

Plan Local d'Urbanisme de LAMBALLE



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal pour l'arrêt du projet en date du 20 mai 2009.

Le Maire

Vu pour être annexé à l'arrêté du maire pour l'enquête publique du 26 octobre 2009 au 27 novembre 2009.

Le Maire

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal pour approbation en date du 19 mai 2010.

Le Maire

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAMBALLE RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 1 : SITE ET ENVIRONNEMENT	9
1 - LE MILIEU PHYSIQUE	10
1.1 - LE CLIMAT	10
1.1.1 - Les températures.....	10
1.1.2 - La Pluviométrie.....	11
1.1.3 - Le vent.....	12
1.2 - LE RELIEF	12
1.3 - LA GEOLOGIE.....	14
1.4 - LA RESSOURCE EN EAU.....	16
1.4.1 - Le réseau hydrographique.....	16
1.4.2 - L'hydrologie	17
2 - LES MILIEUX NATURELS	18
2.1 - LES ZONES BOISEES	18
2.2 - LE BOCAGE.....	18
2.3 - LES COURS D'EAU ET LA RIPISYLVE	22
2.4 - LES ZONES HUMIDES.....	23
2.5 - LES ZONES D'INTERET REMARQUABLE	25
2.5.1 - Inventaires des richesses écologiques.....	25
2.5.2 - Le patrimoine floristique	25
2.5.3 - Zones de protection réglementaire.....	28
3 - LES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION	32
3.1 - LES RESSOURCES DU SOL.....	32
3.1.1 - L'occupation du sol.....	32
3.1.2 - L'agriculture	34
3.1.3 - La fertilisation raisonné du sol.....	34
3.2 - LA RESSOURCE EN EAU.....	35
3.2.1 - Les outils de gestion de la ressource en eau.....	35
3.2.2 - Les usages de l'eau	39
3.3 - LA VALORISATION DES DECHETS	40
3.4 - LES ENERGIES RENOUVELABLES.....	41
3.4.1 - L'éolien.....	41
3.4.2 - Le bois.....	41
3.4.3 - La biomasse	42
3.4.4 - L'énergie solaire	42
4 - LES RISQUES MAJEURS	44

4.1 - LES RISQUES NATURELS	44
4.1.1 - <i>Les inondations</i>	44
4.1.2 - <i>Les mouvements de terrains.....</i>	47
4.1.3 - <i>Les tempêtes</i>	47
4.2 - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	47
4.2.1 - <i>Les risques industriels.....</i>	47
4.2.2 - <i>Le transport de matières dangereuses.....</i>	50
4.2.3 - <i>Autres risques.....</i>	51
5 - LES POLLUTIONS ET NUISANCES.....	53
5.1 - LES EAUX SUPERFICIELLES	53
5.1.1 - <i>La qualité des eaux</i>	53
5.1.2 - <i>Objectifs de qualité des eaux.....</i>	54
5.2 - LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	54
5.2.1 - <i>Les nuisances sonores</i>	54
5.2.2 - <i>Les voies à grande circulation.....</i>	57
6 - LE CADRE DE VIE.....	59
6.1 - LE PAYSAGE	59
6.1.1 - <i>La structure territoriale.....</i>	59
6.1.2 - <i>Les ensembles paysagers</i>	59
6.1.3 - <i>Les perceptions paysagères.....</i>	67
6.1.4 - <i>Diagnostic Transversal.....</i>	68
6.1.5 - <i>Enjeux</i>	69
6.2 - LE PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE.....	69
6.2.1 - <i>Les sites archéologiques.....</i>	69
6.2.2 - <i>Le patrimoine culturel</i>	70
7 - SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	75
 PARTIE 2 : SOCIO DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE.....	 77
 PARTIE 2-A : DIAGNOSTIC ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE.....	 78
 1 - ORGANISATION TERRITORIALE ET ORIENTATIONS PROJETEES DU SCOT DU PAYS DE SAINT BRIEUC.....	 80
1.1 - SITUATION GENERALE	80
1.2 - LE SCOT DU PAYS DE SAINT BRIEUC	81
 2 - LES CONSTATS DEMOGRAPHIQUES	 84
2.1 - LES ENSEIGNEMENTS DU DERNIER RECENSEMENT DE POPULATION : UNE VILLE QUI CONFORTE SON ATTRACTIVITE	84
2.1.1 - <i>L'évolution démographique 1999 – 2004 : une forte poussée démographique.....</i>	84

2.1.2 -	<i>Des ménages en difficulté : un nombre en léger progrès dans la ville.....</i>	88
2.2 -	DES ELEMENTS DE PROSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE : L'APPORT DU SCOT DU PAYS DE SAINT – BRIEUC	88
3 -	ETAT DES LIEUX DE L'HABITAT.....	90
3.1 -	LA DYNAMIQUE DE CROISSANCE DU PARC : 1999 – 2006	92
3.1.1 -	<i>Les programmes 1999 – 2006.....</i>	92
3.1.2 -	<i>La structuration du parc de logements lamballais.....</i>	96
3.2 -	LES IMPACTS DES DYNAMIQUES RECENTES	99
3.2.1 -	<i>Conséquences sociales</i>	99
3.2.2 -	<i>Les mécanismes de régulation : l'apport du PLH.....</i>	100
3.3 -	LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT ET LES PROJETS IMPORTANTS EN COURS ET A VENIR : LES MECANISMES DE REGULATION ET D'EVOLUTION	101
3.3.1 -	<i>La poursuite du PLH et une programmation à horizon 2012.....</i>	101
3.3.2 -	<i>L'OPAH.....</i>	102
3.3.3 -	<i>Les projets immobiliers portés par la collectivité et la promotion privée.....</i>	102
3.3.4 -	<i>Des éléments de prospective résidentielle : l'apport du PLH de Lamballe Communauté et du SCOT du Pays de Saint – Brieuc.....</i>	103
4 -	LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS	105
4.1 -	EDUCATION ET FORMATION : ECOLES, COLLEGES ET LYCEES	105
4.2 -	EQUIPEMENTS DU DOMAINE SANITAIRE ET SOCIAL	107
4.2.1 -	<i>Les équipements de la santé et gérontologiques</i>	107
4.2.2 -	<i>Les équipements et services de la Petite Enfance et Jeunesse</i>	109
4.2.3 -	<i>Les autres équipements de l'action sociale.....</i>	109
4.3 -	EQUIPEMENTS CULTURELS, DE LOISIRS ET DE SERVICES.....	110
4.3.1 -	<i>Les équipements de sports et de loisirs</i>	110
4.3.2 -	<i>Une offre culturelle de qualité</i>	112
4.3.3 -	<i>Les salles municipales</i>	112
5 -	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : LES PERFORMANCES LOCALES.....	114
5.1 -	QUALITES ET SPECIFICITES DE L'EMPLOI ET DU TISSU D'ENTREPRISES LOCAL	114
5.1.1 -	<i>Population active : quelques rappels de 1999</i>	114
5.1.2 -	<i>La force d'emplois locale : principales composantes et spécificités du territoire économique lamballais.....</i>	115
5.1.3 -	<i>La croissance du pôle d'emplois : des dynamiques d'évolution très favorables de l'emploi salarié privé, avec un gain de + de 1 700 emplois ces 6 dernières années</i>	116
5.1.4 -	<i>Le tissu d'entreprises : la démographie des entreprises.....</i>	118
5.1.5 -	<i>Les conséquences sociales : Un très faible taux de chômage mais la question du renouvellement des ressources humaines</i>	120
5.2 -	LES APPROCHES SECTORIELLES	121
5.2.1 -	<i>La force productive : quelles mutations ?.....</i>	121
5.2.2 -	<i>La dynamique de l'économie résidentielle : commerces, services et artisanat du bâtiment</i>	126
5.2.3 -	<i>L'emploi public : quelles évolutions ?.....</i>	129

