



Lamballe-Armor  
en Penthièvre

# PLAN LOCAL D'URBANISME De Lamballe

## Modification n°7

Résumé non technique



# I. CONTEXTE

## Procédure

La commune de Lamballe-Armor procède à une modification (la n°7) pour ouvrir à l'urbanisation les secteurs :

- Zone 2AUhz14, dit des Pâturettes
- Zone 2AUh5, dit de Trémiliac

## Objectif et intérêt général

La commune de Lamballe-Armor souhaite soutenir le renouvellement des générations sur son territoire et renforcer le pôle de Lamballe. Dans ce cadre, elle ouvre deux secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat pour un total brut de 2,8 ha :

- 0.63 ha (Pâturettes, zone 2AUhz14)
- 2.2 ha (Trémiliac, zone 2AUh5)

Ces espaces vont permettre la construction d'environ 66 logements en favorisant de nouvelles formes urbaines et en respectant des densités attendues dans les futurs documents d'urbanisme (PLU en révision et PLH).

- 16 logement sur les 0,6 ha aux Pâturettes
- 50 logements sur les 1,6 ha opérationnels à Trémiliac

Une étude de capacité au titre de l'article de L 153-38 du Code de l'Urbanisme a été réalisée. Elle a montré que le potentiel de production de logements en densification sur Lamballe-Armor, et plus spécifiquement sur Lamballe, était important mais déjà bien entamé et avec de nombreux projets en cours. Le renouvellement urbain a permis aussi de pointer des secteurs qui sont depuis plusieurs années analysés mais plus complexes à sortir.

Les dernières opérations se terminent et très peu sont en prévision pour les 2-3 prochaines années. En outre, les zones à urbaniser à court terme fléchées dans le PLU ne permettent plus de répondre aux demandes récentes soient pour des problématiques de rétention foncière, de contraintes environnementales, d'éloignement et d'étalement urbain ou encore parce qu'elles sont classées en 2AU (à urbaniser à plus long terme).

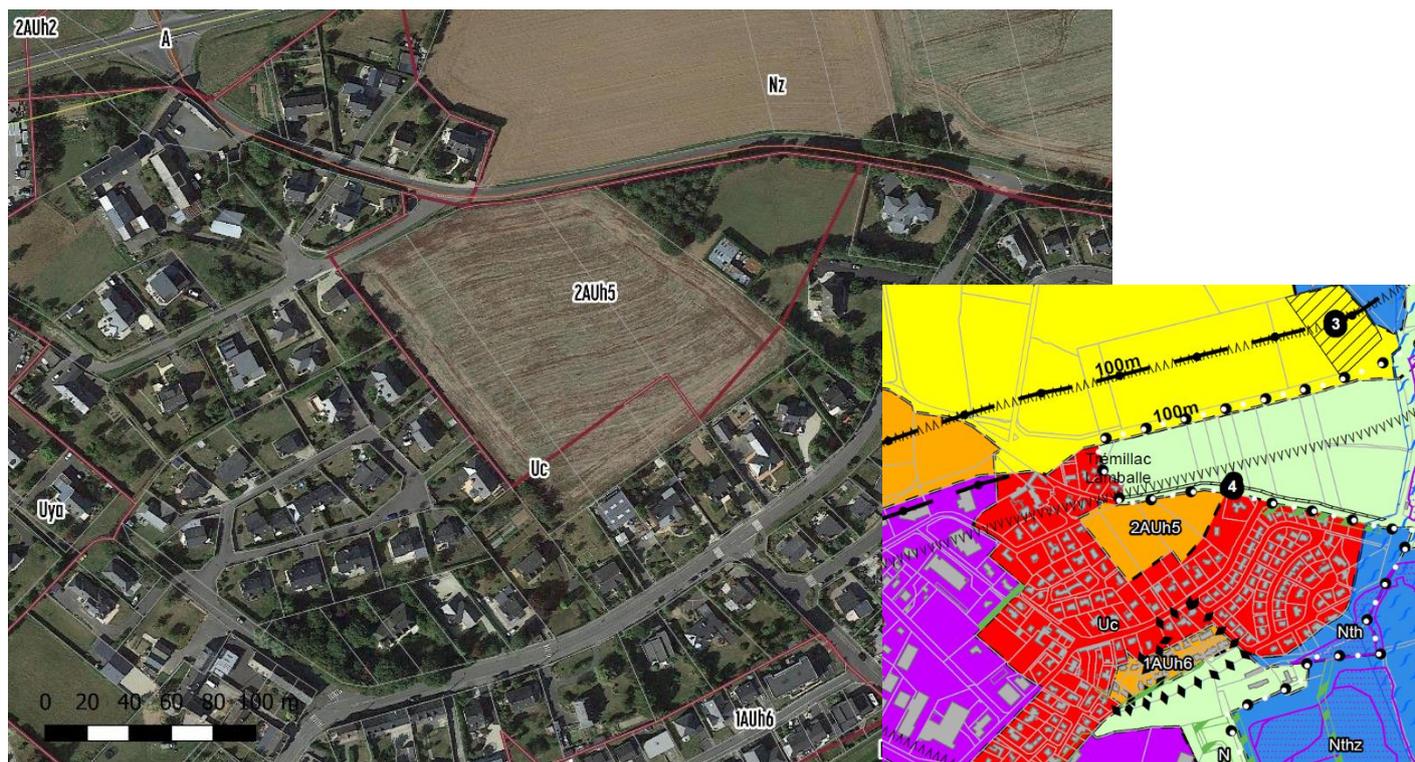
Dans ce cadre, et face à l'augmentation récente de la pression démographique, la collectivité s'engage dans une modification de son PLU pour l'ouverture de 2 sites.

