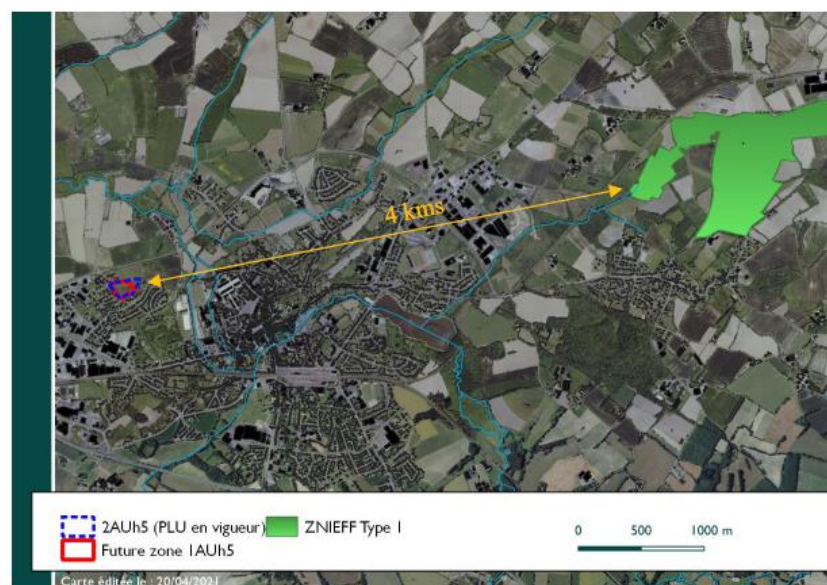
Carte de localisation du site de Trémiliac vis-à-vis de la zone Natura 2000 « Landes de la Poterie », inscrit au titre de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC)



2) 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. Le projet de modification n°7 n'impacte pas ces zones d'inventaires.

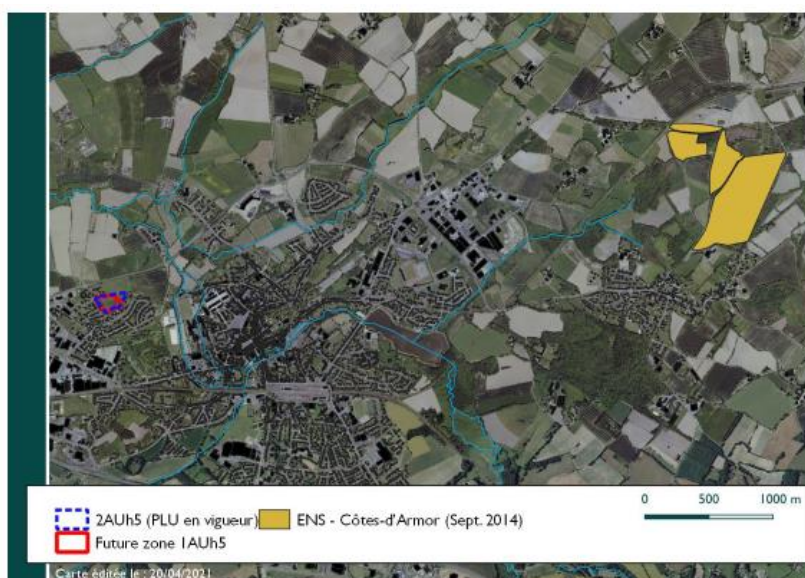
Carte de localisation du site de Trémiliac vis-à-vis des ZNIEFF



3) 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



4) Les incidences sur le réseau hydrographique

Aucun cours d'eau ne se trouve sur le site ou à proximité de ce dernier. Ainsi, la modification n°7 du PLU et le développement de la zone ne vont pas avoir d'impact sur le réseau hydrographique.

5) Les incidences sur les zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur le site. 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 modification n°7 du PLU et la réalisation du projet à vocation d'habitat à moyen terme n'auront 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



6) Les incidences sur les habitats et la biodiversité

Le terrain est actuellement constitué d'une culture intensive et de jardins de particuliers bordés de haies mixtes et ornementales, aucun enjeu particulier ne ressort du diagnostic en dehors des haies mixtes pouvant abriter l'avifaune locale.

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 modification n°7 va générer une urbanisation du site de Trémiliac à court ou moyen terme. L'incidence sur l'environnement sera faible. Parmi les mesures de réduction, de nouvelles plantations (arbres, arbustes) viendront agrémenter les espaces publics du futur lotissement. Les haies bordant le site seront conservées. Cela permettra de limiter l'impact paysager de l'opération et de conserver la continuité écologique. Les essences choisies seront essentiellement locales. Les jardins privés constitueront également des habitats potentiels pour la microfaune.

Mesures d'évitement et de réduction en phase chantier :

- Conservation d'une espace jardiné à l'est et du verger
- Préservation des talus végétalisés en franges de l'opération
- Mise en place d'une délimitation autour des arbres à préserver.
- Les plantations (arbres, arbustes) prévues sur l'espace public seront réalisées le plus en amont possible, avec un entretien soigné afin de produire l'effet escompté le plus rapidement

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.



7) Les incidences sur le paysage

D'une manière générale, la modification n°7 du PLU et l'urbanisation du secteur de Trémiliac vont générer une évolution du paysage puisque les parcelles agricoles vont laisser place à un quartier d'habitation. La réalisation de l'opération remplace un paysage agricole par un paysage plus urbain. 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. Le parti architectural et urbain du projet a cherché à adapter les futures constructions aux caractéristiques du site et le greffer aux espaces environnants. Le projet de lotissement sera la continuité urbaine des lotissements environnants et s'intégrera de ce fait avec les constructions périphériques et le paysage qui les entourent.

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 :

- Valorisation des vues remarquables sur des marqueurs paysagers tels que la Collégiale, l'église Saint-Jean ou le moulin Saint-Lazare.
- Conservation des composantes végétales (haies...) permettant une meilleure insertion du projet dans l'environnement et une valorisation du cadre de vie
- Préservation des talus végétalisés en franges de l'opération
- Conservation d'une espace jardiné à l'est et du verger
- L'entrée du site sera travaillée pour qualifier le nouveau quartier. La croix en place au niveau du carrefour sera valorisée.



8) 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 de Trémiliac n'est pas concerné par une servitude de protection des monuments historiques.

La modification n°7 du PLU et l'urbanisation du site de Trémiliac n'auront pas d'incidence sur le patrimoine bâti communal.

9) Les incidences sur les risques naturels et technologiques

Le site est uniquement concerné par un risque sismique. Les futures constructions sont soumises aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments. Le projet d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur n'aura donc pas de conséquences sur les risques naturels ou technologiques.

10) Les incidences sur l'activité agricole

Le site de Trémiliac est un terrain constitué de cultures, d'un petit verger, et d'une prairie, qui s'étend sur environ 2,2 ha. La zone de cultures s'étend sur environ 1,6 ha. L'activité agricole cessera sur ce site une fois qu'il sera ouvert à l'urbanisation. Au sein du PLU actuel, le site est classé en zone à urbaniser à long terme. La modification n°7 va modifier cette échéance et permettre une urbanisation à court ou moyen terme du secteur.

Mesures d'évitement et de réduction :

- Les parcelles agricoles sont laissées à la disposition des exploitants jusqu'au commencement des travaux.
- Le contexte agricole et le processus de mutation du site ont été gérés en amont (connaissance du projet par l'exploitant)



11) Les incidences sur les déplacements

La modification du PLU va permettre l'urbanisation du site de Trémiliac et la construction d'environ 50 logements. Le projet va générer un accroissement du trafic routier sur le secteur, notamment au niveau de la route de Trémiliac et de la rue de la Tenaillerie. On peut estimer à environ 80 à 100 véhicules le matin aux heures de pointes (7h-9h) et la même chose le soir (17-19h), soit au total entre 160 et 2600 véhicules par jour en moyenne. Des mesures sont intégrées dans l'OAP pour permettre une desserte sécurisée du site et limiter les nuisances liées à l'augmentation du trafic dans ce secteur. Enfin, des continuités douces sont prévues sur l'ensemble du site.

Mesures d'évitement et de réduction :

- Réalisation d'un accès principal unique et mutualisé pour l'opération
- L'entrée du site sera travaillée pour qualifier le nouveau quartier. La croix en place au niveau du carrefour sera valorisée.
- Un carrefour d'entrée/sortie organisera le rapport du nouveau quartier aux voies existantes (placette, gestion du croisement et des flux...).
- La voie destinée à la circulation automobile aura un gabarit adapté à ses usages
- Les cheminements doux, notamment piétons, sont intégrés au projet et permettront une continuité avec les quartiers environnants et les voies existantes ►



12) Les incidences sur les énergies

La modification n°7 du PLU va permettre la réalisation d'un programme d'une cinquantaine de nouveaux logements, avec une part de logements collectifs et/ou semi-collectifs et une part en individuels. Ainsi, le projet va générer à moyen terme des consommations énergétiques (chauffage, électricité) des bâtiments.