6 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET STRUCTURATION SPATIALE : LES ZONES D'ACTIVITES ET LE CŒUR DE VILLE.....	131
6.1 - LES MARCHES FONCIER ET IMMOBILIER A USAGE D'ACTIVITES : LA CONSOMMATION FONCIERE ...	131
6.1.1 - <i>La production de nouveaux locaux de 1999 à 2006</i>	<i>131</i>
6.1.2 - <i>La consommation foncière liée à la dynamique économique.....</i>	<i>132</i>
6.2 - LES ZA : DES LOGIQUES DE POLARITE ET DE LOCALISATION (ET NON DE SPECIALISATION)	132
6.2.1 - <i>Typologie des ZA.....</i>	<i>132</i>
6.2.2 - <i>les nouveaux espaces économiques en cours d'organisation</i>	<i>134</i>
6.2.3 - <i>Un engagement politique</i>	<i>135</i>
6.2.4 - <i>Les ZA dans le futur PLU</i>	<i>137</i>
6.3 - LE CŒUR DE VILLE : UNE FORTE ARMATURE COMMERCIALE ET TOURISTIQUE A CONSOLIDER	139
6.3.1 - <i>Un tissu commercial organisé en polarités.....</i>	<i>139</i>
6.3.2 - <i>Les évolutions récentes.....</i>	<i>140</i>
6.3.3 - <i>La charte de développement commercial, l'ODESCA : les préconisations 2005.....</i>	<i>141</i>
7 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : LE TOURISME	144
7.1 - LES LIEUX EMBLEMATIQUES DE LA FREQUENTATION TOURISTIQUE.....	144
7.1.1 - <i>Le Haras National de Lamballe</i>	<i>144</i>
7.1.2 - <i>Les musées</i>	<i>145</i>
7.1.3 - <i>La ville historique, protégée par la ZPPAUP de Lamballe.....</i>	<i>146</i>
7.2 - LA CAPACITE D'ACCUEIL TOURISTIQUE	146
7.3 - DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE.....	147
8 - LES ATTENTES DES NOUVEAUX HABITANTS DE LAMBALLE	149
8.1 - LES NOUVEAUX HABITANTS : QUI SONT-ILS ?	149
8.2 - L'IMAGE DE LA VILLE DE LAMBALLE	152
8.3 - LES EQUIPEMENTS MANQUANTS DANS LES QUARTIERS OU A L'ECHELLE DE LA VILLE	154
8.4 - LES ORIENTATIONS PRIORITAIRES A METTRE EN ŒUVRE DANS LES ANNEES A VENIR	157
PARTIE 2-B : ANALYSE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS.....	159
1 - LE RESEAU ROUTIER.....	160
1.1 - LAMBALLE AU SEIN DU RESEAU ROUTIER REGIONAL	160
1.2 - L'ORGANISATION DU RESEAU ROUTIER SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	162
1.3 - ACCIDENTOLOGIE	163
2 - LA CIRCULATION DANS L'AGGLOMERATION DE LAMBALLE	166
2.1 - LES TRAFICS ROUTIERS DANS L'AGGLOMERATION DE LAMBALLE	166
2.1.1 - <i>La répartition des trafics routiers dans le centre ville</i>	<i>166</i>
2.1.2 - <i>Analyse du trafic dans le centre de Lamballe.....</i>	<i>168</i>
2.2 - FONCTIONNEMENT GLOBAL DU PLAN DE CIRCULATION	169
2.2.1 - <i>Le sens de circulation.....</i>	<i>169</i>
2.2.2 - <i>Les pénétrantes du centre ville</i>	<i>170</i>

2.2.3 -	<i>Circulation périphérique</i>	172
2.2.4 -	<i>Remarques diverses</i>	172
2.3 -	LES POLES EMETTEURS DE FLUX.....	173
2.4 -	LE STATIONNEMENT.....	174
2.5 -	LA CIRCULATION SUR LE RESTE DU TERRITOIRE.....	178
3 -	LES TRANSPORTS EN COMMUN	179
3.1 -	LES RESEAUX D'AUTOBUS ET D'AUTOCARS	179
3.2 -	LE TRANSPORT FERROVIAIRE	181
3.2.1 -	<i>Fréquentation de la gare de Lamballe.....</i>	181
3.2.2 -	<i>Plate forme multimodale</i>	182
3.3 -	LE TRANSPORT SCOLAIRE	183
3.3.1 -	<i>L'organisation du transport scolaire au sein de l'agglomération.....</i>	183
3.3.2 -	<i>L'organisation du transport scolaire sur le reste du territoire</i>	184
4 -	LES LIAISONS DOUCES.....	185
4.1 -	CHEMINEMENT PIETON	185
4.2 -	PISTE CYCLABLE.....	186
4.3 -	PRIORITE D'AMENAGEMENT	187
4.3.1 -	<i>La liaison Haras – Place du Marché.....</i>	187
4.3.2 -	<i>La liaison douce Gare SNCF – Centre ville.....</i>	188
4.3.3 -	<i>La liaison Quai des Rêves – Centre ville.....</i>	189
PARTIE 2-C :	ANALYSE DE LA FORME URBAINE.....	191
1 -	DEFINITION DES ENTITES URBAINES DE LAMBALLE.....	192
1.1 -	LE STATUT DE COMMUNES ASSOCIEES	192
1.2 -	LES DIFFERENTES ENTITES URBAINES DE LAMBALLE	193
2 -	PHOTOGRAPHIE DES ENTITES URBAINES	194
2.1 -	LE BOURG DE MAROUE.....	195
2.2 -	LE BOURG DE ST AARON	197
2.3 -	LE BOURG DE LA POTERIE	199
2.4 -	LE BOURG DE TREGOMAR.....	201
2.5 -	LAMBALLE CENTRE.....	203
2.6 -	EVOLUTION DE LA FORME URBAINE DES HAMEAUX	205
2.7 -	SYNTHESE DE LA PERCEPTION DU PAYSAGE ET DES FORMES URBAINES	207
3 -	DIVERSITE DES FORMES URBAINES.....	209
3.1 -	DENSITE ET FORME URBAINE.....	209
3.2 -	REPARTITION ET DIVERSITE DU LOGEMENT SOCIAL	213

3.2.1 -	<i>Répartition des logements sociaux.....</i>	<i>213</i>
3.2.2 -	<i>Les différentes formes de logement social.....</i>	<i>213</i>
4 -	PERSPECTIVES D'EVOLUTION URBAINE DE LAMBALLE.....	218
4.1 -	OBJECTIFS DU SCOT	218
4.2 -	SYNTHESE DES DERNIERES OPERATIONS FONCIERES	219
4.2.1 -	<i>La progression du foncier depuis 1999</i>	<i>219</i>
4.2.2 -	<i>Les zones ouvertes à l'urbanisation depuis la dernière révision du POS</i>	<i>222</i>
4.3 -	DISPONIBILITES FONCIERES ET OPPORTUNITES D'AMENAGEMENT	225
4.3.1 -	<i>Les garages automobiles.....</i>	<i>225</i>
4.3.2 -	<i>Le supermarché Champion</i>	<i>228</i>
4.3.3 -	<i>La caserne des pompiers.....</i>	<i>229</i>

L'élaboration du P.L.U.

