

PLU de Lamballe

Modification 7 + déclaration de projet

Réponses à l'avis de l'Autorité environnementale (MRAE)

Repère couleur :

- Remarque n'entraînant pas de modification ni d'ajout au dossier
- Remarque n'entraînant pas d'ajustement du projet mais une amélioration de la justification

L'examen a été conjoint aux 2 procédures, les remarques portent donc sur les deux dossiers mélangés.

MRAE	
B1	<p data-bbox="291 454 1131 486">3.2 Justification des choix sous l'angle environnemental</p> <p data-bbox="291 510 1366 694">Le dossier précise que, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU de Lamballe-Armor, « la remise en question des espaces à urbaniser ou encore des sites de renouvellement urbain est en cours », et qu' « une vision globale et stratégique va être réfléchi courant 2021-2022 ». De ce fait, les éléments de justification fournis manquent d'une approche stratégique globale, que ce soit sur la répartition de la production de logements sur Lamballe-Armor, ou encore s'agissant des modes de production de nouveaux logements (reconquête de logements vacants, densification, extension urbaine...).</p> <p data-bbox="291 710 1366 829">L'anticipation ainsi opérée par ces trois projets vis-à-vis de la stratégie globale d'urbanisation annoncée interroge sur la pertinence temporelle de la démarche d'évaluation environnementale menée dans le cadre de ces projets, plusieurs éléments étant susceptibles d'être contredits lors de l'exercice stratégique qui va être mené au cours des prochains mois.</p> <p data-bbox="1422 422 2027 1029">Le PLU de Lamballe en vigueur ne comporte pas d'« évaluation environnementale ». Une procédure de modification ou de déclaration de projet vient souvent compléter l'évaluation existante. L'exercice ici est donc difficile car nous ne pouvons nous intégrer dans une démarche globale qui remplit les critères récents des nouvelles règlementations en urbanisme (lois Grenelle, ALUR, ELAN...).</p> <p data-bbox="1422 742 2027 1029">En outre, le choix a été fait de réaliser une évaluation sur les sites en question et leurs impacts localisés. L'analyse des impacts cumulés a été abordée de façon plus générale mais sera surtout développée dans la révision générale en cours. De plus, les sujets abordés sont différents entre l'ouverture de 2 sites pour de l'habitat et un pour un siège économique.</p> <p data-bbox="1422 1069 2027 1380">En effet, la commune de Lamballe Armor élabore son nouveau document d'urbanisme à plus grande échelle (communes fusionnées). Et l'enjeu d'une vision stratégique peut seulement se réaliser dans une démarche globale de ce type. Ainsi, une évaluation environnementale globale aura du sens sur un projet global et non simplement en cumulant des effets positifs ou négatifs de projets divers.</p>

		<p>Une démarche complète d'analyse des potentiels de développement de l'habitat est à l'étude et la démarche de modification a pleinement pris en compte les enjeux issus du diagnostic de l'élaboration du PLU.</p> <p>Les 2 sites de développement à vocation principale d'habitat sont de plus considérés dans l'enveloppe urbaine et ont donc un impact limité sur l'étalement urbain. Ils viennent renforcer les premiers objectifs du futur PLU en cours sur Lamballe-Armor mais aussi les enjeux du SCoT en cours de révision, à savoir le renforcement du pôle urbain de Lamballe.</p> <p>Ils ne vont donc pas contredire les stratégies à venir en matière d'urbanisme et de planification dans l'élaboration du PLU sur Lamballe-Armor.</p> <p>.</p>
B2	<p>De plus, au regard de l'imminence déjà signalée du caractère obsolète du PLU actuel, il aurait été pertinent d'élargir l'analyse à l'ensemble des secteurs pouvant potentiellement accueillir le siège social, d'autant que le secteur finalement choisi (inclus dans la ceinture verte de Lamballe identifiée par le SCoT) n'avait pas, initialement, vocation à accueillir de telles activités.</p>	<p>L'analyse des autres secteurs a fait l'objet des premiers débats avant même de lancer la procédure de déclaration de projet. Le seul site englobé dans le continuum aggloméré et situé à proximité du pôle Cooperl existant a été identifié rapidement. Il a fait l'objet d'acquisition par l'entreprise car il était de plus déjà fléché en zone à urbaniser (2AU).</p> <p>L'analyse comparée des enjeux environnementaux aurait pu être détaillée mais cela a paru assez évident de ne pas le comparer à d'autres espaces agro-naturels déconnectés et considérés comme un véritable étalement urbain.</p> <p>Ces éléments peuvent être ajoutés à la notice de DP.</p>