Mesures d'évitement et de réduction :

- Un travail spécifique sur l'orientation des parcelles devra être réalisé pour optimiser le plan de composition et concevoir un schéma d'aménagement qui favorise l'ensoleillement naturel, en tenant compte des autres contraintes, préalable à atteindre un niveau de performance élevé.
- L'évolution de la réglementation thermique : La RE 2020 devrait être en vigueur et obligatoire pour tous les bâtiments neufs courant 2021-2022. Contrairement à la RT 2012, la RE 2020 ne se concentre pas seulement sur la dimension thermique des bâtiments. Elle intègre en plus l'aspect « production d'énergie ». Son objectif est que toute nouvelle construction devra produire davantage d'énergie qu'il n'en consomme.
- L'OAP intègre un maillage de liaisons douces en connexion avec les quartiers voisins.



13) 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...).

Mesures d'évitement et de réduction :

► L'OAP prévoit de concevoir un espace de traitement des eaux pluviales en contrebas Sud-est et un parcours naturel de l'eau au coeur de l'opération. Cette gestion surfacique devra être accessible et mutualisé pour servir d'espace vert, de détente et/ou d'appui à des cheminements doux



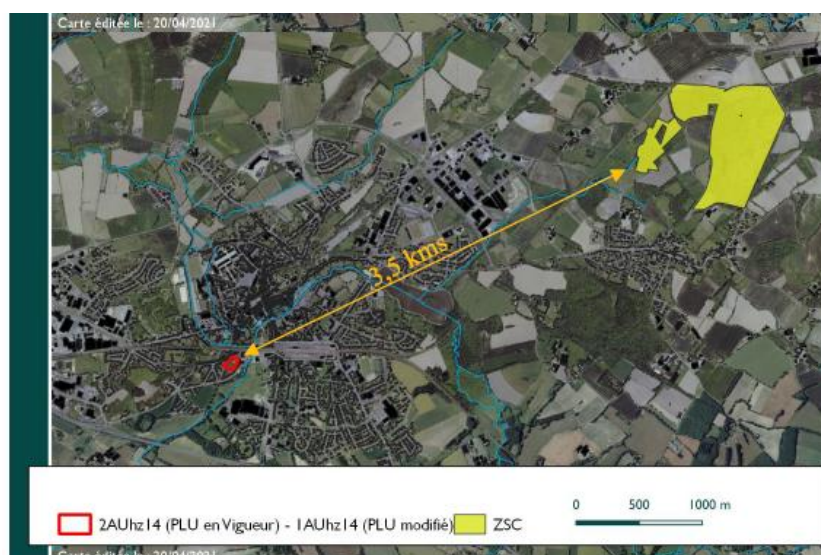
B. Les incidences de la modification n°7 du PLU sur la zone 2AUhz14 (site des Pâtorettes) les mesures associées et les indicateurs de suivi

La modification n°7 du PLU modifie le planning d'urbanisation du secteur des Pâtorettes. 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.

1) Les incidences sur Natura 2000

Il n'y a pas de site Natura 2000 sur le site des Pâtorettes. Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 3,5km à l'est. Il s'agit de la ZSC Landes de la Poterie (FR5300036), dont l'arrêté en vigueur date du 04 mai 2007. Le projet de modification n°7 n'aura aucun impact sur le site Natura 2000

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

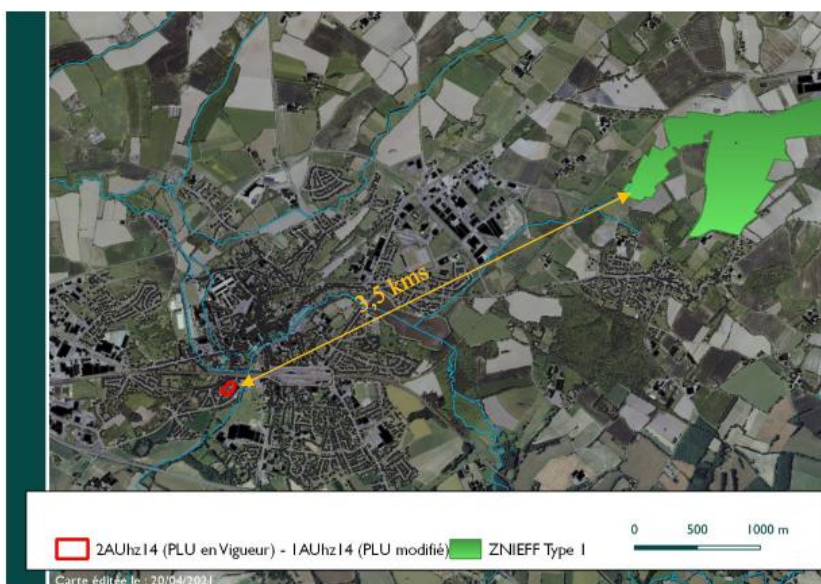


2) Les incidences sur les ZNIEFF

La commune de Lamballe-Armor comprend 3 ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche du site se situe à 3,5 km à l'est, il s'agit de la ZNIEFF de Type 1 Landes de la Poterie.

Le projet de modification n°7 n'impacte pas ces zones d'inventaires.

Carte de localisation du site des Pâtorettes vis-à-vis des ZNIEFF



3) 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



4) Les incidences sur le réseau hydrographique

Aucun cours d'eau ne se trouve sur le site ou à proximité de ce dernier. Ainsi, la modification n°7 du PLU et le développement de la zone ne vont pas avoir d'impact sur le réseau hydrographique.

5) Les incidences sur les zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur une partie du site. 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 modification n°7 du PLU et l'ouverture à l'urbanisation de la zone à court et moyen terme n'auront 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



6) Les incidences sur les habitats et la biodiversité

Le terrain est actuellement constitué de jardins de particuliers et de jardins potagers ainsi que de bâti, aucun enjeu particulier ne ressort du diagnostic en dehors des arbustes et petits fourrés des jardins pouvant abriter la faune locale.

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 modification n°7 va générer une urbanisation du site à court ou moyen terme.

Mesures d'évitement et de réduction en phase chantier :

- Conservation des éléments naturels existants (arbres isolés, haies, ...).
- Mise en place d'une délimitation autour des arbres à préserver.
- Les plantations (arbres, arbustes) prévues sur l'espace public seront réalisées le plus en amont possible, avec un entretien soigné afin de produire l'effet escompté le plus rapidement

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

- L'aménagement de franges végétales non opaques d'essences locales.

7) Les incidences sur le paysage

D'une manière générale, la modification n°7 du PLU et l'urbanisation du secteur des Pâturettes vont générer une évolution du paysage puisque les jardins seront remplacés à moyen terme par une zone d'habitat qui viendra se greffer avec les habitations périphériques.

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 :

- Conservation des éléments naturels existants (arbres isolés, haies, ...).
- Valorisation des vues remarquables sur des marqueurs paysagers tels que l'église Saint-Jean.
- L'aménagement de franges végétales non opaques d'essences locales.

8) 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. 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 des Pâturettes n'est pas concerné par une servitude de protection des monuments historiques.



La modification n°7 du PLU et l'urbanisation du site des Pâtorettes n'auront pas d'incidence sur le patrimoine bâti communal.

9) Les incidences sur les risques naturels et technologiques

Comme l'ensemble de la commune, le site des Pâtorettes est concerné par un risque sismique (risque faible). Les futures constructions sont soumises aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments. Le projet d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur n'aura donc pas de conséquences sur les risques naturels ou technologiques.

En outre, Le site des Pâtorettes (zone classée 2AUhz14) est soumis à aléa faible vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les études géotechniques en phase opérationnelles détermineront plus précisément cet aléa. Des éventuelles prescriptions constructives au niveau des fondations notamment seront déterminées préalablement aux travaux

Enfin le terrain du chemin des Pâtorettes n'est pas situé en zone inondable d'après le PPRI du Gouessant.

10) Les incidences sur l'activité agricole

Le site des Pâtorettes est constitué de jardins familiaux sur 0,63 ha. La modification n°7 du PLU et l'ouverture à l'urbanisation ne vont donc pas avoir d'incidences sur des zones agricoles.

11) Les incidences sur les déplacements

La modification du PLU va permettre l'urbanisation du site des Pâtorettes et la construction d'environ 16 logements. Le projet va générer un léger accroissement du trafic routier sur le secteur. On peut estimer à environ 30 véhicules le matin aux heures de pointe (7h-9h) et la même chose le soir (17-19h), soit au total une soixantaine de véhicules par jour en moyenne. Des mesures sont intégrées dans l'OAP pour permettre une desserte sécurisée du site et limiter les nuisances liées à l'augmentation du trafic dans ce secteur. Enfin, des continuités douces sont prévues sur l'ensemble du site.