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ?

Le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) est un document qui fixe les règles générales d'utilisation du sol pour l'ensemble du territoire communal. En plus de fixer la destination des sols, il expose aussi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la Commune.

Il est élaboré par le maire de la commune et la commission d'urbanisme désignée. Les services de l'Etat ainsi que toute personne publique le souhaitant y sont associés.

Les objectifs généraux du Plan Local d'Urbanisme sont définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, comme suit :

- Assurer l'équilibre entre renouvellement urbain, maîtrise du développement urbain, développement de l'espace rural et préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières, à la protection des espaces naturels et des paysages en respectant les objectifs du développement durable.
- Respecter la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en intégrant activités économiques, commerciales, sportives, culturelles... en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Utiliser l'espace de manière économe, maîtriser les besoins de déplacements et la circulation automobile, préserver la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes.

La poursuite de ces objectifs s'articule avec les principes du développement durable, définis dans l'article L.110 du Code de l'Urbanisme : « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Le P.L.U. est composé des pièces suivantes :

- Rapport de présentation : il présente l'analyse environnementale et socio-économique réalisée sur le territoire communal, le projet démographique retenu, justifie les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et évalue les incidences sur l'environnement ;
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) : il expose les orientations générales de la commune conformément aux enjeux définis dans le rapport de présentation ;
- Orientations d'aménagement : elles permettent de définir les conditions d'aménagement des futures zones d'urbanisation ;
- Règlement : il définit les conditions d'occupation des sols et de constructibilité de chaque zone ;
- Plans de zonage : ils indiquent les différents modes d'occupation du sol au regard des règles édictées dans le règlement ;
- Annexes : elles reprennent les plans et listes des servitudes d'utilité publiques, des emplacements réservés ainsi que les annexes sanitaires.

Comme le précise l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

- Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services,
- Analyse l'état initial de l'environnement communal,
- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement,
- Évalue les incidences du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte son souci de préservation et de mise en valeur.

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) antérieur à cette élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 17 janvier 2005.

Plusieurs modifications successives ont permis d'adapter le règlement et d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

Par délibération du conseil municipal en date du 2 novembre 2005, la commune de Lamballe a prescrit la révision de son P.O.S. sur l'ensemble de la commune et a défini les modalités de la concertation publique au titre de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette révision, valant élaboration du PLU depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000, a été menée en étroite collaboration avec les membres de la commission d'urbanisme locale et les représentants des Partenaires Publics Associés.

Le souci constant d'apporter des réponses adaptées au développement de la commune a prévalu tant en termes urbain, économique, agricole, social et paysager, tout en prenant en compte les atouts et les contraintes du territoire.

Les grandes étapes de l'élaboration du P.L.U.

Le Conseil Municipal de Lamballe a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par délibération en date du 2 novembre 2005, ainsi que les modalités de la concertation conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Le Porter à la Connaissance qui regroupe les remarques de la Préfecture et des services de l'Etat a été transmis à la commune en décembre 2006.

Les études se sont déroulées de janvier 2007 à mai 2009.

Le Conseil Municipal de Lamballe a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et a approuvé les orientations générales présentées dans ce document lors de sa séance du 4 juin 2008.

Les Personnes Publiques Associées et consultées ont été associées tout au long de cette étude.

Le projet de PLU a été soumis à la concertation de la population et des associations locales.

Elle a été réalisée sous la forme suivante :

- une exposition publique permanente et évolutive en mairie définissant le Plan Local d'Urbanisme (méthodologie et procédure) et présentant le diagnostic communal et les enjeux en matière de développement, d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement ;
- la mise à jour régulière du site Internet de la Ville ;
- une exposition sur le PADD à l'automne 2008
- la parution régulière d'articles sur le PLU dans le journal municipal « Réussir Ensemble » et dans la presse locale ;
- une réunion de concertation avec la population s'est tenue le 24 juin 2008.

Les observations formulées ont été examinées et discutées et les éventuelles modifications entreprises.

PARTIE 1 : SITE ET ENVIRONNEMENT

1 - Le milieu physique

1.1 - LE CLIMAT

Source : Météo France – Station météorologique de Quintenic, données 1984-2003.

Le climat de la station météorologique de Quintenic est de type océanique, doux. Il est caractérisé par une assez faible pluviométrie répartie tout au long de l'année.

Le climat local de Lamballe est caractérisé par la présence d'un microclimat.

Les deux facteurs déterminant le microclimat de Lamballe sont son emplacement géographique et son relief naturel (cuvette).

1.1.1 - LES TEMPERATURES

Mois	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Moyenne sur l'année
Température (en °C)	5,7	6,2	8,1	9,3	12,6	15,1	17,2	17,6	15,2	12,3	8,6	6,7	11,3

La température moyenne annuelle est de 11,2°C ce qui est relativement doux. L'amplitude thermique entre le mois le plus chaud (août) et le mois le plus froid (janvier) est de 11,9°C.

Dans l'année, on compte en moyenne 33 jours où les températures sont en dessous de 0°C et susceptibles d'engendrer des gelées. On relève également 21 jours où la température a dépassé au moins une fois 25°C.

Les températures enregistrées sur Lamballe permettent d'observer des températures maximales supérieures de 3°C en moyenne par rapport à celles enregistrées à Saint-Brieuc.

Il arrive même que les maximales de l'après midi de certaines journées soient supérieures de 4 à 5°C en comparaison à la région de Saint-Brieuc et aux localités avoisinantes. Ces températures maximales élevées permettent aussi de justifier un très bon ensoleillement sur la ville de Lamballe.

Pour les températures minimales, la cuvette de Lamballe a pour effet en cas d'éclaircies nocturnes de faire baisser la température.

L'effet thermique de la mer a moins d'effet la nuit sur Lamballe que sur Saint-Brieuc.

Lamballe est située dans les terres et non sur la côte. La température moyenne minimale est en dessous de celle de Saint-Brieuc.

Le détail de la moyenne mensuelle des températures indique que :

- 64 jours de l'année sont considérés comme « avec chaleur », c'est-à-dire que la température a dépassé 25°C ;
- 58 jours ont connu des températures inférieures à 0°C.

