



Lamballe-Armor
en Penthièvre

PLAN LOCAL D'URBANISME De Lamballe

Déclaration de projet valant mise en compatibilité

Résumé non technique



I. Contexte

Procédure

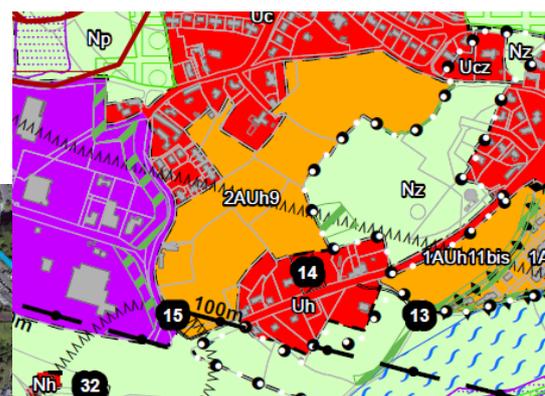
La commune de Lamballe-Armor procède à une déclaration de projet pour ouvrir partiellement la zone 2AUh9 dédiée à de l'habitat pour l'implantation du futur siège de bureaux d'une entreprise locale, la Cooperl.

Objectif et intérêt général

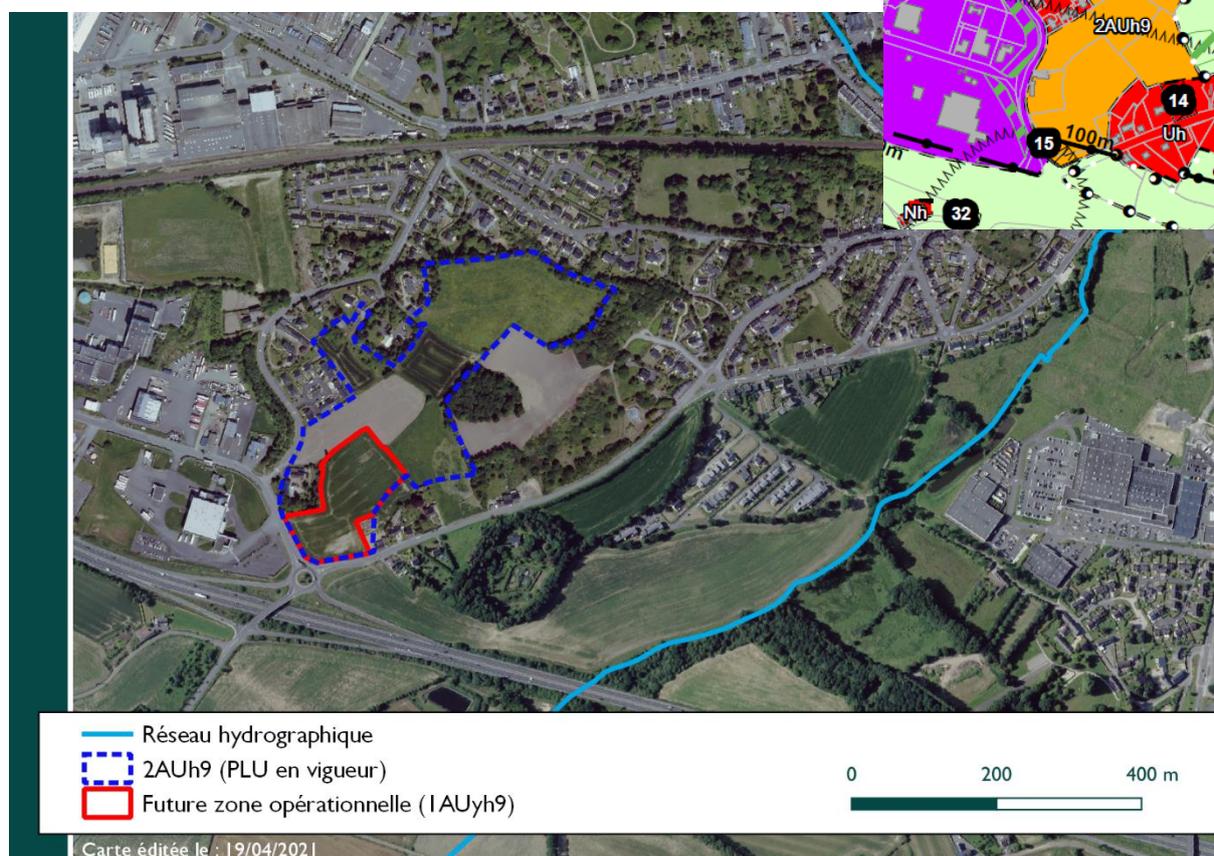
La Cooperl souhaite regrouper l'ensemble de ses bureaux sur un seul et même site tout en restant connecté à ses espaces économique, accessible depuis la RN12 et en proximité directe avec le centre-ville de Lamballe. Le choix du site s'est avéré propice mais doit faire l'objet d'une attention particulière en matière de mobilités et de paysage.