## Outils

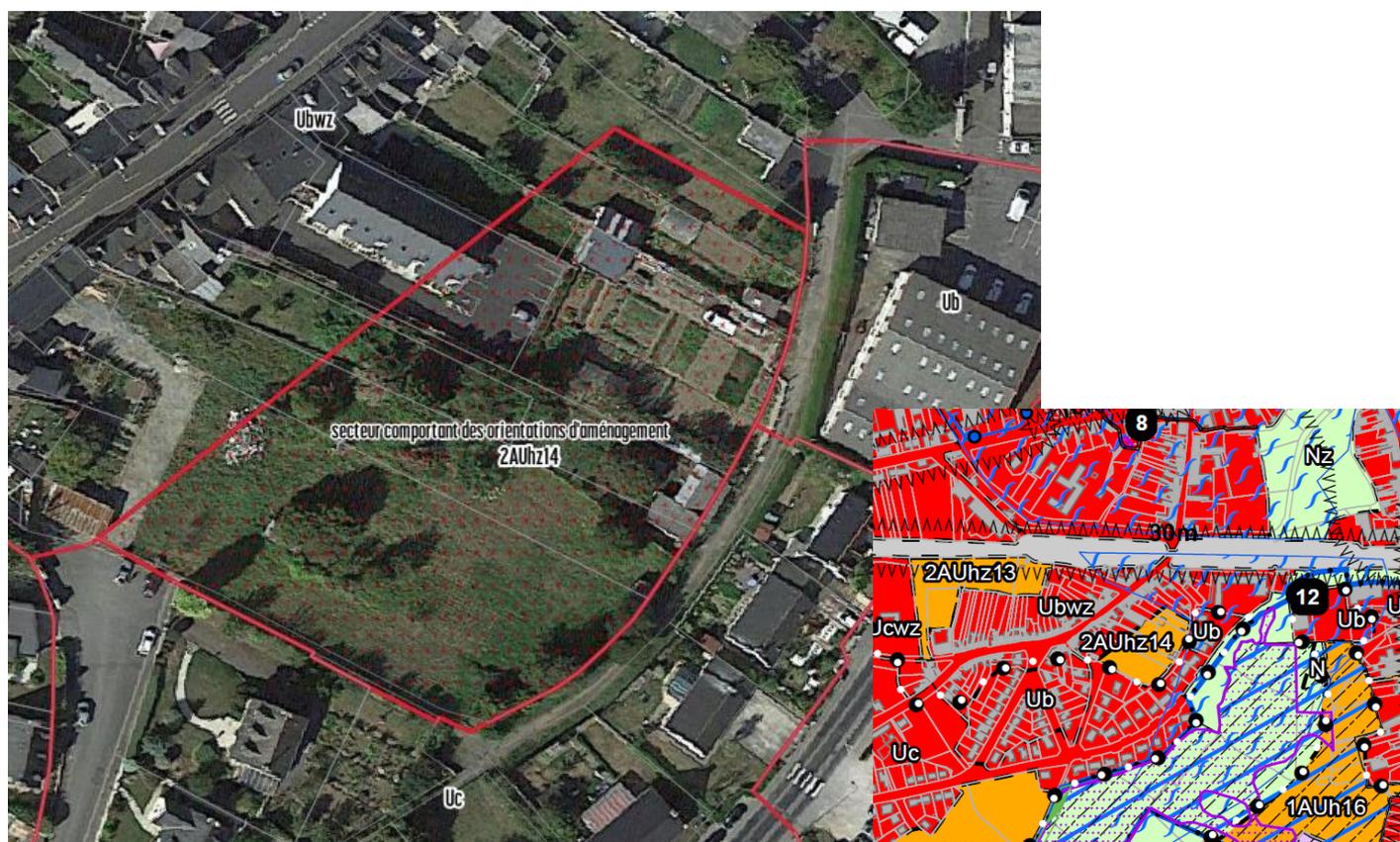
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été conçue pour chaque site et permet d'encadrer les futures opérations pour atteindre les objectifs attendus.