1.1.2 - LA PLUVIOMETRIE

Mois	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Total sur l'année
Précipitation (en mm)	63,9	59,2	54,3	59,0	55,5	51,2	44,1	40,8	70,0	72,8	78,5	76,6	726,4

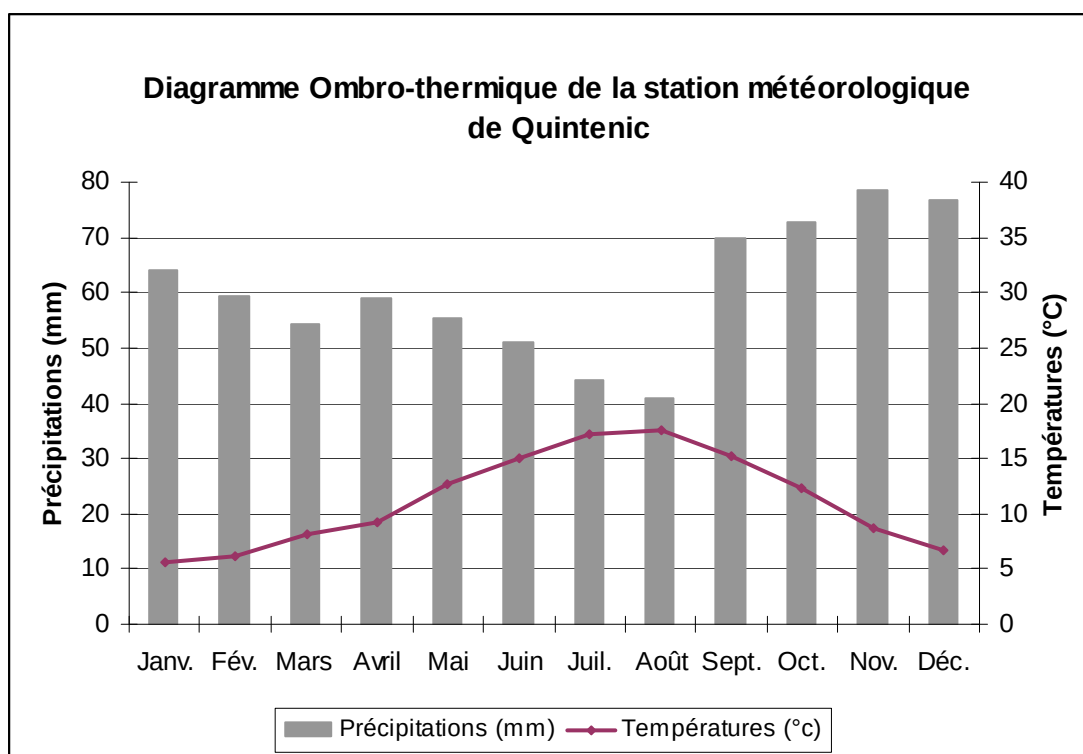
Selon le diagramme ombro-thermique ci-dessous, nous n'observons pas de période de sécheresse. Ce résultat est tout à fait normal étant donné la région concernée.

Notons que nous n'observons pas de diminution progressive des précipitations de janvier à août. Celle-ci est plus flagrante à partir du mois d'avril.

Le nombre de jours de précipitations supérieures à 1 mm est d'environ 127 jours. Sur ces 127 jours, 18 environ recueillent des précipitations considérées comme importantes (supérieures à 10 mm).

Lamballe a une pluviométrie faible en moyenne annuelle pour la région Ouest et pour le département. En effet, le micro climat de Lamballe lui vaut une moyenne annuelle des précipitations autour de 600 mm, donc plus faible que la station de Quintenic.

Le record minimal annuel est de 441,5 mm observé en 1989 (relevé sur un pluviomètre SPIEA agréé).



Les données de cette station indiquent que :

- des précipitations tombent environ 127 jours de l'année avec des chutes de pluie supérieures ou égale à 1 mm ;
- sur ces 127 jours, 18 jours recueillent des précipitations considérées comme importantes (supérieures à 10 mm).

1.1.3 - LE VENT

Mois	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
Vitesse maximale instantanée (m/s)	32	30	26	25	24	20	17	18	33	28	27	36	Moyenne : 26
Direction	200	280	340	340	230	220	320	200	200	220	220	260	Moyenne : 250
Vitesse moyenne (m/s)	4,0	3,8	3,7	3,7	3,1	3,0	2,9	2,6	2,7	3,1	3,3	3,7	Moyenne : 3,3
Nombre de jours où les rafales sont > à 16 m/s	8	8	4	5	2	2	1	1	2	4	4	8	Total : 50

Sur la station de Quintenic, la direction des vents montre une dominance des vents d'Ouest avec une nette influence de la façade atlantique.

La vitesse moyenne des vents est de 3,3 m/s et le nombre moyen de jours où les rafales sont supérieures ou égales à 16 m/s est de 50 jours environ.

Le climat de Lamballe montre les caractéristiques d'un climat tempéré océanique tout à fait exploitable pour la production d'énergies liées au vent et au soleil.

1.2 - LE RELIEF

Source : IGN, cartes série bleue au 1/25 000ème n° 0916ET Erquy le Val-André, Lamballe.
Rapport de présentation du POS de Lamballe – 2001.

Le relief général de la commune est vallonné. On remarque quelques accentuations notamment dans l'agglomération.

Un des points culminants de la commune est situé au Nord-Ouest du bourg de Saint-Aaron, au lieu-dit « les Champs Briand » (126 mètres). A partir de ce point haut le regard couvre un vaste territoire bocager vers le Sud. Le relief suit une légère pente en direction du Sud-Est vers le Chifrouët. Passé ce cours d'eau, le terrain remonte dans le sens Nord-Ouest/Sud-Est pour atteindre la cote 100 au Nord de la Poterie. Au-delà, vers Trégomar, le relief est peu accentué.

Le relief de Maroué est plus accentué notamment à cause des cours d'eau qui la traversent. C'est dans le Sud de la commune, au lieu-dit « Maubuchon » que l'on atteint la cote maximale avec 130 mètres.

