Déclaration de projet valant Mise en compatibilité du PLU
PLU de Lamballe
(commune déléguée de Lamballe-Armor)

Compte-rendu de l'examen conjoint des PPA du 11 juin 2021

STRUCTURE	NOM - Prénom	Mail	Emargement
LOUDÉAC Communauté BRETAGNE CENTRE			
DINAN Agglomération			
COOPERL	Boullier A. Marie	anne.marie.boullier@cooperl.com	[signature]
BRULÉ ARCHITECTES ASSOCIES	DUPÉ Emeline	emeline@brule-architectes.fr	[signature]
Videlo. Rullault Valérie CAUE	CAUE22	v.videlo@caue22.fr	[signature]
ROYER Thierry Adj urba	Lamballe Armor	thierry.royer@lamballe-armor.bzh	[signature]
LTM Cédric Le Tacon	Cédric Le Tacon	cedric.letacon@lamballe-terre-mer.bzh	[signature]
CCI 22	DIBOU Maël	mael.dibou@cotesdarmor.cci.fr	[signature]
Ph. Hercouët L.	Maire Lamballe-Armor		[signature]
DDTM 22	PALEQUEN Guillaume	guillaume.palequen@cotes-darmor.gouv.fr	[signature]
la boite de l'espace	PEDRON Gwenael		[signature]
la boîte de l'espace	ALBERT Aurianne		[signature]
Lamballe Armor	NICOLAS Katell		[signature]

STRUCTURE	NOM - Prénom	Mail	Emargement
Préfecture Des Côtes d'Armor	Maryvonne RADORE		excusé
Conseil Départemental des Côtes d'Armor			
Chambre d'Agriculture			
Chambre des Métiers			
Chambre de Commerce et d'Industrie			/
Lamballe Terre & Mer			/
PETR du Pays de Saint-Brieuc			excusé
Conseil Régional			
Section Régionale de la Conchyliculture			
Centre National de la Propriété Forestière			
Direction Départementale des Territoires et de la Mer			/
Agence Régionale de la Santé	David MERCERIE		excusé
Service Territorial De l'Architecture et du Patrimoine			
Direction Régionale de l'Environnement , de l'Aménagement et du Logement			
Direction Régionale Des Affaires Culturelles	Yoann Chantreau		excusé
ARO Habitat Bretagne			
C.A.U.E. des Côtes d'Armor			/
Saint-Brieuc Armor Agglomération			excusé

Personnes Publiques Associées présentes :CCI, DDTM
Personnes Publiques Associées excusées : PETR, DRAC, ARS, Saint-Brieuc-Armor Agglomération
Invités : Cooperl, Brulé architecte, CAUE 22

Objet de la réunion : Présentation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (DPMECDU)