- Les bureaux anciens vont permettre de réorganiser de nouveaux espaces économiques et ainsi limiter l'ouverture ou l'aménagement d'autres zones industrielles
- Le regroupement des bureaux permet de pérenniser l'entreprise à Lamballe.
- L'OAP et les nouvelles normes vont permettre de réaliser un bâtiment de qualité et aménager l'ensemble du site tout en respectant l'environnement proche.

Extrait du zonage (Source PLU de Lamballe)



Site



Vue aérienne et localisation du périmètre 2AUh9 (Source PLU de Lamballe).

Outils et projet

Le projet va s'implanter sur une partie du site 2AUh9, sur une surface d'environ 1,7 ha. Le règlement et le zonage sont modifiés et une OAP spécifique est réalisée pour bien encadrer le futur projet.

Pièces modifiées du PLU : règlement, zonage et OAP + rapport de présentation et tableau des surfaces.



Vue depuis le giratoire et accès sud sur le site (Source la boîte de l'espace)



B Brulé Architectes Associés Brulé Architectes Associés 8 rue du docteur Rigault - 35 000 Rennes 02 99 55 47 54 ann@brule-architectes.fr	Maître d'ouvrage: Cooperl	Perspective	ESQ	Indice	03
			DATE	21/05/2021	
			SEUILLE		

Insertions paysagères du projet de siège de la Cooperl (Source Cooperl et Brulé Architectes)

II. RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1 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 Briec-Armor qui se trouve sur l'aéroport de Saint-Briec, 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.

B. Le contexte topographique

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

C. Le réseau hydrographique

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

D. Les risques naturels

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

La quasi-totalité de la zone classée en 2AUh9 n'est pas concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Seule l'extrémité ouest est classée en aléa faible. Le site du projet (future zone 1AUyh9) n'est pas concerné par cet aléa.

La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement du Gouessant et de son affluent, le Chiffrouet. Le PPRI du Gouessant est approuvé sur le territoire communal. Le site d'étude n'est pas identifié en zone inondable selon le PPRI.



II.2 Le milieu naturel

A. Les sites naturels connus et protégés

La commune de Lamballe-Armor comporte deux sites Natura 2000, il s'agit de la ZPS/ZSC Baie de Saint-Brieuc -Est ainsi que de la ZSC Landes de la Poterie. **Le site de Beausoleil n'est pas concerné par une zone Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 4km à l'est.** Il s'agit de la ZSC Landes de la Poterie (FR5300036), dont l'arrêté en vigueur date du 04 mai 2007.

La commune de Lamballe-Armor est concernée par 3 ZNIEFF, il s'agit d'une ZNIEFF de Type 2 et de deux ZNIEFF de Type 1. **Aucune ZNIEFF n'est présente au sein du site de Beausoleil. La ZNIEFF la plus proche du site se situe à 4km à l'est, il s'agit de la ZNIEFF de Type 1 Landes de la Poterie.**

Un ENS se trouve sur la commune de Lamballe-Armor. Il s'agit des Landes de la Poterie qui s'étend sur près de 40 Ha. Cet ENS ne concerne pas le secteur de Beausoleil.

B. Zones humides

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.