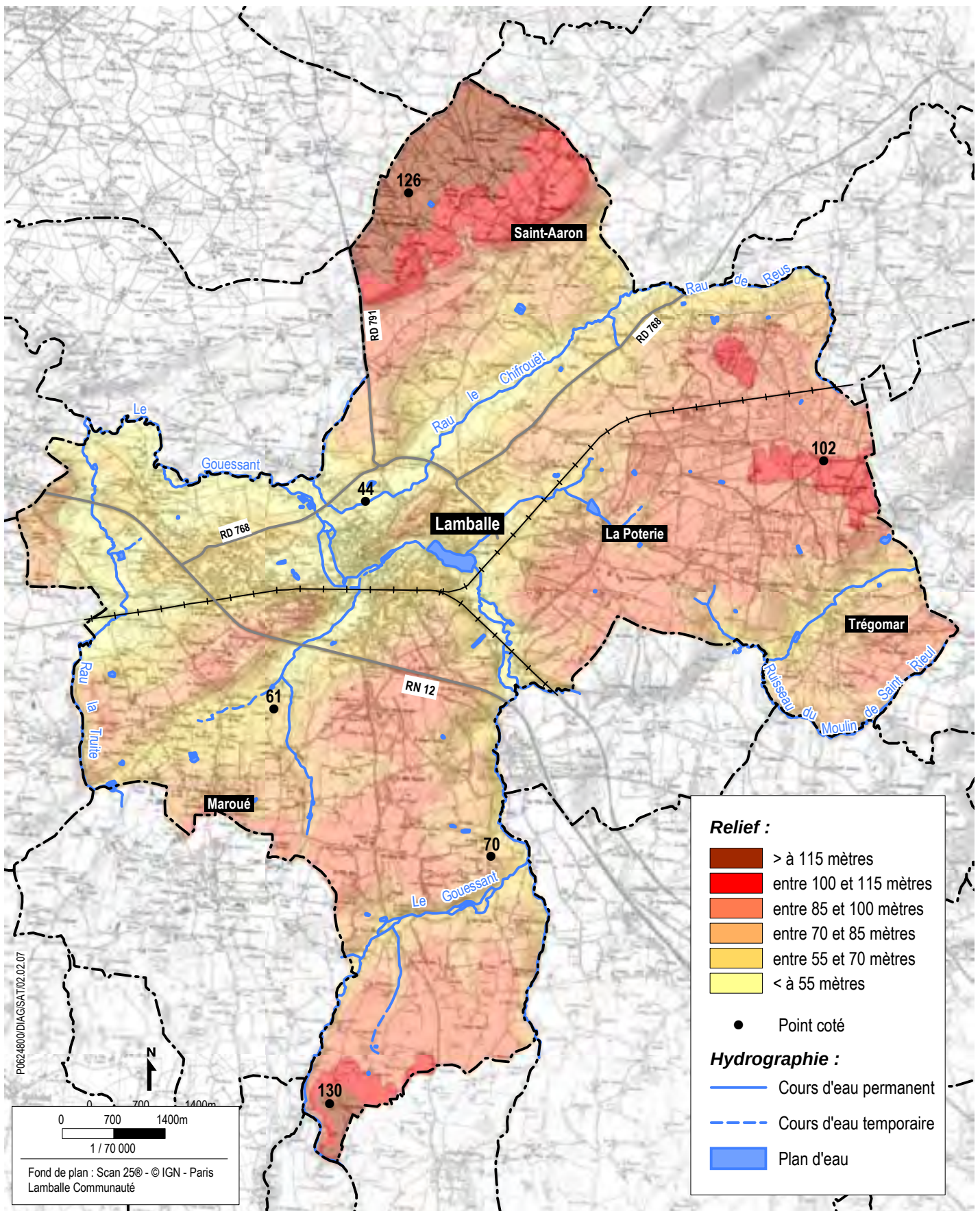
Lamballe est situé sur le versant d'une colline au relief assez accentué et traversée par les vallées du Gouessant et du Chifrouët.

Le point culminant de l'arête rocheuse autour duquel s'est fondée la vieille ville est la Chapelle Saint-Sauveur situé à 88 mètres d'altitude. De ces hauteurs on découvre un vaste panorama sur le quartier Saint-Martin au Nord-Ouest, la campagne environnante de Saint Aaron au Nord et de la Poterie à l'Est, et sur l'agglomération lamballaise au Sud.

De là, le terrain descend en pente assez raide vers les rivières qui entourent la colline.

Le territoire de Lamballe est très contraint par le relief et les vallons. Cette topographie accidentée limite le développement urbain le long du Gouessant.

>> Topographie et hydrographie



1.3 - LA GEOLOGIE

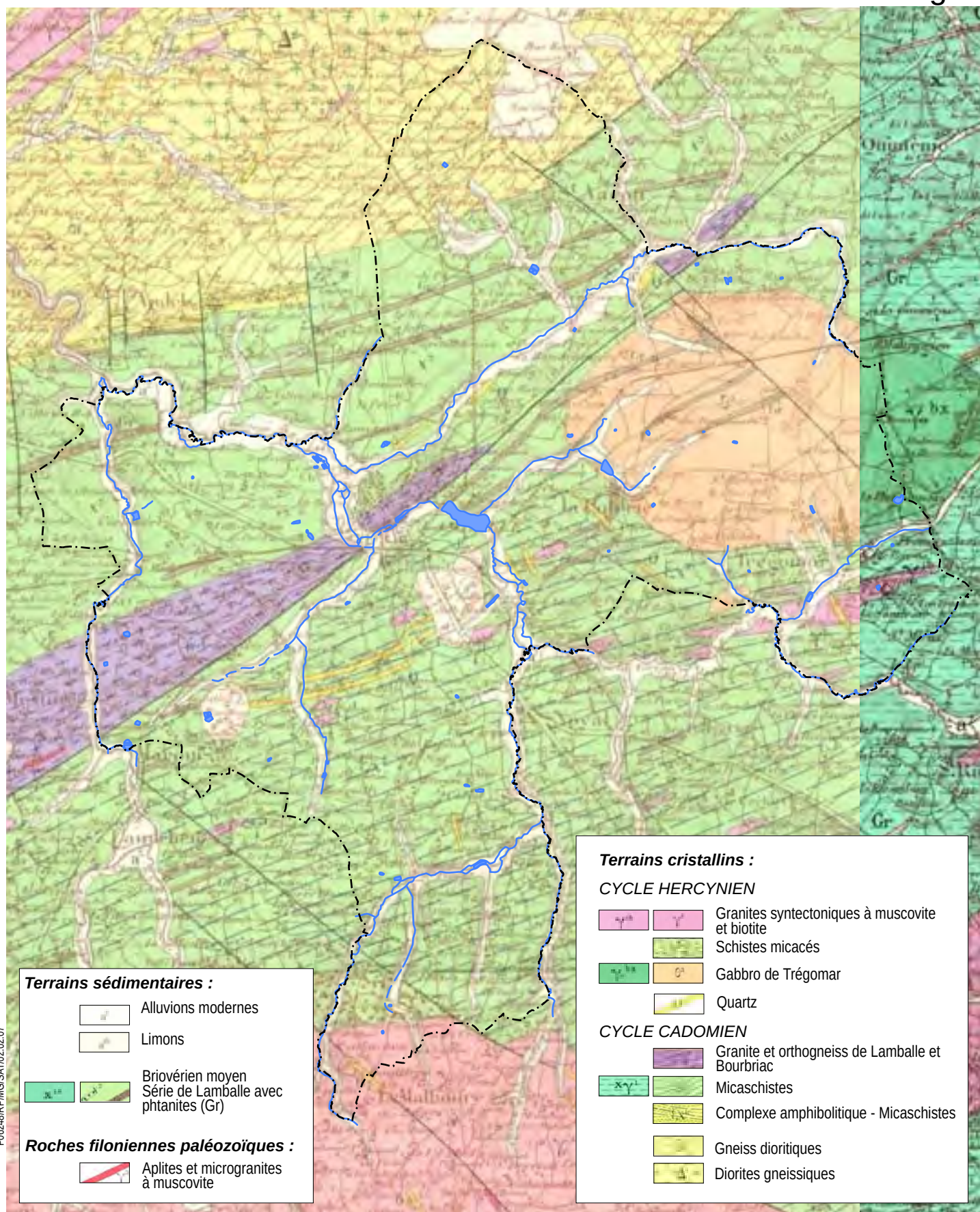
Sources : *BRGM, carte géologique de la France au 1/50 000^{ème} n° 244 Lamballe.*
BRGM, carte géologique de la France au 1/80 000^{ème} n° 59 Saint-Brieuc.
Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Saint-Brieuc – 2005.
Rapport de présentation du POS de Lamballe – 2001.