## Sites et projets



Vue aérienne et extrait du zonage, site de Trémiliac (Source PLU de Lamballe)



Vue aérienne et extrait du zonage, site des Pâturettes (Source PLU de Lamballe)

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

## II.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.

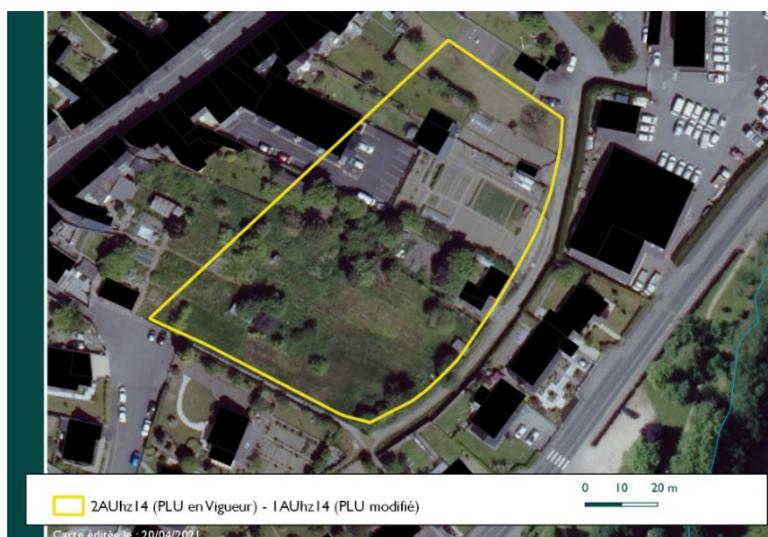
### A. Les Pâtorettes

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 0,63 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.