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

C. Les inventaires des habitats

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

D. Les inventaires de la flore

En raison de la date tardive de passage sur le terrain aucun inventaire exhaustif de la flore n'a été entrepris. Néanmoins l'analyse du site montre la présence de plusieurs espèces rudérales comme l'oseille ou le genêt. La majeure partie du site est une surface agricole intensément cultivé présentant peu d'enjeu floristique. On retrouve sur les bordures de la parcelle quelques espèces plus rudérales comme *Cytisus scoparius* ou *Rubus fruticosus*. L'intérêt floristique du site est donc très limité, l'enjeu associé à la flore est jugé faible en l'absence de milieu d'intérêt ou d'espèces protégées/patrimoniales avérées.

E. Les inventaires de la faune

Les investigations menées sur le site du projet permettent d'appréhender le niveau de l'intérêt écologique et les enjeux qui en découlent pour les différents groupes biologiques. Les principaux points qui ressortent du diagnostic écologique sont : La présence de bosquets et d'un petit parc arboré pouvant abriter l'avifaune locale en nidification

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

II.3 Les ressources en 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.



II.4 Les risques technologiques et les nuisances

A. Les Installations industrielles classées

Selon Géorisques, aucun ICPE ne se trouve sur le site d'étude.

B. Des canalisations de matières dangereuses

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

C. Les sites et sols pollués

Aucun site BASIAS ou BASOL ne concerne le site d'étude.

D. Les nuisances sonores

Le sud du site d'étude est concerné par le classement sonore de la RN12 qui est classée en catégorie 1.

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 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.



III. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

La commune de Lamballe-Armor fait partie du **SCOT Pays de Saint-Brieuc** approuvé par les élus, le 27 février 2015. Ce dernier fait actuellement l'objet d'une révision. Le SCOT actuel s'appliquant toujours, le PLU de la commune déléguée de Lamballe doit être en conformité avec celui-ci. Le projet de mise en compatibilité du PLU est compatible avec les orientations et les objectifs du DOO du SCOT. Le projet va permettre le développement de l'emploi sur le territoire. Cette capacité d'accueil augmentée et modernisée participera par ailleurs à l'attractivité du territoire de Lamballe Terre & Mer

En outre, le projet, objet de la mise en compatibilité du PLU, est compatible avec les dispositions du **SDAGE Loire-Bretagne** et du **SAGE Baie de Saint-Brieuc**. Enfin, il prend en compte les objectifs et orientations du **SRCE de Bretagne**.

III.2 Incidences sur l'environnement et mesures

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

A. Les incidences sur les zones naturelles protégées

Il n'y a pas de site Natura 2000 sur le site de Beausoleil. Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 4km à l'est. Il s'agit de la ZSC Landes de la Poterie (FR5300036), dont l'arrêté en vigueur date du 04 mai 2007. La mise en compatibilité du PLU n'aura aucun impact sur le site Natura 2000.

La commune de Lamballe-Armor comprend 3 ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche du site se situe à 4km à l'est, il s'agit de la ZNIEFF de Type 1 Landes de la Poterie. La mise en compatibilité du PLU liée à la déclaration de projet n'impacte pas ces zones d'inventaires.

Enfin, le site du projet n'impacte aucun espace naturel sensible (ENS).



B. Les incidences sur le réseau hydrographique et les zones humides

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

Concernant les zones humides, un inventaire a été réalisé sur l'ensemble de la zone et a permis de conclure à l'absence de zones humides, permettant ainsi d'éviter toute dégradation.

C. Les incidences sur les habitats et la biodiversité

La mise en compatibilité du PLU liée à la déclaration de projet va générer une urbanisation du site à court ou moyen terme. L'incidence sur l'environnement sera faible.

Parmi les mesures de réduction, le cahier des charges transmis aux candidats porte en premier lieu sur la conservation maximale de la biomasse de l'emprise foncière du terrain ; cette biomasse incluant la couche de terre végétale existante sur le site. Les haies bordant le site seront conservées et de nouvelles plantations (arbres, arbustes) viendront agrémenter les espaces publics. Cela permettra de limiter l'impact paysager de l'opération et de conserver la continuité écologique. Les essences choisies seront essentiellement locales.