Mesures d'évitement et de réduction :

- ▶ L'accès principal de l'opération devra se faire par le chemin des Pâtorettes pour éviter d'augmenter les flux sur le chemin de la Fontaine Clairette et sur le carrefour avec la rue Saint-Lazare
- ▶ Les porosités piétonnes seront conservées et renforcées pour garantir la continuité des liaisons douces et des ambiances piétonnes existantes du coeur d'îlot
- ▶ La voie destinée à la circulation automobile doit avoir un gabarit adapté à ses usages, apaisée et adaptée aux personnes à mobilité réduite.
- ▶ Les cheminements doux, notamment piétons, sont intégrés au projet et permettront une continuité avec les quartiers environnants et les voies existantes.



12) Les incidences sur les énergies

La modification n°7 du PLU va permettre la réalisation d'un programme de 16 nouveaux logements environ. Ainsi, le projet va générer à moyen terme des consommations énergétiques (chauffage, électricité) des bâtiments.

Mesures d'évitement et de réduction :

► Un travail spécifique sur l'orientation des parcelles devra être réalisé pour optimiser le plan de composition et concevoir un schéma d'aménagement qui favorise l'ensoleillement naturel, en tenant contre des autres contraintes, préalable à atteindre un niveau de performance élevé.

► L'évolution de la réglementation thermique : La RE 2020 devrait être en vigueur et obligatoire pour tous les bâtiments neufs courant 2021-2022. Contrairement à la RT 2012, la RE 2020 ne se concentre pas seulement sur la dimension thermique des bâtiments. Elle intègre en plus l'aspect « production d'énergie ». Son objectif est que toute nouvelle construction devra produire davantage d'énergie qu'il n'en consomme.

► L'OAP intègre un maillage de liaisons douces en connexion avec les quartiers voisins.



13) 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...).

Mesures d'évitement et de réduction :

► L'OAP prévoit de conserver des espaces naturels à l'est, perméables et de gestion interne des eaux pluviales.



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 modification n°7 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 modification n°7 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 modification 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

A l'issue des travaux et après la réalisation de l'ensemble des 2 opérations, 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 DES PÂTURETTES

Contexte

Le terrain du chemin des Pâturettes est situé au Sud du centre-ville de la commune déléguée de Lamballe. C'est un cœur d'îlot imbriqué entre la rue de De Penthièvre et la rue Saint-Lazare. Il est accessible par le chemin des Pâturettes et le chemin de la Fontaine Clairette qui donne accès aux services techniques de la commune. La zone s'étend sur environ 0,6 hectares classée en partie en zone à urbaniser ou en zone urbaine à vocation principale d'habitat.

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

0,63 hectares.



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

L'occupation du sol est à vocation naturel, jardinés ou non. L'accessibilité du site est limitée ou par des accès en impasse. Des chemins piétons bordent le site et permettent une accessibilité piétonne facilitée.

Un collectif a été construit dans ce cœur d'îlot conservé dans son état naturel et en partie propriété de la commune.

Remarque :

Dans un soucis de cohérence et de réflexion globale, le périmètre de l'OAP comprend différents zonages et parties à aménager. Des tranches permettent de phaser dans différentes opérations l'aménagement du secteur.

Ambiance du secteur :

Ce sont principalement des jardins familiaux entourés de pavillons au Sud et à l'Ouest, et d'un tissu plus dense au Nord de maisons de villes anciennes donnant sur la rue Saint-Lazare. Le terrain se situe au contact des derniers tissus anciens de la ville de Lamballe.

La densité des volumes offre une ambiance bâtie dense au Nord et pavillonnaire au Sud, beaucoup moins dense et clos par des clôtures contemporaines. Les différents chemins rendent le cœur d'îlot végétal accessible, pourtant caché parmi les front bâtis.

Des vues sur l'église St-Jean se distinguent par-dessus les bâtisses de la rue Saint-Lazare. A l'extrême Nord-ouest du site, les services techniques municipaux trouvent leur accès par le chemin de la Fontaine Clairette.



Analyse paysagère du site (Source : la boîte de l'espace)



Vue sur l'entrée Sud-Ouest du site (Source la boîte de l'espace)



Vues depuis l'entrée sud-ouest du site (Source la boîte de l'espace)



Vues sur la parcelle au Sud du site et ses chemins aux abords.



Vues sur les potagers au Nord du site.

Objectifs

Objectif principal : Développer un secteur à vocation principale d'habitat.

Il s'agit d'assurer la création d'un nouveau quartier qui assure l'interface entre les tissus anciens et les espaces agglomérés résidentiels récents.

Le développement du secteur a pour intérêt la densification du site englobé dans un tissu déjà construit et habité.

L'ambiance bâtie et patrimoniale devra être respectée. La présence de composantes naturelles participe à l'identité du secteur. Le cadre qualitatif sera assuré au sein de l'opération et depuis ses abords avec un travail d'intégration paysagère et architecturale des lisières le long des chemins piétons.

Objectif d'optimisation et de programmation :

Surface réelle opérationnelle : 0.55 ha

Densité globale de l'opération : 30 log/ha

Nombre de logements attendus : 16 logements

Part sociale : 50 %

Tranche A

Surface : 0,35 ha

Nombre de logements attendus : 12 logements

Nombre de logements sociaux attendus : 8 logements ou plus

Tranche A'

Surface : 0,10 ha

Nombre de logements attendus : 4 logements

Tranche B

Surface : 0,10 ha

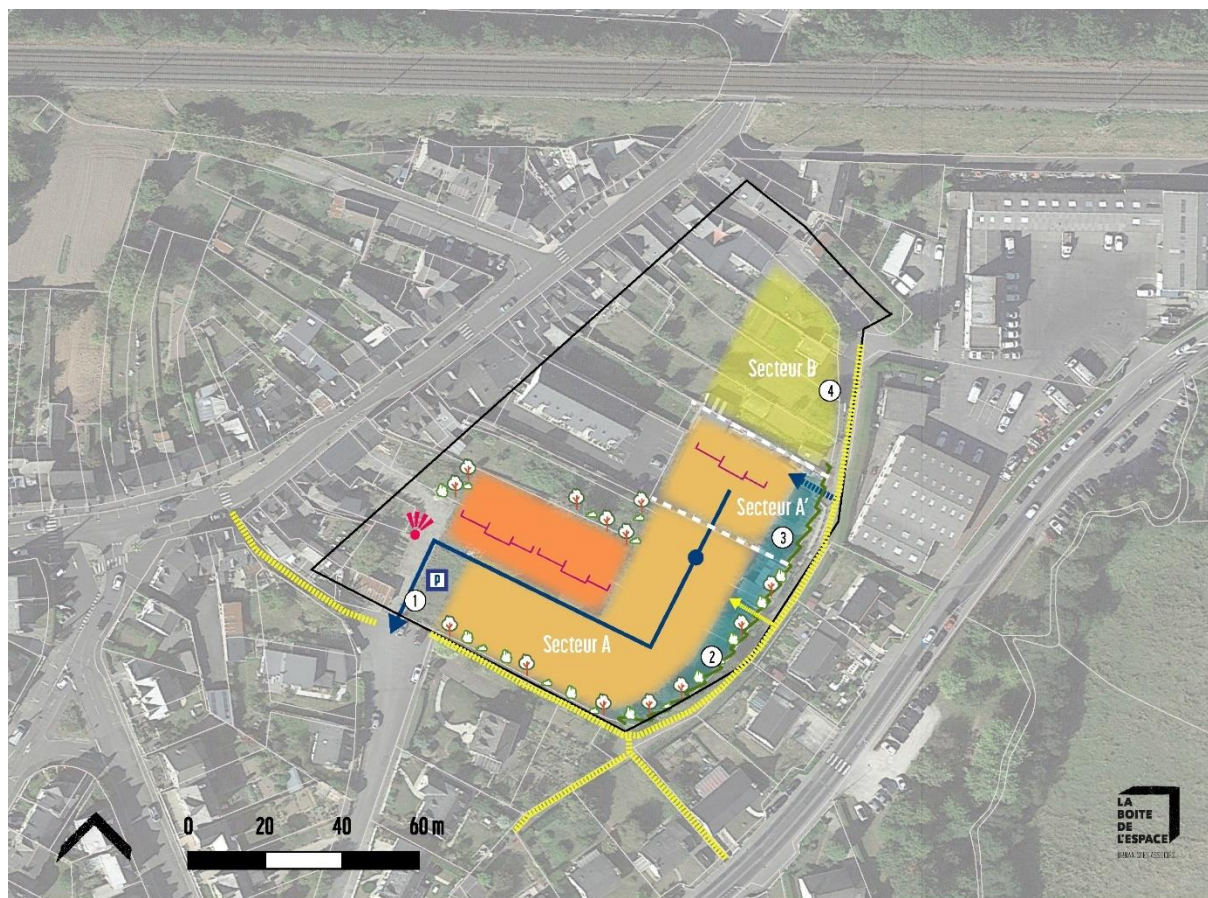
Nombre de logements attendus : -

► Les tranches A et A' ont vocation à accueillir au moins 16 logements avec une production diversifiée.