Le substratum de Lamballe est composé de micaschistes métamorphisés datant du cycle cadomien au Sud du centre ville, et de phtanites (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 arrête 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.



P06248/RP/MG/SAT/02.02.07

Sources : Carte géologique de la France (59) - 1/80 000 - BRGM
Carte géologique de la France (60) - 1/80 000 - BRGM

egis aménagement

1.4 - LA RESSOURCE EN EAU

Sources : IGN, cartes série bleue au 1/25 000ème n° 0916ET Erquy le Val-André, Lamballe.
Agence de l'eau Loire – Bretagne.
Banque hydro, banque national de données pour l'hydrométrie et l'hydrologie – station J1313010 à Andel sur le Gouessant.
Bureau d'étude Xavière Hardy Environnement.
Lamballe Communauté.
Observations de terrain – janvier 2007.
Egis Eau Etude - Schéma directeur fluvial octobre 2008

1.4.1 - LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La commune de Lamballe se situe dans le bassin versant du Gouessant.

Le Gouessant est un cours d'eau long d'environ 38 kilomètres pour un bassin versant de 417 km². Il prend sa source au pied du mont du Méné sur la commune du Tréby, entre Loudéac et Lamballe, et débouche dans la Manche en fond de Baie de Saint-Brieuc.

Au niveau de l'agglomération de Lamballe, le cours d'eau forme une large courbe du Sud vers l'Ouest. Il constitue une partie des limites communales Nord-Ouest avec Andel et des limites communales Sud-Est avec Noyal et Plestran.

La vallée, peu accentuée dans sa traversée du centre ville de Lamballe, n'en forme pas moins un cadre agréable de verdure et de détente.

Les principaux affluents du Gouessant traversant le territoire communal sont :

- L'Hia qui constitue la limite Sud-Est avec la commune de Plestan ;
- Le Gast ;
- Le Chifrouët ;
- La Truite qui traverse la pointe Ouest de Lamballe et constitue la limite avec la commune de Meslin ;
- Le Saint Pals.

Ils sont accompagnés de nombreux petits ruisseaux.

Les affluents du Gouessant et lui-même sont plus ou moins canalisés, des moulins y étaient autrefois implantés.



Le Gouessant dans sa traversée de Lamballe, en aval de l'étang de la Ville Gaudu.



*A gauche, le Chifrouët au Nord de l'agglomération lamballaise.
Ci-dessus, la Truite au niveau de la traversée de la voie ferrée,
au « pont des Maros ».*

Le Gast se grossit du ruisseau du Val venant de Plestan et du ruisseau du Moulin de Saint Rieul, puis rejoint le Gouëssant au lieu-dit « le Douverdu » au Sud-Est de la ville. La campagne autour ressemble un peu à une plaine dont les croupes onduleuses laissent voir quelques parcelles de bocage et de jolis coins boisés.

Le Chifrouët rejoint le Gouëssant au Nord-Ouest de l'agglomération. Son tracé est sensiblement parallèle à la route départementale 768 Plancouët-Lamballe.

1.4.2 - L'HYDROLOGIE

La station la plus proche de la commune de Lamballe concernant le Gouëssant se trouve à Andel, en aval de Lamballe.

Les données hydrologiques de synthèse de la station ont été calculées sur 27 ans (1979-2006).

Les débits d'étiage du Gouëssant sont souvent faibles. En effet, le module interannuel est de $1,44 \text{ m}^3/\text{s}$ et le QMNA5 de $0,064 \text{ m}^3/\text{s}$.

Le débit de crue décennale est de $37 \text{ m}^3/\text{s}$. La hauteur maximale instantanée connue est de 294 cm, le 28 décembre 1999. Ce même jour, le débit instantané le plus fort était de $69,5 \text{ m}^3/\text{s}$ et le débit journalier était de $52,2 \text{ m}^3/\text{s}$.

2 - Les milieux naturels

Source : IGN, cartes série bleue au 1/25 000ème n° 0916ET Erquy le Val-André, Lamballe.
Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) Bretagne.
Inventaire National du Patrimoine Naturel.
Rapport de présentation du POS de Lamballe – 2001.
Observations de terrains – janvier 2007.

2.1 - LES ZONES BOISEES

Les boisements sont, pour la plupart, localisés sur les pentes, les points hauts et les bas-fonds. Ils sont composés de feuillus (chênes, hêtres, châtaigniers, etc.), de plantations de résineux, de boisements mixtes conifères – feuillus.

Des aulnaies – saulaies sont également présentes dans les bas-fonds humides.

Les boisements couvrent environ 5 % du territoire. Les ensembles les plus importants et remarquables sont :

- Le bois du Château de la Moglais à la Poterie ;
- Le bois Lavergne à l'extrémité Ouest du territoire communal ;
- Le bois du Château de Kerrozen situé à l'Est de Maroué.

Par ailleurs, la commune compte quelques peupleraies dans son paysage bocager. Ce type de boisement est souvent associé à un type de plantation rendant le paysage homogène.

Du même ordre, il a été recensé un petit boisement d'eucalyptus sur les rives du Gouëssant au lieu-dit « La Picardaie ».



A gauche, le Bois de la Moglais. A droite, le Bois Lavergne.

2.2 - LE BOCAGE

Le bocage est un réseau de haies et de talus plus ou moins connectés qui assure la liaison entre les différents milieux : boisements, landes, prairies, cultures, etc.

Il est un élément structurant du paysage et son rôle est reconnu pour réguler les eaux de ruissellement, limiter l'érosion et maintenir la biodiversité dans les zones de culture.

Le territoire communal est marqué par un maillage bocager encore bien présent.

Celui-ci décrit à lui seul le paysage rural de Lamballe. Il se présente sous plusieurs formes qui ont toutes la même origine : le bocage breton du milieu du 20^{ème} siècle.

Il se définit en fonction de la taille des parcelles qui le composent et de la nature des haies qui entourent ces parcelles.

La majorité des haies de la commune sont des haies arborées. En effet, les haies uniquement arbustives sont rares. Il semble que la strate arbustive soit la première à disparaître lors de la destruction de la trame bocagère.

La strate arbustive est essentiellement composée d'aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), de sureau noir (*Sambucus nigra*) et de noisetier (*Corylus avellana*).

La strate arborée recense le chêne pédonculé (*Quercus robur*), le châtaignier (*Castanea sativa*), le frêne commun (*Fraxinus excelsior*), l'orme (*Ulmus sp.*) et le charme (*Carpinus betulus*).