D. Les incidences sur le paysage

La mise en compatibilité du PLU liée à la déclaration de projet et l'urbanisation du site vont générer une évolution du paysage puisque les parcelles agricoles vont laisser place à une zone d'activités à vocation artisanale, commerciale, de bureaux ou de services. Ce changement de vocation de la zone va permettre la construction du bâtiment administratif de la société COOPERL, mais aussi d'autres bâtiments à moyen terme. La réalisation de l'opération remplace un paysage agricole par un paysage plus urbain. De plus, le site présente une sensibilité paysagère du fait de sa topographie, de sa visibilité depuis cet axe routier très fréquenté, et de la valeur paysagère intrinsèque du site. Le parti paysager s'attache à concevoir un projet intégré au tissu urbain actuel qui prend appui sur les ambiances du site et de ses abords et notamment avec la zone industrielle de Beausoleil implantée à l'ouest. Plusieurs mesures ont été prises et sont inscrites dans l'OAP pour permettre de s'assurer de la qualité du traitement paysager envisagé.

E. Les incidences sur le patrimoine

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



F. Les incidences sur les risques naturels et technologiques

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

G. Les incidences sur l'emploi

La mise en compatibilité du PLU va permettre la construction du bâtiment administratif de l'entreprise COOPERL destiné à l'accueil de 200 à 250 personnes et ainsi améliorer les conditions de travail de son personnel.. Ainsi, ce projet va permettre le développement de l'emploi sur le territoire.

H. Les incidences sur l'activité agricole

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 2AUH9 (future zone pavillonnaire à long terme). La mise en compatibilité du PLU liée à la déclaration de projet va modifier le zonage et classer ce secteur en 1 AUya (réservés exclusivement aux établissements à caractère artisanal, commercial, de bureaux ou de services). Ainsi, l'urbanisation de ce site se fera à court ou moyen terme.

I. Les incidences sur les déplacements

L'urbanisation du site va générer un accroissement du trafic routier sur le secteur, notamment au niveau de l'échangeur du Petit Lamballe et des rues adjacentes. On peut estimer à environ 250 à 300 véhicules le matin aux heures de pointes (7h-9h) et la même chose le soir (17-19h), soit au total entre 500 et 600 véhicules par jour en moyenne. le site du projet est très accessible et les enjeux de circulations sont relativement limités. Le site de projet se trouve au niveau d'un échangeur (L'échangeur du petit Lamballe) avec la RN12. Par ailleurs, l'implantation du siège sur ce secteur permettrait de minimiser les déplacements entre le site administratif et le site industriel. Enfin, il est également proche du centre (moins de 2km). Enfin, des continuités douces sont prévues sur l'ensemble du site.

J. Les incidences sur les énergies

Ce projet, permis par la mise en compatibilité du PLU, va permettre à la coopérative, de concrétiser les engagements de sa politique RSE à travers l'utilisation de techniques constructives privilégiant des matériaux bio-sourcés, la mise en œuvre d'équipements techniques optimisant les performances énergétiques et réduisant leurs consommations. Ainsi, le projet va permettre une réduction des consommations énergétiques (chauffage, électricité, ...). Enfin, l'installation d'équipements permettant la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque notamment) est envisagée.

K. Les incidences sur les nuisances sonores

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



sonores au niveau de l'échangeur du Petit Lamballe et des rues adjacentes.

L. Les incidences sur les eaux pluviales

L'urbanisation du site occasionne nécessairement une augmentation des surfaces imperméabilisées. Comme indiqué dans l'OAP, l'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...). Les bassins seront paysagés et non clôturés. Le projet respectera les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

III.3 Propositions d'indicateurs de suivi

De manière générale, durant la totalité du chantier, un coordonnateur sécurité / environnement s'assurera de l'application des différentes préconisations environnementales, notamment sur la végétation à conserver (arbres, haies). Par ailleurs, à l'issue des travaux et après la réalisation de l'ensemble du projet, un suivi des mesures environnementales sera mis en place et comprendra notamment une évaluation quantitative de l'insertion paysagère. Il comprend un suivi des plantations qui sera réalisé chaque année sur les 3 premières années et ce suivi permettra d'identifier le développement, le taux de reprise et l'état sanitaires des plantations et le cas échéant, de remplacer les plants à renouveler.

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. 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.