► La tranche B a vocation à se densifier librement

► La part sociale devra être assurée sur la tranche A et devra comporter à minima 8 logements sociaux ou abordables.





Vocation des espaces

-  Surface opérationnelle pour la production de logements denses diversifiés et organisés autour d'une voirie interne.
-  Surface opérationnelle pour la production de logements diversifiés et aménagements associés.
-  Permettre une densification douce des espaces jardinés avec des gabarits légers et des implantations respectueuses de l'environnement.

Accès et desserte de l'opération

-  Aménager une desserte interne entre le site A et A'. Structurer une voie apaisée et adaptée à l'organisation des circulations automobiles et douces.
-  Permettre un accès apaisé sur le secteur A' dans le cadre d'une impossibilité de réaliser une opération d'ensemble sur les sites A et A'.
-  Prévoir une poche de stationnement à l'entrée pour minimiser la circulation des véhicules au sein de l'opération.
-  Créer des liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres cheminements existants ou futurs.

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Conserver des espaces naturels, perméables et de gestion interne des eaux pluviales
-  Conserver une espace non bâti s'appuyant sur le chemin existant
-  Composer des franges végétales non opaques d'essences locales et conserver les éléments naturels existants
-  Préserver les perspectives vers les marqueurs monumentaux (église) et les paysages urbains.

Implantations et volumes bâtis

-  Favoriser des implantations dans le sens de faitage comme indiqué au plan pour optimiser les orientations des habitations.

Objectifs localisés :

1. Pour les tranches A et A', l'accès se fera depuis le chemin des Pâtourettes. L'entrée du quartier devra composer entre valorisation du site et des cheminements, flux et stationnements mutualisés.
L'entrée du site devra être particulièrement travaillée pour qualifier le nouveau quartier et respecter les identités architecturales patrimoniales environnantes.
2. Les espaces de franges avec le chemin qui longe au Sud et à l'Est devra rester d'une composition végétale et conserver son ambiance actuelle. Il servira de tampon avec les habitations environnantes.
3. Une continuité des cheminements piétons pourra être améliorée et renforcée par le site A' entre le chemin des Pâtourettes et le chemin de la Fontaine Clairette.
4. Le secteur B est ouvert à la densification naturelles et les accès se feront dans la continuité du chemin des Clairettes.

Programme

Le site global doit répondre à une densité moyenne de 30 logements à l'hectare. La production minimale de logements doit être de 16 logements.

La part sociale est de 50%, soit 8 logements sociaux (minimum).

La part sociale doit être assurée sur le tranche A.

La tranche A devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Programme	Logements	<i>Dont logements sociaux</i>
Tranche A	12	8
Tranche A'	4	-
Tranche C	-	-
TOTAL	16	8

Répartition du programme par tranche

Accès et mobilités

► L'accès principal de l'opération A+A' devra se faire par le chemin des Pâtourettes pour éviter d'augmenter les flux sur le chemin de la Fontaine Clairette et sur le carrefour avec la rue Saint-Lazare. Dans le cadre d'une impossibilité d'opération d'ensemble et d'organisation des flux, un accès apaisé pourra être accepté pour le secteur A' sur le chemin de la Fontaine Clairette.

- Pour le secteur A, les accès directs et individuels sur le chemin à l'Est sont interdits.
- La desserte interne devra permettre de desservir le site A'.
- Les porosités piétonnes devront être conservées et renforcées pour garantir la continuité des liaisons douces et des ambiances piétonnes existantes du cœur d'îlot.
- La tranche B pourra créer des accès dans la continuité du chemin de la Fontaine Clairette. La voie devra conserver une structure apaisée et ne pas obstruer l'accès aux services techniques.
- La voie destinée à la circulation automobile doit avoir un gabarit adapté à ses usages, apaisée et adaptée aux personnes à mobilité réduite. La voie doit inclure dans son gabarit ou son traitement la prise en compte de la circulation en mode actif (à pieds au minimum, vélo si possible...) sans pour autant dissocier les circulations.



Traitements des sols et gestion des ressources

- Les traitements des sols et espaces doivent être au maximum perméables et prévoir des systèmes de gestion des eaux pluviales.
- Les éléments végétaux doivent être conservés au maximum et de nouveaux doivent être plantés pour garantir une qualité des sols et limiter l'écoulement des eaux.
- Les espaces privatifs, jardins et espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés.
- Les espaces de stationnement à l'air libre seront traités au maximum selon des dispositifs perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.



Implantations et gabarits

- Les implantations bâties doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade. Les volumes et les orientations devront valoriser les perspectives vers les marqueurs paysagers (église)
- Des hauteurs de constructions R+1+C seront recherchées au niveau de l'entrée du site pour qualifier l'entrée urbaine du quartier
- Des hauteurs de constructions R+C (maximum 4 mètres à l'acrotère) seront recherchées sur la tranche B.



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...). Cet espace sera ouvert et des aménagements pourront y être réalisés en veillant à la bonne infiltration et circulation des eaux pluviales. Les matériaux seront choisis afin de supporter une immersion temporaire.

Stationnement

► Les espaces de stationnement devront être mutualisés pour limiter l'impact visuel de la voiture et optimiser le fonctionnement du secteur (poche de stationnements, points de collecte des déchets, ...).

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

Paysages et limites

► Jouer sur la volumétrie et l'orientation des constructions pour préserver les perspectives depuis l'espace public et depuis certaines nouvelles habitations.

► Les implantations doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade. Une marge non aedificandi doit être préservée le long du chemin au sud-est de l'opération et doit être traitée en jardins pour conserver le caractère du chemin piéton.



SECTEUR TREMILIAC

Contexte

Le site de Trémiliac est situé au nord-ouest du bourg de la commune déléguée de Lamballe. Il en continuité directe du continuum aggloméré à vocation résidentielle de la ville. Il est bordé par la route de Trémiliac au Nord et par des tissus pavillonnaire au Sud et à l'Ouest.

La zone s'étend sur environ 2,5 hectares classée en partie en zone à urbaniser ou en zone urbaine à vocation principale d'habitat.

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

2,56 hectares.



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

L'occupation du sol est à vocation agricole et/ou de fonds de jardins. Un verger est présent sur la partie Est, sur un terrain privé occupé par une habitation qui donne sur la rue de Deshaies. L'extrême partie Nord-est du site donne sur un carrefour entre la route de Trémiliac et la rue de la Tenaillerie.

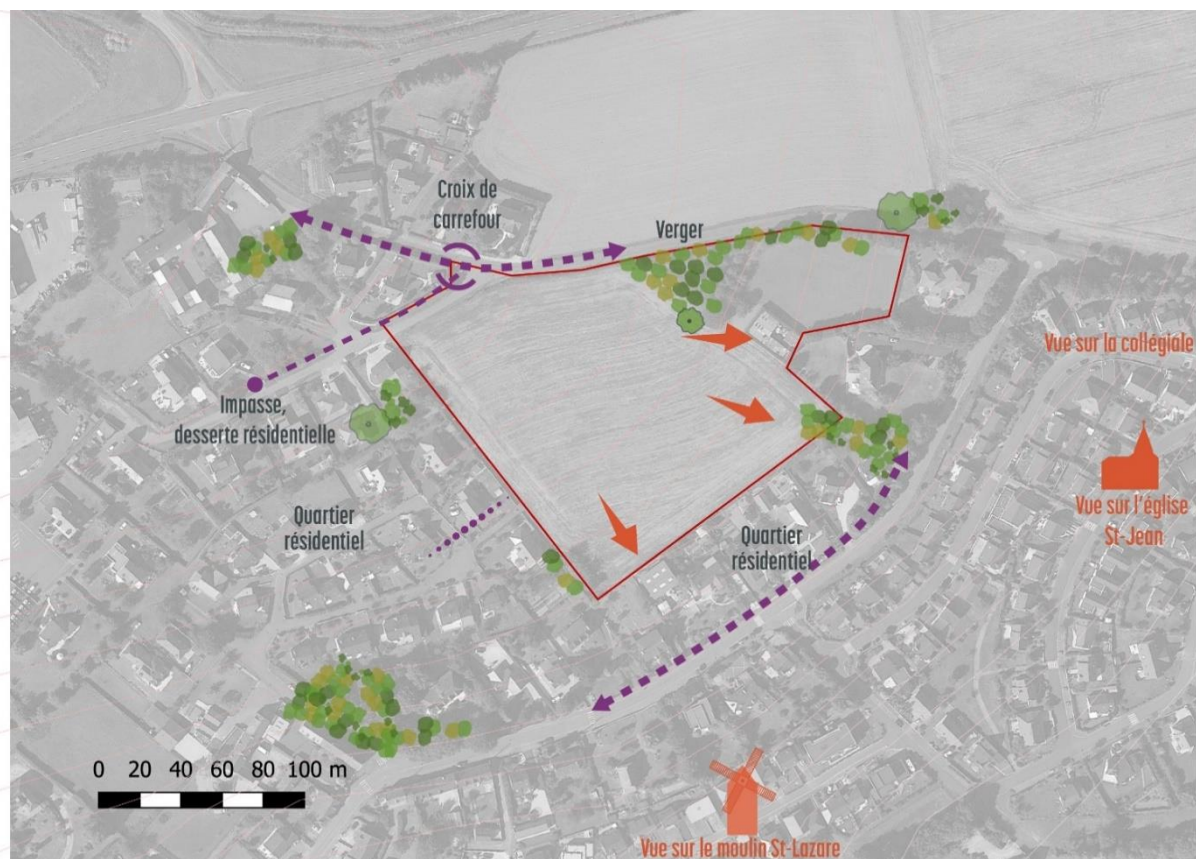
Remarque :

Dans un souci de cohérence et de réflexion globale, le périmètre de l'OAP comprend différents zonages et parties à aménager. Des tranches permettent de phaser dans différentes opérations l'aménagement du secteur.