Cadre de l'élaboration de la déclaration de projet

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

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

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

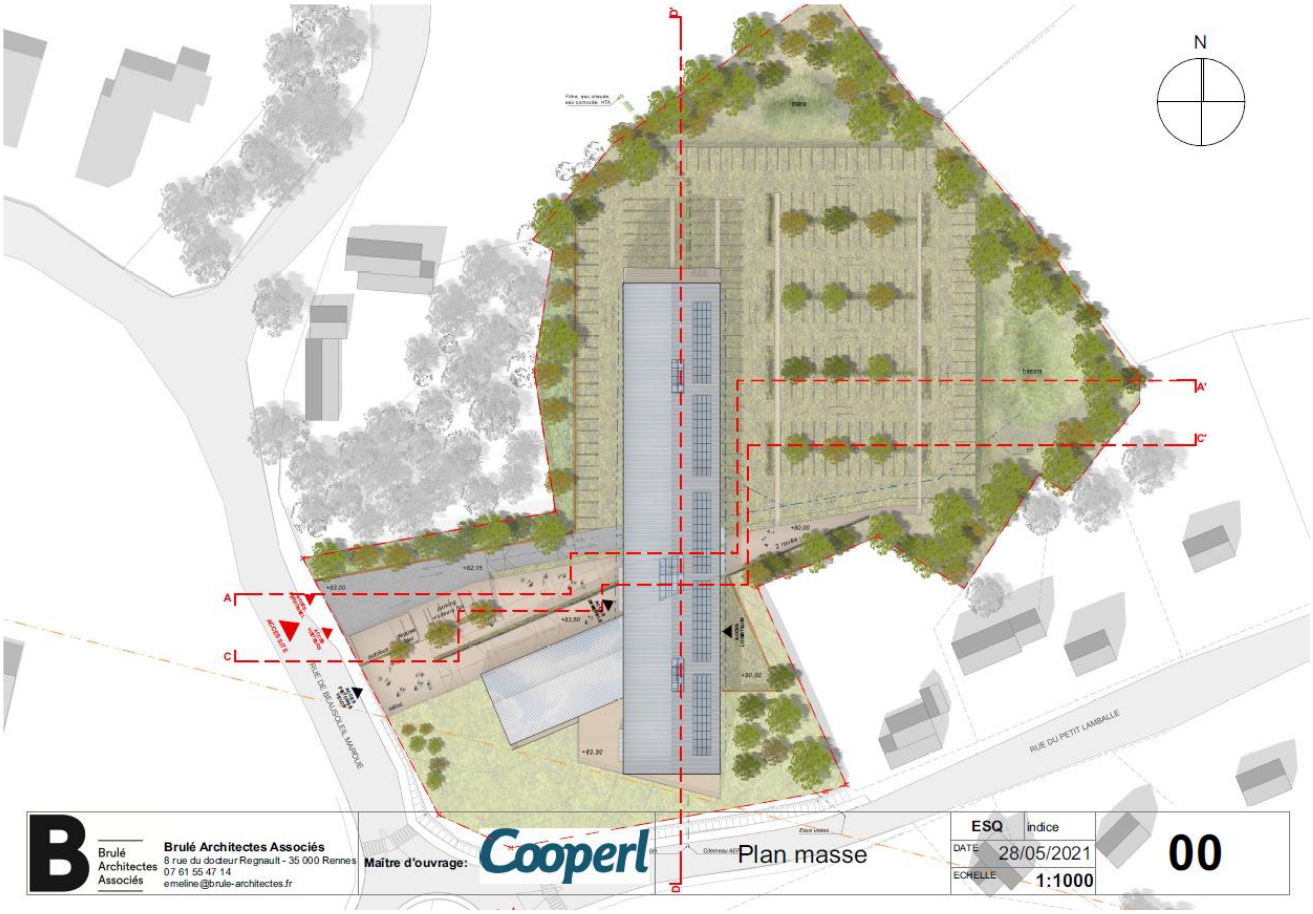
Cette procédure a été réalisée en coopération avec le groupe de la Cooperl pour convenir d'une OAP particulière sur le site. Le but était aussi d'intégrer ce futur projet dans la philosophie générale du plan local d'urbanismeen cours de révision générale.

Le projet de siège de la Cooperl

La Cooperl a initié un concours auprès d'architectes pour choisir l'équipe qui les accompagnera dans le dessein de leur futur siège social. Pour cela, un « cahier des charges » avait été travaillé sur des critères précis dans la philosophie du PLU en cours de révision. En parallèle, une OAP et un règlement ont été élaborés par la commune accompagnée d'un bureau d'études en urbanisme. Une phase de co-construction avec la Cooperl s'en est suivi pour ajuster le projet et ses principes d'aménagement.

Vue depuis le giratoire au sud du site (Source : Brulé Architecte – projet non définitif/à ne pas diffuser)

Vue depuis la route de Maroué et le pont sur la RN12 (Source : Brulé Architecte – projet non définitif/à ne pas diffuser)



Plan masse provisoire (Source : Brulé Architecte – projet non définitif/à ne pas diffuser)

La conception du bâtiment a été pensée pour privilégier la compacité et limiter l'imperméabilisation du sol. Il est conçu sur plusieurs niveaux pour favoriser un stationnement en rez-de-jardin et des espaces de travail sur 3 étages.

Le stationnement en extérieur, au sol, occupe une place importante pour accueillir plus de 300 véhicules. Il ne sera pas imperméabilisé et une solution type pavé drainant (joint enherbé) sera privilégiée. Les espaces d'écoulement et de gestion des eaux pluviales sont préservés sur la partie Est et traités sur l'ensemble de la parcelle.