B3	<p><i>L'Ae recommande :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>de compléter le dossier de modification du PLU par une comparaison des divers scénarios envisagés sous l'angle de leurs incidences environnementales afin de justifier le choix du scénario retenu ;</i> 	<p><u>Pour la modification :</u> Les différents scénarios envisagés ne portaient pas sur une analyse multicritère liée aux incidences environnementales puisque les zones sont classées déjà en « constructible » (AU). L'évaluation a donc portée sur chaque site et sur les incidences des outils (notamment l'OAP) et du programme envisagé. Et les invariants environnementaux ont tous été conservés, à savoir le verger, les haies, et talus ou encore les vues patrimoniales.</p>
B4	<ul style="list-style-type: none"> <i>de présenter des solutions alternatives au projet de mise en compatibilité du PLU portant sur d'autres secteurs de la commune, de comparer ces solutions avec la solution proposée sous l'angle de leurs incidences environnementales afin de justifier le choix de la solution retenue.</i> 	<p><u>Pour la DPMECDU :</u> Une analyse avec d'autres sites pourrait être ajoutée au dossier pour valoriser la pertinence du choix. Mais cette rétro-analyse serait obsolète aux vues des évidences mises en avant sur la localisation du site, son positionnement et son état initial de l'environnement. Les impacts sont mesurés, notamment sur une zone déjà classée en « constructible » AU.</p>
B5	<p><i>L'Ae recommande, dans l'attente de l'élaboration d'une stratégie d'urbanisation globale dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU en cours, et au regard du fort potentiel de densification et de reconquête de logements vacants, a minima, de compenser ces ouvertures à l'urbanisation par la fermeture à l'urbanisation de surfaces équivalentes encore disponibles en zone 1AU (en commençant par celles présentant la plus grande sensibilité environnementale).</i></p>	<p>La fermeture à l'urbanisation de zones AU remettrait en cause le PADD du PLU de Lamballe et ajouterait une fragilité juridique aux procédures. Une analyse complète va être dument justifiée pour conserver ou non certains secteurs ouverts à l'urbanisation dans la révision générale. Cela permettra de travailler avec les habitants et propriétaires ainsi que les PPA pour avoir une vision stratégique complète et éviter de se précipiter dans une procédure de modification. En outre, le choix de ces secteurs a été réfléchi. Ils sont tous au sein de l'enveloppe urbaine ou en</p>

		<p>extension immédiate et compris dans le continuum aggloméré de Lamballe. Ils sont considérés comme de l'artificialisation et c'est l'incidence majeure de ces procédures sur l'environnement.</p>
<p>B6</p>	<div data-bbox="331 421 689 794" data-label="Image"> </div> <p>Il est prévu, au sein des OAP de ces trois secteurs, de préserver et d'intégrer les éléments et structures naturels et paysagers existants (haies, arbres, verger), ainsi que de réaliser de nouvelles plantations. Par ailleurs, le dossier indique que le ou les bâtiments du siège social de la COOPERL pourraient également participer à l'accueil de la biodiversité, puisque, dans le cadre du concours d'architectes, les projets soumis seront évalués sur la base du label 'Biodiversity' ¹⁴ porté par des entreprises privées.</p> <p>Si les mesures prévues permettent la préservation des habitats présentant le plus d'enjeux pour la biodiversité, aucune analyse des impacts des projets sur la trame verte et bleue (en particulier en termes de déplacement des espèces) n'a été menée. Or deux des trois secteurs de projet s'inscrivent dans ou à proximité immédiate de la ceinture verte identifiée dans le SCoT, déjà très discontinuée en cœur d'agglomération. Les impacts cumulés de l'urbanisation de ces secteurs à enjeu doivent être évalués, et des mesures de compensation significatives prévues.</p> <p><i>Figure 5 : Ceinture verte identifiée par le SCoT autour du site de projet de siège social de la COOPERL (source : dossier)</i></p>	<p>Les « ceintures vertes » sont identifiées dans le SCoT du Pays de Saint-Brieuc approuvé en 2007, avec lequel le PLU de Lamballe est compatible. Mais le SCoT en vigueur de 2015 n'aborde plus ces notions de ceintures vertes et est de plus en cours de révision.</p> <p>Des éléments complémentaires sur les incidences sur la trame verte et bleue pourront être complétés dans le dossier. (DMEAU)</p>
<p>B7</p>	<p>dossier annonce que le parti pris paysager envisagé est celui d'un bâtiment « totem » qui soit « une vitrine pour la COOPERL à rayonnement international mais aussi pour la commune de Lamballe », sans fournir d'élément (tel que des photomontages mettant en scène la volumétrie probable du bâtiment) permettant d'appréhender les incidences sur la qualité paysagère depuis la RN12, les autres points de vue alentours, mais aussi pour les riverains et futurs habitants du secteur en continuité.</p> <p><i>L'Ae recommande de compléter le dossier par des photomontages présentant la volumétrie probable du bâtiment dont l'implantation est prévue sur le site faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU.</i></p>	<p>Des photomontages présentant les volumétries sur le site du futur siège de la Cooperl seront ajoutées au dossier.</p> <p>L'impact sur les paysages proches a été considéré et les points de vue ne sont pas si flagrants notamment depuis la RN12 ou encore depuis les quartiers environnants. L'objectif a bien été décrit dans l'OAP et permettra une bonne insertion du projet dans son environnement tout en offrant une vitrine discrète pour l'entreprise.</p>