Ambiance du secteur :

Le site est encadré par des secteurs résidentiels sur ses limites Ouest, Sud et Est. Au Nord, la route de Trémiliac marque la limite de l'urbanisation. Au nord-est de la parcelle se trouve un verger dans une propriété privée. Au-delà de la route, l'environnement renvoie davantage au code de la campagne et aux paysages ruraux que de l'espace urbain.

Le nord du terrain s'inscrit sur un plateau. La topographie est marquée avec une pente globale descendante vers le sud. Ce relief offre des vues remarquables sur des marqueurs paysagers tels que la Collégiale, l'église Saint-Jean ou le moulin Saint-Lazare. Les maisons d'habitation au sud du secteur sont en contrebas et ne ferme pas les perspectives sur les coteaux au loin.



Analyse paysagère du site (Source : la boîte de l'espace)



Vues sur les repères patrimoniaux de la ville de Lamballe (Source : CAUE 22°)



Vues depuis le haut du site (Source la boîte de l'espace)



Carrefour sur le haut du site et accès sur l'impasse rue de la Tenaillerie (Source la boîte de l'espace)

Objectifs

Objectif principal : Développer un secteur à vocation principale d'habitat.

Il s'agit d'assurer la création d'un nouveau quartier qui assure l'interface entre le bourg et le secteur agricole en travaillant une entrée du quartier conservant un caractère rural.

Le développement du secteur a pour intérêt la densification du site englobé dans un tissu habité. Il présente une situation stratégique entre le cœur de ville et les sites d'emplois.

L'ambiance rurale devra être conservée et participera à l'identité du secteur notamment par la présence d'éléments végétaux. Le cadre qualitatif sera assuré au sein de l'opération et depuis ses abords avec un travail d'intégration paysagère et architecturale en épaisseur des lisières le long de la route et en préservant les perspectives vers les marqueurs paysagers.

Objectif d'optimisation et de programmation :

Surface réelle opérationnelle : 2 ha

Densité globale de l'opération : 25 log/ha

Nombre de logements attendus : 50 logements

Part sociale : 30 %

Tranche A

Surface : 1,66 ha

Nombre de logements attendus : 45 logements

Nombre de logements sociaux attendus : 15 logements

Tranche B

Surface : 0,34 ha

Nombre de logements attendus : 5 logements

Tranche C

Surface : 0,56 ha

Nombre de logements attendus : -

► Les tranches A et B ont vocation à accueillir au moins 50 logements avec une production diversifiée. Il composera avec une part de logements collectifs et/ou semi-collectifs et une part en individuels.

► La part sociale devra être assurée sur la tranche A et devra comporter à minima 15 logements sociaux ou abordables.

Principes généraux d'aménagements



Vocation des espaces

-  Surface opérationnelle pour la production de logements diversifiés et organisés autour d'une voirie interne.
-  Favoriser des opérations denses basées sur des programmes mixtes : logements sociaux et/ou abordables, logements collectifs à semi-collectifs ...
-  Permettre des logements hauts pour valoriser les vues monumentales sur la ville tout en conservant la promiscuité avec les habitations voisines.

Accès et desserte de l'opération

-  Aménager une placette sécurisée de gestion des flux au niveau du futur croisement entre la route de Trémiliac, la rue de Tenailerie et l'entrée du site.
-  Assurer une desserte interne organisée autour d'une voie structurante partagée et apaisée.
-  Permettre la desserte du secteur B par une voie au Nord pour favoriser des accès futurs et desservir des lots.
-  Créer des liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres cheminements existants ou futurs.

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui peut être traitée en noues larges et paysagères ou en infrastructures qualitatives et intégrées.
-  Préserver des talus et les espaces naturels et végétalisés en franges d'opérations avec les voies et emprises publiques et avec les espaces privés.
-  Conserver des espaces naturels ou perméables
-  Boisements à conserver ou à créer
-  Préserver les perspectives vers les marqueurs monumentaux (église, collégiale, moulin...) et les paysages ruraux et urbains.

Implantations et volumes bâtis

-  Favoriser des implantations dans le sens de faitage comme indiqué au plan pour optimiser les orientations des habitations.

• Principes détaillées

Objectifs localisés :

1. Un accès principal unique et mutualisé pour l'opération : L'accès se fera par le haut du site, depuis la tranche A, au niveau de la route de Trémiliac et de la rue de la Tenaillerie. Cet accès devra supporter la desserte d'un cinquantaine de logements et ne devra pas altérer le fonctionnement du quartier de la Tenaillerie.
L'entrée du site devra être particulièrement travaillée pour qualifier le nouveau quartier. La croix en place au niveau du carrefour sera valorisée.
2. Concevoir un espace de traitement des eaux pluviales en contrebas Sud-est et un parcours naturel de l'eau au cœur de l'opération. Cette gestion surfacique devra être accessible et mutualisé pour servir d'espace vert, de détente et/ou d'appui à des cheminements doux.
3. Permettre un aménagement futur de la tranche B en aménagement une voirie qui offre des possibilités de densification des parcelles au plus proches des habitations existantes au Sud. La hauteur est limitée à 7 mètres au faitage et à 10 mètres au point le plus sur ce secteur B.
4. Conserver un espace jardiné et le verger à l'Ouest. Permettre sa densification par une opération à part entière. La hauteur est limitée à 7 mètres au faitage et à 10 mètres au point le plus sur ce secteur C.

Programme

Le site global doit répondre à une densité moyenne de 25 logements à l'hectare. La production minimale de logements doit être de 50 logements.

La part sociale est de 30%, soit 15 logements sociaux.

La part sociale doit être assurée sur le tranche A

La tranche A devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Programme	Logements	<i>Dont logements sociaux</i>
Tranche A	45	15
Tranche B	5	-
Tranche C	-	-
TOTAL	50	15

Répartition du programme par tranche

La tranche A devra se faire en priorité avant la tranche B.

Accès et mobilités

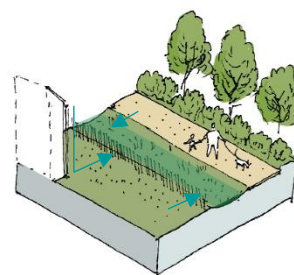
- L'accès principal de l'opération A+B devra se faire par la route de Trémiliac et/ou la rue de la Tenaillerie. Un carrefour d'entrée/sortie devra organiser le rapport du nouveau quartier aux voies existantes (placette, gestion du croisement et des flux...).
- Les accès directs et individuels sur la route de Trémiliac sont interdits.
- La desserte interne devra permettre de desservir tous les lots et logements et d'assurer une accessibilité à la tranche B et à la tranche C.
- Les porosités piétonnes devront être recherchées avec les quartiers environnants et les voies existantes.
- La tranche C pourra se faire par un accès mutualisé depuis la tranche A ou sur la rue de Deshaies.
- La voie destinée à la circulation automobile doit avoir un gabarit adapté à ses usages.
La voie doit inclure dans son gabarit ou son traitement la prise en compte de la circulation en mode actif (à pieds au minimum, vélo si possible...) sans pour autant dissocier les circulations.