Les zones de bocage sont ponctuées de taillis qui colonisent le plus souvent les bas-fonds humides et non exploités du territoire communal. La palette végétale de ces taillis est la suivante : frêne commun (*Fraxinus excelsior*), saule Marsault (*Salix caprea*), saule blanc (*Salix alba*), aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), etc.



A gauche, un taillis. A droite, une futaie.



A gauche, une haie ajourée. A droite, une futaie avec taillis.

Des zooms ont été réalisés sur certains secteurs du territoire communal (Trégomar, La Poterie, Saint-Aaron et Maroué) afin de réaliser une cartographie plus fine du fonctionnement du réseau de haies.

La typologie utilisée est celle définie d'après « l'enquête statistique sur les haies en Bretagne » de l'Institut pour le Développement Forestier (IDF) :

Grande famille	Classe	Croquis	Définition
I	Haie basse		Strate basse présente et absence de strate arborée.
II	Taillis		Strate arborée de taillis, écran de feuillage continu, strate basse présente.
II	Taillis avec futaie		Strate arborée de taillis avec arbres épars, écran de feuillage continu, strate basse présente.
III	Futaie avec taillis		Strate arborée de futaie avec taillis, écran de feuillage continu, strate basse présente.
III	Futaie		Strate arborée de futaie, écran de feuillage continu.
IV	Talus nu et haie relique		Strate arborée absente ou éparse, arbres absents ou épars.
IV	Haie ajourée		Strate discontinue de futaie et taillis, écran de feuillage discontinu.

- Trégomar

Trégomar est le secteur de Lamballe présentant le plus important réseau bocager. En effet, celui-ci recouvre un linéaire d'environ 18,4 kilomètres. La qualité des haies est plutôt bonne puisque l'on comptabilise près de 4,4 kilomètres de futaie avec taillis, 2,8 kilomètres de taillis avec futaie et également 2,8 kilomètres de futaie. Cependant, on note la présence de nombreuses haies ajourées (4,3 kilomètres).

- La Poterie

Le secteur de la Poterie est très marqué par la présence d'importantes zones de landes et de boisements. Ainsi, le réseau bocager semble moins présent malgré un bon rôle de connexion entre les différentes occupations du sol. Le bocage est de très bonne qualité avec une majorité de Taillis avec futaie et de futaie avec taillis (7,3 kilomètres sur les 11,5 totaux).

- Saint-Aaron

La configuration de Saint-Aaron est très proche de celle de Trégomar. En effet, le linéaire de haie est important et joue un rôle structurant dans l'espace (environ 14 kilomètres de haies). Près de 6 kilomètres du linéaire correspond à des futaies avec taillis.

- Maroué

Maroué est, parmi les quatre secteurs zoomés de Lamballe, la zone présentant le plus faible linéaire de bocage avec environ 4,7 kilomètres de haies. Cependant, la qualité des haies est bonne avec un important linéaire de futaie avec taillis (environ 2 kilomètres).

Il en ressort, d'une façon générale, que le bocage de Lamballe est de très bonne qualité et relativement dense.

Il est intéressant de noter qu'aucun projet de replantation n'est prévu sur la commune par le Conseil Général.



Saint Aaron



Maroué



Trégomar



La poterie

2.3 - LES COURS D'EAU ET LA RIPISYLVE

En règle générale, la ripisylve du Gouessant et de ses nombreux affluents est très étroite mais assez dense. En effet, la strate arbustive est l'élément structurant essentiel. On retrouve les essences suivantes : le frêne commun (*Fraxinus excelsior*), le saule Marsault (*Salix caprea*), le saule blanc (*Salix alba*), l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), etc.

Cependant, certaines sections de ripisylve paraissent subir des dégradations. Des embâcles, des arbres et branches mortes ou encore des débris ont été observés.

De plus, les cours d'eau sont la plupart du temps entourés de prairies ou de cultures et la pratique des bandes enherbées n'est pas toujours respectée.



*A gauche, la ripisylve arbustive et arborée du Chifrouët.
Ci-dessus, la ripisylve dégradée de la Truite.*



Débroussaillage et mise à nu de la ripisylve sur un affluent du Gast à Trégomar.

2.4 - LES ZONES HUMIDES

Source : ATLAS de l'Enveloppe de référence des zones humides du SAGE de la baie de Saint-Brieuc.

La Commission Locale de l'Eau du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc a souhaité, sans attendre l'aboutissement des travaux d'élaboration du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, disposer d'un référentiel commun à mettre à disposition des communes du périmètre du SAGE afin d'éviter dès aujourd'hui toute nouvelle dégradation de ces zones humides..

L'enveloppe de référence des zones humides constitue la référence commune au périmètre du SAGE en matière de zones humides. Elle délimite sur le territoire « les secteurs de très forte probabilité de présence » de zones humides. Il ne s'agit en aucun cas d'un inventaire ou d'une cartographie des zones humides et ne peut être présenté comme tel.

L'enveloppe de référence permet d'identifier les secteurs à fort enjeu « eau » : à l'intérieur de l'enveloppe, tout projet induisant une modification de l'état des sols doit s'envisager avec de grandes précautions et devra au préalable s'assurer de son absence d'impact sur les zones humides effectivement présentes. Cette vérification fait appel à un travail complémentaire d'inventaire de terrain.

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.

Cette enveloppe constitue en premier lieu un outil de connaissance dont l'utilisation et la mise en œuvre par les maîtres d'ouvrage doit permettre de respecter la réglementation qui vise à préserver les zones humides.

Une enveloppe provisoire a été produite en octobre 2008.