		De plus, lors de la réunion PPA, une demande de passer à 17m a été soumise et pourrait être envisagée pour permettre une meilleure optimisation du stationnement sur le site.
B8	D'une manière générale, les enjeux demandant une analyse globale ne sont traités que superficiellement, ce qui s'explique en partie par le manque d'informations prospectives sur le développement de la commune. Ainsi, la question de la gestion des eaux usées est rapidement évacuée par l'argument d'une station d'épuration actuellement en capacité de traiter les effluents supplémentaires ¹⁵ , sans prise en compte de la hausse des rejets qui résultera de la poursuite du développement démographique et économique à court ou moyen terme, ni analyse de l'acceptabilité de ces rejets par le milieu récepteur (le rejet des effluents traités se fait dans le Gouessant). De même, s'agissant de la gestion des eaux pluviales, des mesures sont prévues, mais leur caractère suffisant n'est pas vérifiable : le dossier se limite à affirmer que la gestion des eaux pluviales mise en place « permettra de ne pas impacter la qualité du milieu récepteur et d'éviter tout risque d'inondation ».	L'évaluation environnementale a analysé les incidences du projet sur la capacité de la station. La prise en compte des évolutions démographiques et économiques sera effectuée dans le cadre de la révision générale du PLU. Concernant les eaux pluviales, le dossier sera renforcé. (DMEAU)
B9	L'enjeu de limitation des nuisances sonores, et donc de préservation du cadre de vie des riverains, apparaît aussi comme un enjeu majeur. La seule réponse apportée au sein des dossiers est une réflexion sur les accès routiers et la réalisation de liaisons en mode actif¹⁶ pour inciter à l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle. Bien que pertinentes, ces mesures sont insuffisantes pour garantir l'absence d'incidences notables.	L'absence d'incidences notables pourra être complétée dans les notices explicatives des projets. En termes de nuisances, les flux générés par le futur siège de bureaux s'ajoutent déjà à un secteur soumis à des nuisances existantes. Ils les amplifieront légèrement mais ne feront surtout que de les déplacer puisque les bureaux existants seront regroupés sur ce secteur.
B10	Les indicateurs de suivi présentés dans les deux dossiers ne sont pas consistants : le dispositif de suivi se résume globalement à un suivi du développement de la végétation sur les trois premières années, et au rappel des bonnes pratiques d'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales. A minima, la question des nuisances sonores et l'évolution des circulations devraient faire l'objet d'un suivi ad hoc.	Des indicateurs de suivi sur les nuisances sonores (mesures de bruit) et l'évolution des circulations (comptages routiers) pourront être ajoutées au dossier. (DMEAU)

CONCLUSIONS		
B11	<p>Les mesures visant à éviter, réduire ou compenser les incidences des projets sur l'environnement doivent par ailleurs être mieux justifiées et renforcées, en particulier s'agissant de la consommation foncière et de la stratégie d'urbanisation.</p> <p>Dans l'attente de l'élaboration du nouveau PLU, et donc d'une stratégie globale finalisée, il conviendrait a minima de fermer certaines zones à l'urbanisation de manière à ne pas accroître la part du territoire communal consacrée à l'urbanisation à court terme, alors même que de nombreux logements sont aujourd'hui vacants.</p> <p>Il faudrait en outre que soit explicité le caractère d'urgence de ces trois projets qui justifie l'anticipation sur la stratégie urbaine d'ensemble prévue dans le cadre du futur PLU.</p>	<p>Le caractère d'urgence a été décrit dans le dossier mais pourra être renforcé, notamment aux vues des derniers enjeux, chiffres et objectifs identifiés dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>Les premiers éléments de la stratégie globale et du programme seront décrits.</p> <p>(LAMBALLE)</p>
B12	<p>De plus, l'analyse des incidences sur l'environnement de ces deux projets doit être approfondie s'agissant des impacts concrets sur la trame verte et bleue de la commune.</p> <p>Doivent être également approfondies les incidences relatives à l'augmentation de la circulation (et des risques et nuisances associés).</p>	<p>L'analyse sur la TVB, sur les nuisances et l'augmentation de la circulation feront l'objet d'un complément.</p> <p>(DMEAU)</p>
B13	<p>Enfin, l'évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité du PLU visant à permettre l'implantation du siège social de la COOPERL doit être renforcée sur le volet paysager.</p>	<p>Des photomontages et éléments de comparaisons seront ajoutés à la notice explicative de la déclaration de projet.</p> <p>(LBDE ou Architecte Cooperl)</p>
B14		
B15		
B16		
B17		
B18		