Implantations et gabarits

- Les implantations bâties doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade. Les volumes et les orientations devront valoriser les perspectives vers les marqueurs paysagers (moulin, collégiale, église)
- L'implantation des logements collectifs et/ou semi-collectifs devra privilégier l'entrée du site et les points hauts. Leur rapport à la rue et aux espaces publics devra qualifier l'entrée du quartier de manière à prolonger l'effet de rue urbaine et traitée.
- L'implantation des logements au sud de l'opération devra répondre à une logique de « balcon » en orientant des ouvertures vers la ville et les perspectives monumentales.
Cependant cette opération ne devra pas créer en front bâti linéaire continu pour ne pas obstruer les paysages et vues sur l'horizon du cœur de ville.
- Des hauteurs de constructions R+1+C seront recherchées au niveau de l'entrée du site pour qualifier l'entrée urbaine du quartier
- Des hauteurs de constructions R+1+C seront recherchées au Sud du site (tranche A) pour offrir des vues et perspectives sur l'horizon urbain depuis le site.
- Des hauteurs de constructions R+C (maximum 4 mètres à l'acrotère) seront recherchées sur les tranches B et C.



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



► Les constructions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.

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...). Cet espace sera ouvert et des aménagements pourront y être réalisés en veillant à la bonne infiltration et circulation des eaux pluviales. Les matériaux seront choisis afin de supporter une immersion temporaire.

Stationnement

► Les espaces de stationnement devront être mutualisés pour limiter l'impact visuel de la voiture et optimiser le fonctionnement du secteur (poche de stationnements, points de collecte des déchets, ...).

► Les lots individuels ou groupés devront privilégier 2 places de stationnement non couvertes par logement.

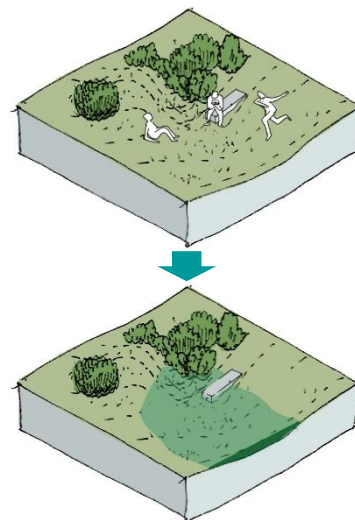
► Les espaces de stationnement à l'air libre seront traités au maximum selon des dispositifs perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Paysages et limites

► Préserver les vues vers les éléments identitaires du paysage : Le site est en covisibilité avec des éléments patrimoniaux majeurs de la ville. Les voiries pourront être positionnées de manière à ne pas obturer ces vues lointaines sur les points de repère patrimoniaux.

► Jouer sur la volumétrie et l'orientation des constructions pour préserver les perspectives depuis l'espace public et depuis certaines nouvelles habitations.

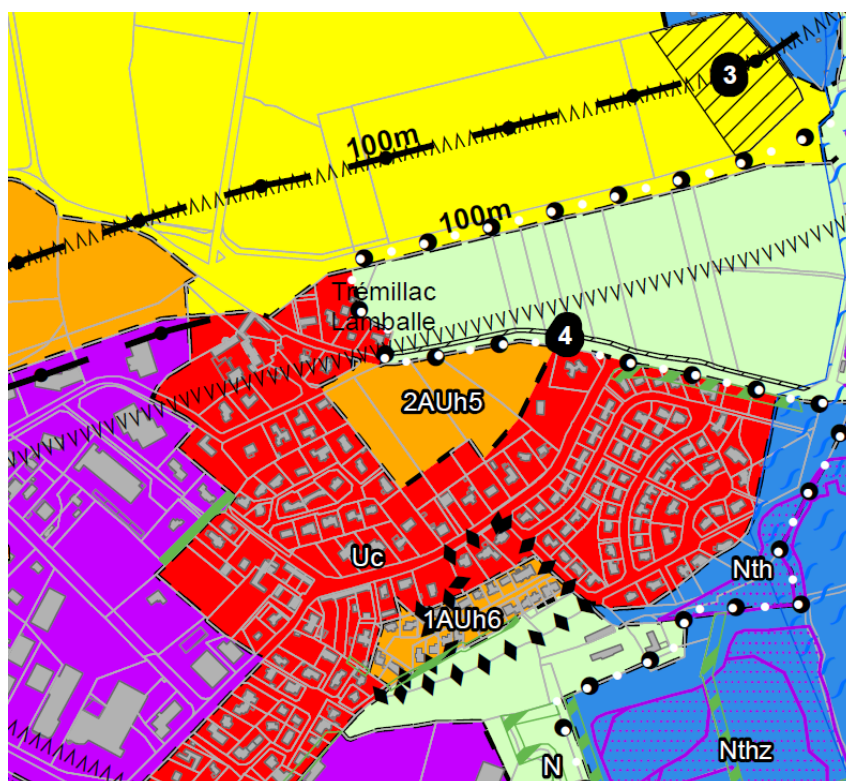
Principe d'aménagement de bassin d'infiltration mutualisé en espace de détente. Image non contractuelle



VI.2 Règlement graphique

A. Site de Trémiliac

1) Plan de zonage avant modification n°7

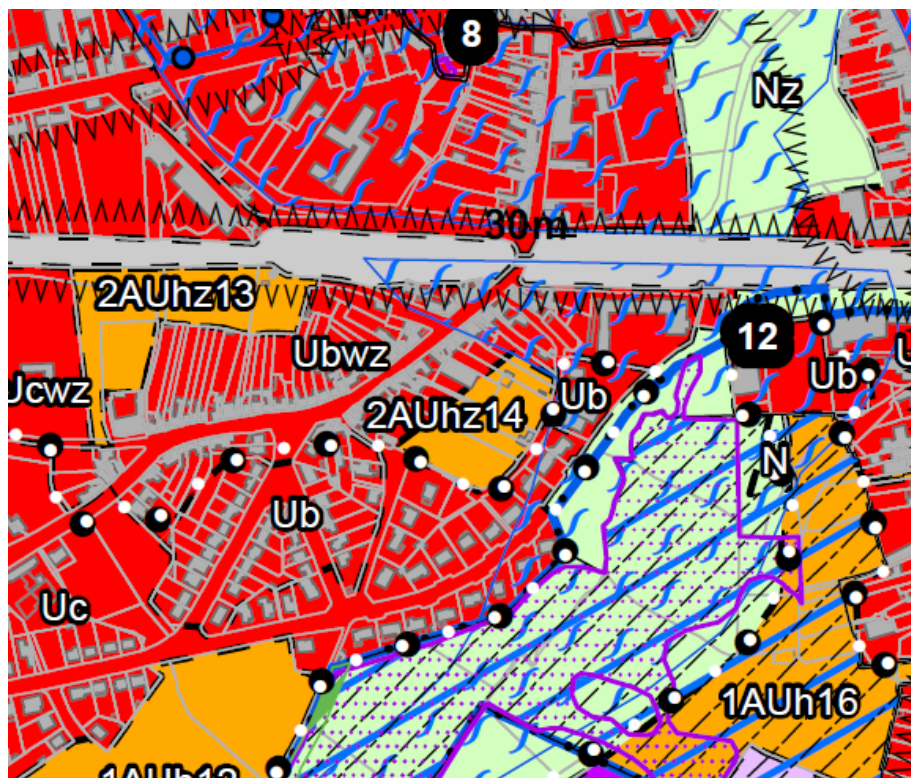


2) Plan de zonage après modification n°7

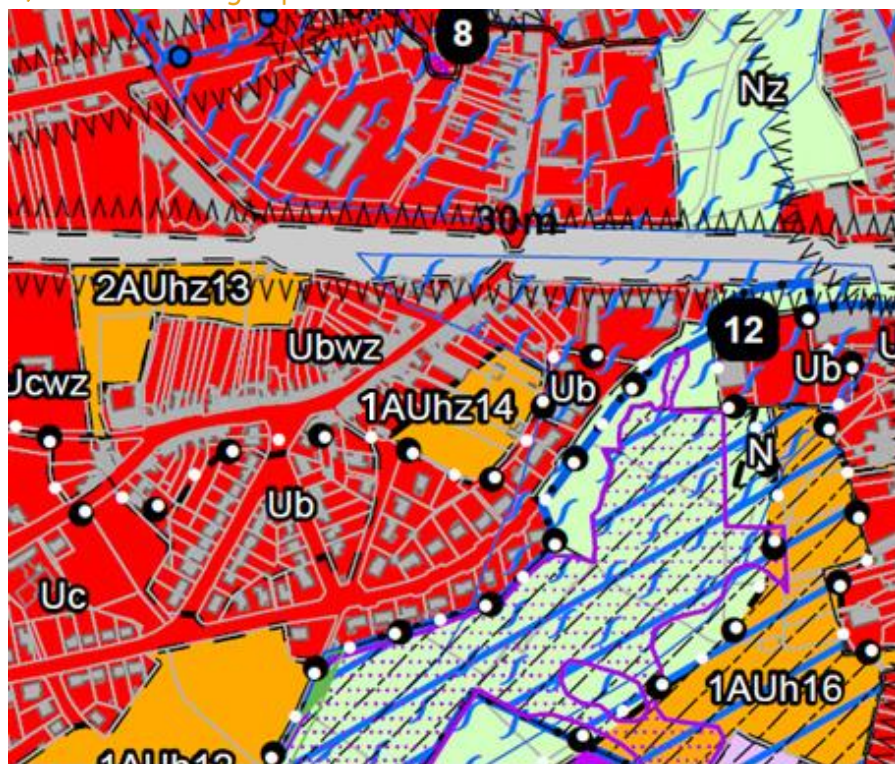


B. Site des Pâturettes

1) Plan de zonage avant modification n°7



2) Plan de zonage après modification n°7



VI.3 Règlement écrit

A. Site de Trémiliac

Le règlement de la zone 1AUh est attribué à cet espace.