Le vocabulaire architectural rappelle celui d'un hangar agricole ainsi que les matériaux comme le bois et la paille (isolation). Malgré son volume imposant, son impact sur les paysages sera maitrisé en jouant avec les pentes existantes du sol naturel et les vues depuis les différents axes.

L'accès se fera depuis la rue Beausoleil, comme évoqué dans l'OAP.

Globalement le projet respecte l'OAP et le futur règlement. Des ajustements seront à envisager sur le règlement de la zone et la hauteur notamment ou encore le stationnement.

Echanges avec les PPA :

Stationnement et accessibilité

L'OAP et la notice de la déclaration de projet abordent la question du stationnement et notamment d'une éventuelle mutualisation. Or, il apparait compliqué de mutualiser avec d'autres entreprises ou opérations futures. En effet, ces éléments étaient en attente de conception pour vérifier la faisabilité d'un parking de 300 places : dimensionnement, accessibilité, imperméabilisation… De plus le site sera privé et potentiellement entouré d'un dispositif anti-intrusion. La logique de mutualisation du stationnement sera supprimée pour être remplacée par une notion plutôt de non-imperméabilisation voire de réversibilité d'une partie de ces espaces. L'objectif est de limiter la place de la voiture, de conditionner le parking à sa stricte nécessité et d'anticiper d'éventuelles alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture. La révision générale du PLU travaille d'ailleurs à rendre plus accessible cet espace par des voies douces.

La réflexion en interne doit aussi se faire pour développer l'accompagnement d'alternatives à l'usage individuel de la voiture. La Cooperl précise qu'un questionnaire a été diffusé en interne pour connaitre les pratiques des employés et permettra de mieux calibrer ces espaces extérieurs et accessibilité au lieu de travail.

Devenir des bâtiments actuels

Le devenir des bâtiments du siège actuel a été abordé. Des éléments seront réutilisés pour d'autres fonctions au cœur du site de production et d'autres pourront être démolis. Un foncier sera ainsi retrouvé et pourra permettre de mieux organiser le fonctionnement. Les conditions et règlementations (notamment ICPE) ne permettent pas de concevoir ou d'aménager d'autres éléments sur ces futurs espaces libres.

Choix du site

Il est spécifié que l'emplacement du site est cohérent notamment pour l'enjeu de visibilité et permet de marquer l'entrée de ville. Cette entreprise locale peut profiter de façon cohérente de cet effet de vitrine.

Le traitement de la jonction entre le tissu aggloméré résidentiel et l'espace industrialisé a aussi été pensé. Cela permet de qualifier cette entrée de ville et de marquer la fonction économique du pôle lamballais.

Le choix de rester sur la commune et à proximité immédiate du site historique de production permet d'ancrer l'entreprise localement.

Le site reste à proximité directe de l'actuel siège, ne bouleversant pas le fonctionnement de l'entreprise.

Hauteur

La notion du hauteur du bâtiment a été discutée. En effet, le PLU en vigueur oppose une zone résidentiel avec des hauteurs assez limitées et une zone économiques permettant des hauteurs à 20 mètres. Le passage d'un espace résidentiel à un

espace économique compatible ne veut pas forcément dire de permettre des hauteurs à 20 m. Malgré tout, une intensification de l'urbanisation peut être négociée sur cet espace en permettant l'optimisation et donc des hauteurs allant de 15 voire 17 mètres.

Le règlement devra donc être adapté et permettre une hauteur à 17 mètres pour favoriser une optimisation sur le site.

L'OAP spatialise les espaces pouvant aller au point le plus haut toléré dans le règlement au cœur du site et non sur les abords.

Procédure

La Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a également été choisie pour mettre en avant différents points et analyses sur ce projet en question. Les PPA salue cette décision qui permet de porter un coup de projecteur sur ce projet d'envergure et d'avoir une enquête publique dédiée.

Conjointement, une procédure de modification a été engagée sur la commune pour l'ouverture de deux secteurs à urbaniser (2AU en 1AU) à vocation principale d'habitat. L'évaluation environnementale de la DPMECDU a bien pris en compte les impacts conjoints sur la commune et son environnement.

L'enquête publique pourra se dérouler à partir de septembre 2021, en attendant l'avis de la MRAE.