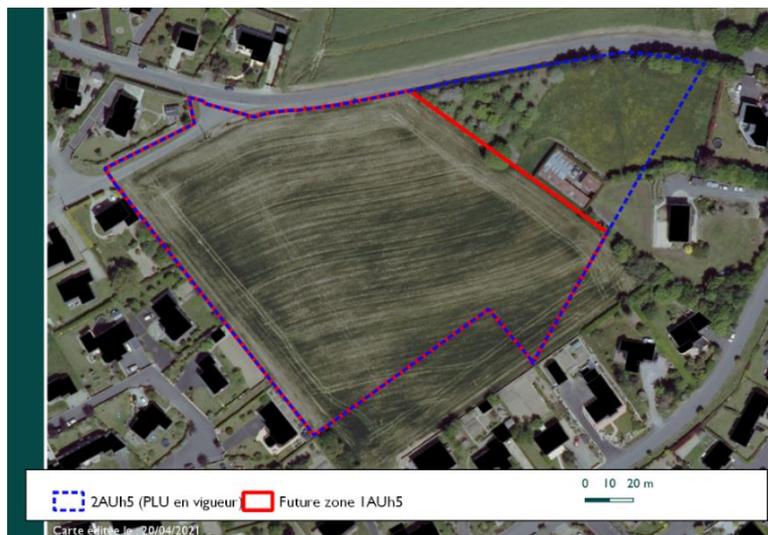
### B. Trémiliac

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.



## II.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. Le contexte topographique

### B. Le relief

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.

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 coteaux 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.

### C. Le réseau hydrographique

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

### D. Les risques naturels

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

Le terrain de Trémiliac (zone classée 2AUh5) n'est pas concerné par cet aléa tandis que le terrain du chemin des Pâtorettes (zone classée 2AUhz14) est soumis à aléa faible vis-à-vis de 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. Aucun des 2 sites d'étude, objet de la modification n°7, n'est concerné par le PPRI. Toutefois, le terrain du chemin des Pâtorettes (zone classée 2AUhz14) est situé en limite de zone bleue (secteur urbanisé soumis à un aléa moyen ou faible).



## II.3 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. **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).

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.**

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.**

### B. Les inventaires de zones humides

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

Sur le site des Pâturettes, ont été identifier 4 habitats, il s'agit d'espaces de jardins de particuliers et de potagers, ainsi que de bâti.

### D. Les inventaires de la flore

La majeure partie du site de Trémiliac 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.

La majeure partie du site des Pâturettes 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.

## **E. Les inventaires de la faune**

Sur le site de Trémiliac, des haies jouent un rôle de corridor écologique mais aussi de refuges pour la faune locale ainsi que de site de reproduction potentiel (notamment pour l'avifaune).

Sur le deuxième site, 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

## **II.4 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.

## **II.5 Les risques technologiques et les nuisances**

### **A. Les Installations industrielles classées**

Selon Géorisques, aucun ICPE ne se trouve sur les sites d'études.

### **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**

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.

### **D. Les nuisances sonores**

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

### **E. L'assainissement**

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 modification du PLU est compatible avec les orientations et les objectifs du DOO du SCOT. 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.

En outre, Le projet, objet de la modification n°7 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

### 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

#### 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.



### 3) Les incidences sur les ENS

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

### 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 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.

### 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.

### 8) Les incidences sur le patrimoine

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.

### 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.

### 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.

### 13) Les incidences sur les eaux pluviales

L'urbanisation du site occasionne nécessairement une augmentation des surfaces imperméabilisées. 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...).



## **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

### **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.

### **3) Les incidences sur les ENS**

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

### **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.

### **7) Les incidences sur le paysage**



D'une manière générale, la modification n°7 du PLU et l'urbanisation du secteur des Pâtorettes 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.

#### 8) Les incidences sur le patrimoine

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). En outre, Le site des Pâtorettes (zone classée 2AUhz14) est soumis à aléa faible vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Enfin le terrain du chemin des Pâtorettes n'est pas situé en zone inondable d'après le PPRI du Gouëssant.

#### 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.

#### 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.

#### 13) Les incidences sur les eaux pluviales

L'urbanisation du site occasionne nécessairement une augmentation des surfaces. 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...).

## III.3 Résumé non technique des propositions d'indicateurs de suivi

### 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. L'utilisation de la vanne de fermeture doit être réalisée une fois par an afin de contrôler son bon fonctionnement. Les zones de stockage 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.