Il est annexé à la présente notice.

B. Site des Pâtorettes

Le règlement de la zone 1AUhz est attribué à cet espace.

Il est annexé à la présente notice.



VI.4 Rapport de présentation

Bilan des surfaces

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 et NDb	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 modification n°7 :

+ 2.29 ha de zones 1AUh
- 2.29 ha de zones 2AU

TOTAUX

1AUh = 43.6 ha

2AUh = 103.86

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 II – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUH

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUh : correspond à des secteurs où les voies publiques et réseaux existant à la périphérie du secteur ont les capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone. Le règlement et les orientations détaillées du PLU sur les sites concernés définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs 1AUh. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AU figurant dans le document « orientations d'aménagement », et à la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle correspond aux futurs quartiers d'habitat qui présenteront une diversité de formes urbaines ; de l'habitation individuelle isolée, ou groupée, de l'habitat intermédiaire et des collectifs de faible hauteur.

En conformité avec les dispositions du SCOT et les orientations d'aménagement, l'objectif retenu est de 20 logements minimum par hectare et pour chaque opération. Ces zones peuvent accueillir la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, bureaux, services, services de santé, équipements publics ou privés...). Elle comprend un secteur 1AUhb qui borde l'Avenue G. Clémenceau.

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

Article 1AUh 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les éoliennes domestiques ;



- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article 1AUh 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

Sont admis en zone 1AU dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet et à condition que les projets soient élaborés, dès leur origine, en concertation avec la commune et soient compatibles avec les orientations d'aménagement :

- l'implantation ou l'extension des équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur ;
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé ;
- Les annexes aux constructions admises dans la zone
- toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous les réserves cumulatives suivantes :
 - Le projet doit être intégré à une opération d'ensemble concertée avec la collectivité et concerné une superficie minimale de deux hectare (à l'exception de la dernière opération, si le solde de surface de terrain de la zone est inférieur à un hectare) et que l'aménageur réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération en voirie et réseaux divers et participe le cas échéant aux équipements extérieurs ;
 - Chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et de réseaux divers),
 - Que l'opération produise au minimum 20 logements par hectare,



- Que l'opération comprenne au minimum 20% de logements locatifs sociaux par opération à partir de 5 logements.

De plus des conditions particulières spécifiques sont exigées dans les secteurs suivants :

- 1AUh 11 et 12 (Lamballe)

Le projet urbain devra répondre aux objectifs du développement durable et tendre vers un projet d'écoquartier. Le secteur 12 situé dans le prolongement du tissu urbain devra constituer une urbanisation plus dense avec constitution de front bâti en accompagnement des voiries principales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh 3 - accès et voirie

Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.

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).

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.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile. Pour la collecte des déchets ménagers :

- le rayon de braquage à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de retournement sera de 12 mètres, cependant cet aménagement n'est pas exigé pour les voies nouvelles d'une longueur inférieure à 50 mètres.

Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Les continuités piétonnes et cyclables dont le principe est mentionné dans les orientations d'aménagement devront avoir une emprise minimum de 2 m, non comprises les emprises nécessaires aux plantations riveraines, dont la localisation soit ou non mentionnée dans les orientations d'aménagement.

Prescriptions particulières

Secteur 1AUh1 (Lamballe)

Deux accès sur la rue de la Déhanne pourront être aménagés et une voie à sens unique desservira les constructions.

Secteur 1AUh6

L'accès de la zone se fera par l'allée du Bocage. Une seule voie sans issue desservira les habitations. Le projet devra intégrer la création d'une nouvelle liaison piétonne permettant de relier la rue Deshaies à l'allée du bocage.

L'aménageur contribuera financièrement à la réalisation des voiries conformément au Plan d'Aménagement d'Ensemble du Bocage.

Dans les secteurs 1AUh11 et 1AUh12

L'accès de la zone se fera par un giratoire à créer rue du Petit Lamballe. L'aménageur contribuera financièrement à la réalisation de cet équipement. A partir de cet accès, des voies structurantes devront être créées pour assurer à terme la jonction entre le secteur 11 et le secteur 12.

Pour le secteur 12, la desserte se fera par deux accès à créer : rue de Penthièvre et rue Lamennais. Ce dernier servira uniquement pour entrer sur le secteur 12. Sur la

rue de Penthièvre, un carrefour devra être créé face à la rue de Châteaubriant. L'aménageur participera financièrement à la réalisation de cet équipement.

Sur la frange Est, deux accès devront être réservés pour assurer à terme le raccordement routier direct de la zone 2AUh11.

Le réseau d'anciens chemins sera utilisé pour les liaisons douces.

Dans le secteur 1AUh25

L'accès de la zone se fera par un accès groupé avenue G. Clémenceau à créer en face de la rue Commandant Gilles. Une participation financière des aménageurs à la réalisation du carrefour sera demandée. Un accès seulement 'entrant' sera aménagé à partir de la rue de la Croix Trottard qui restera une voie secondaire.

Une voie structurante traversera la zone ; elle assurera, aussi une liaison future avec la 2AUh25 limitrophe. La voirie structurante sera rétrocédée à la commune. Aucun accès ne pourra être créé sur le chemin rural en bordure Ouest.

Une liaison piétonne sera réalisée en limite sud permettant de relier le chemin rural situé à l'ouest de la zone à l'avenue G. Clémenceau.

Dans le secteur 1AUh47

L'accès au secteur se fera par un seul accès rue du Pont Cren.

Dans les secteurs 1AUh49 et 1AUh50

Une voie principale sera créée à partir de la rue de Dahouet pour desservir les deux zones et pourra relier à terme la rue Général de Gaulle.

Une liaison douce reliera la rue du Dahouet à la rue la Guignardais.

Dans le secteur 1AUh53

Le secteur sera desservi par deux accès à partir de la route d'Andel. Un axe de desserte principale reliera ces accès.

Secteur 1AUh57 (MAROUE)

L'accès de la zone se fera par un carrefour aménagé rue des Petites Fontaines. Les autres accès à la zone seront réalisés conformément aux Orientations d'Aménagement.

L'aménageur participera financièrement à la réalisation de ces équipements. A partir de ces accès, une voirie structurante devra être créée pour assurer la jonction vers les autres quartiers.

Les voiries seront rétrocédées à la commune.

Sur les franges Ouest et Nord, un cheminement piéton paysager devra être réalisé pour assurer à terme le raccordement à la rue colonel Halna du Fretay. Une liaison douce directe vers le centre bourg sera réalisée.

Secteur 1AUh60 (MAROUE)

La desserte se fait à partir de voies en attente sur les lotissements riverains. Une liaison sera aménagée en bordure Est de la zone



Dans le secteur 1AUh62 (LA POTERIE)

Trois accès à ce secteur : route de la Croix d'en Hue, chemin des Courtus et route de la Bretonnière.

L'ancien chemin sera aménagé en liaison douce.

Dans le secteur 1AUh65 (LA POTERIE)

Une participation financière de 50 % de la réalisation des trottoirs et de l'éclairage public sur la façade de la zone le long du chemin du Paradis sera demandée à l'aménageur.

Une voie structurante en boucle permettra de relier les différentes opérations. L'aménagement de la zone devra obligatoirement créer une liaison piétonne entre le chemin du Paradis et l'impasse du Clos Berthaud ainsi que vers chemin Jacques Le busage et la stabilisation de l'accotement seront à la charge de l'aménageur.

Dans le secteur 1AUh82 (SAINT AARON)

L'accès à la zone se fera par deux accès l'un rue de Hautes Brousses au Nord et le second rue des Cyprès au Sud.

Une liaison douce traverse la zone d'habitat et constitue un maillon de l'itinéraire qui ceinture le bourg. Les voies de desserte suivent les courbes de niveau. Le busage et la stabilisation des accotements des voies de ceinture ainsi que l'aménagement de ces derniers seront à la charge de l'aménageur.

Dans le secteur 1AUh78 (SAINT AARON)

Une voie structurante crée une jonction entre la rue du Bois Jégu et la rue des Lilas. Une desserte secondaire est réalisée à partir de la rue de la rue des Lilas. Une liaison douce est créée vers le centre bourg entre la rue des Lilas et la rue du Martinet (voir les Orientations d'Aménagement).

Une liaison douce est créée vers le centre bourg.

Dans le secteur 1AUh16

Une voirie structurante devra irriguer l'ensemble du projet en accroche avec la Rue de Penthièvre et la Rue de Mouexigné. Des cheminements doux devront être prévus à l'intérieur du projet vers les équipements et les logements.

Article 1AUh 4 – les conditions de desserte par les réseaux

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisations des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Eau potable

Toute construction d'un logement à usage d'habitation ou d'activités, ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, doit être desservie par une

conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques (industrielles, eaux de piscines après traitement préalable, etc.) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

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.

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

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

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)	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 1AUh, 1AUh16 et 1AUhb : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **60%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%.

En zone 1AUh16, ce coefficient s'applique à l'ensemble du secteur. Des proportions peuvent être établies différemment à l'échelle des îlots tout en veillant à respecter une proportion globale de 40 % d'emprise perméables.

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.

Autre réseaux (électricité- gaz- téléphone- télédiffusion, éclairage public...)

Les extensions de lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé :

- Soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur.
- Soit d'un branchement au réseau câblé.

Ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

Article 1AUh 5 - caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AUh 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.

Toutefois cette interdiction de 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 ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines, groupes d'habitations voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Dans le cas des routes à grande circulation dont les marges de recul sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysage sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 40 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Le long des autres voies, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :

- Soit à l'alignement même de la voie ou place publique,
- Soit en retrait de cet alignement.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Soit pour tenir compte de l'importance de la voie, de prescriptions liées la trame urbaine (cohésion des alignements des rues, places...),
- en bordure de la rocade, les constructions d'habitation seront implantées à 35 m au moins de l'axe de la voie la plus proche et 25 m au moins pour les autres constructions.

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une Collectivité, un Service Public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation E.D.F, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Implantation par rapport aux chemins

Les constructions doivent être implantées à 1 m minimum de la limite des chemins intérieurs aux lotissements et aux chemins ruraux ou d'exploitation.

Toutefois la construction joignant la limite d'un chemin intérieur à un lotissement est autorisée dans les cas suivants :

- d'un bâtiment accolé à la construction principale et dont la hauteur maximum mesurée, en tout point du niveau inférieur de la sablière, placé obligatoirement le long de l'alignement du chemin, au niveau de ce dernier n'excède pas 3 m ;
- d'un bâtiment annexe isolé et dont la hauteur maximum mesurée, en tout point du niveau inférieur de la sablière, placé obligatoirement le long de l'alignement du chemin, au niveau de ce dernier n'excède pas 2,5 m ;

Des dispositions différentes pourront être exigées afin de maintenir tout élément végétal ou patrimonial identifiés au titre des Espaces Boisés Classés ou des éléments repérés au titre de l'article L123-1-7°.



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

Toute construction sera implantée en limite séparative ou à une distance minimum de 1 m par rapport à cette limite.

L'implantation d'une construction principale ou partie de construction est autorisée en limite séparative ou à une distance de 1 m minimum de cette limite sous réserve du respect, dans une marge de recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative, des règles ci-après :

- Hauteur maximum en tout point de 3,50 m, mesurée au niveau inférieur de l'égout du toit (ou sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ;
- 7m00, mesurée du niveau supérieur du faîtage et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ;

Dans une marge de 3 mètres par rapport à une limite en contiguïté d'une parcelle bâtie, une hauteur maximum, en tout point et n'excédant pas les règles précitées, peut être imposée au regard des caractéristiques de la construction existante sur la dite parcelle limitrophe ou de l'environnement bâti, dans le but d'harmoniser en aspect et en volume des bâtiments mitoyens.

Dans le cas de bâtiments annexes, l'implantation en limite séparative est autorisée si elle répond à l'ensemble des critères suivants :

- secteur compris dans la ZPPAUP (indice z au zonage)
 - · dont la toiture est réalisée à deux pentes égales avec pente minimum de 30°,
 - · dont l'axe du faîtage est parallèle à la plus grande dimension du bâtiment,
 - · dont la hauteur maximum en tout point, mesurée du niveau inférieur de la sablière et le niveau du sol naturel pris à son aplomb n'excède pas 2m50.

L'implantation de bâtiments annexes à toits plats ou mono-pente (exemples carport, abri-bois ...) pourra être autorisée sous réserve de l'accord du STAP.

- secteur non compris dans la ZPPAUP
 - La hauteur maximum des annexes séparées est :
 - - de 3 m mesuré à l'égout du toit
 - - de 5.50m mesuré au faîtage
 - - de 4 m mesuré à l'acrotère
 - Les annexes de type abri de jardin d'une superficie de moins de 20 m² sont autorisées avec une hauteur maximale de 2.50 m.

A 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, ou s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement de l'eau.

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, 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, etc.

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

Les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles.

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

Sans objet.

Article 1AUh 9 - emprise au sol

Sans objet.

Article 1AUh 10 - hauteur des constructions

Pour les bâtiments d'équipements publics :
Il n'est pas fixé de règles particulières.

Pour les immeubles collectifs

Quel que soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à :

	<i>Hauteur à l'égout du toit ou comble à la Mansart</i>	<i>Hauteur à l'acrotère</i>	<i>Hauteur au faîtage</i>
1AUh	9 m	9 m	12 m
1AUh16	10 m	10 m	16 m

Pour les maisons individuelles ou groupes d'habitat de maison de ville :
La hauteur maximale autorisée est fixée comme suit :

	<i>Hauteur à l'égout du toit ou comble à la Mansart</i>	<i>Hauteur à l'acrotère</i>	<i>Hauteur au faîtage</i>
1AUh	6m	7m	11m

Dans le cas de toitures terrasses, les acrotères de deuxième plan sont autorisés à condition que leur gabarit reste à l'intérieur de celui d'une construction à deux pentes de 45°.

Pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes candélabres, la hauteur maximum, quoique n'étant pas fixée, ne devra pas porter atteinte au caractère du paysage ou du site.

Pour les annexes :

- Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée

	<i>Hauteur à l'égout du toit ou comble à la Mansart</i>	<i>Hauteur à l'acrotère</i>	<i>Hauteur au faîtage</i>
1AUh	3 m	4 m	5,50 m
1AUh16	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

- Si l'annexe correspond à un abri de jardin d'une superficie de moins de 20 m², sa hauteur maximale sera de 2.50 m au point le plus haut.

Article 1AUh 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.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau de :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. Les techniques et matériaux liés à une démarche environnementale et de développement durable sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction et dans le site.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions ou à modifier de façon importante le niveau naturel du terrain est interdit.

Périmètre de la ZPPAUP (indice « z » au zonage)

Dans le périmètre de la ZPPAUP, l'étude des typologies architecturales, présentée dans le rapport de présentation de la ZPPAUP, doit servir de référence. Une architecture contemporaine pourra être acceptée à condition qu'elle s'insère harmonieusement dans l'ensemble urbain et architectural.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de la ZPPAUP (servitude d'utilité publique).

En particulier, la pose d'antennes, poteaux, pylônes et de candélabres est autorisée à condition de préserver la qualité des sites et de l'architecture. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public.

Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le secteur 1AUh 57 (Maroué) :

Compte tenu de la proximité du centre et de la sensibilité visuelle du secteur en abord des Monuments Historiques, l'implantation des constructions et la volumétrie du bâti devront être traitées en relation avec l'environnement existant.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Clôtures :

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur d'une marge de recul délimitée par la distance comprise entre l'alignement et l'implantation de la construction principale et au maximum de 5m seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,5 m,
- un mur-bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1,5 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 m,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 m.
- des panneaux « pare vue » en bois n'excédant pas 1 m 50 en hauteur.

Toutefois des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte de l'environnement existant, de la trame urbaine ou de la typologie du bâti existant.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Dans le cas d'un soutènement en bordure de voie, la hauteur maximale autorisée est de 1.80 mesuré par rapport à l'axe de la chaussée.

Les clôtures ci-dessus seront constituées de matériaux de bonne qualité en adéquation avec le paysage environnant. Sont notamment interdits les murs de ciment brut, les plaques de béton, les parpaings laissés apparents. Sont autorisés les matériaux enduits, d'aspect bois ou tout autre aspect qualitatif que le béton ou parpaings bruts non enduits.

En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront reprendre un aspect de haies bocagères composées de hautes tiges (chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc.) et de basses tiges (noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc.) doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.

Dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et obligatoirement être inséré au règlement du lotissement ou du groupe d'habitations.

L'implantation, la hauteur et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des de toutes les voies. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Article 1AUh 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 1AUh 13 - espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés 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.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les éléments naturels figurant dans les orientations d'aménagement, éventuellement détruits seront remplacés par des plantations en nombre et qualité équivalente. Un minimum de 10% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble

de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts. Ce ratio pourra être ramené à 5% s'il existe un environnement de qualité.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