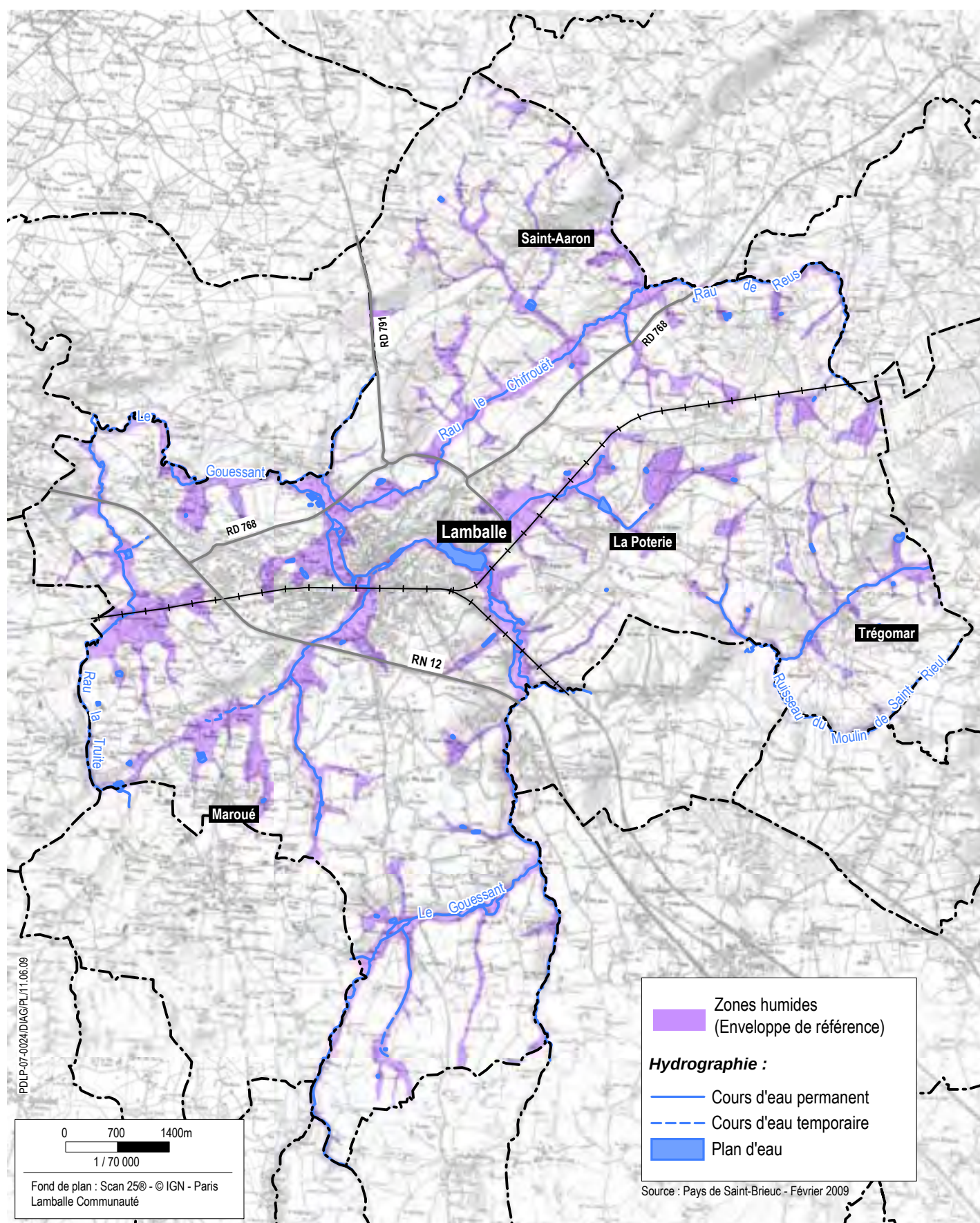
Le 23 février 2009, la CLE a validé l'enveloppe définitive des zones humides du SAGE Baie de Saint-Brieuc.

L'enveloppe de référence « zones humides » n'a pas vocation à se substituer à un inventaire de terrain, seule méthode permettant de déterminer avec certitude le caractère humide ou non d'une parcelle, ou d'une partie de parcelle.

S'il apparaît que des zones ouvertes à l'urbanisation (AU) concernent des secteurs identifiés dans l'enveloppe, conformément aux dispositions du SAGE, un inventaire précis sur ces secteurs doit être réalisé afin de démontrer l'absence de conséquences des projets sur les zones humides réellement présentes.

>> Zones humides

Enveloppe de référence - 23 février 2009



2.5 - LES ZONES D'INTERET REMARQUABLE

2.5.1 - INVENTAIRES DES RICHESSES ECOLOGIQUES

La commune de Lamballe est concernée par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I des « Landes de la Poterie ».

Une ZNIEFF de type I recouvre des territoires correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes abritant au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

Située à l'Est de la commune, la ZNIEFF de type I des « Landes de la Poterie » est un complexe de landes sèches et humides classé d'intérêt régional à l'inventaire des landes de France. Il propose une très grande richesse botanique due à la présence d'un sous-sol présentant des variations locales de teneur en calcium. Plus de 130 espèces végétales ont été recensées, avec coexistence de plantes de milieu acide et de milieu basique. Ainsi, on y trouve la pilulaire (*Pilularia globulifera*), plante protégée par arrêté du 20 janvier 1982, ainsi que de nombreuses plantes rares pour la Bretagne intérieure.

La ZNIEFF s'étend sur une superficie de 115 ha.

Le descriptif de cette ZNIEFF date de 1982.

2.5.2 - LE PATRIMOINE FLORISTIQUE

Le Conservatoire Botanique de Brest signale la présence d'espèces végétales remarquables sur différentes stations (cf. carte pages suivantes).

S t a t i o n	Nom français	Npm scientifique	Statut			
			Protection N: nationale R: régionale	Liste de la Directive Habitat	Liste Rouge Du Massif Armoricain	Liste rouge des Côtes d'Armor
Landes de La Poterie Carte 1						
1	Flûteau nageant	Luronium natans	N : Oui	Oui		
6	Littorelle uniflore	Littorella uniflora	N : Oui			
10	Spiranthe d'été	Spiranthes aestivalis	N : Oui		En danger critique	
2	Renoncule tripartite	Ranunculus tripartitus			Vulnérable	
3 et 4	Plathantère à deux feuilles	Plathantera bifolia			Vulnérable	
7	Scirpe pauciflore	Eleocharis quinqueflora			En danger	
5 8 et 9	Schoin noirâtre	Schoenus nigricans			Quasi menacé	

Landes de La Poterie Carte 2						
5	Genet des teinturiers	Genista tinctoria			Non menacé	En danger
6	Serpolet commun	Thymus pulegioides			Non menacé	Quasi menacé
7	Utriculaire commune	Utricularia vulgaris			Rare en Bretagne	

Etang des Portes carte 2						
2	Fétuque des prés	Festuca pratensis subsp. pratensis			Quasi menacée	En danger
3	Trèfle maritime	Trifolium squarosum			Non menacé	En danger
4	Oenanthe à feuille de Silaüs	Oenanthe silaifolia			Non menacé	En danger

La Doberie carte 2						
1	Grémil des champs	Buglossoides arvensis			En danger critique	En danger

Colline Saint Lazare carte 2.2.						
8	Flouve aristée	Anthoxanthum aristatum			Non menacé	Vulnérable



Lamballe : Zones abritant des espèces végétales à forte valeur patrimoniale

Copyright Conservatoire Botanique National de Breizh



Échelle 1:10000



Lamballe 2 : Zones abritant des espèces végétales rares (Liste rouge Bzh et 22)

Copyright Conservatoire Botanique National de Breizh



Échelle 1:50000



Lamballe 2.2 : Zones abritant des espèces végétales rares (Liste rouge Bzh et 22)

Copyright Conservatoire Botanique National de Breizh



Échelle 1:50000

Certaines données ne sont pas précisément localisées mais complètent l'intérêt patrimonial de la flore de la commune de Lamballe.

Nom français	Npm scientifique	Statut			
		Protection N: nationale R: régionale	Liste de la Directive Habitat	Liste Rouge Du Massif Armoricain	Liste rouge des Côtes d'Armor
Landes de la Poterie					
Carex de Host	Carex hostiana			Quasi menacé	Vulnérable
Canche des marais	Deschampsia setacea			Quasi menacé	Vulnérable
Epipactis des marais	Epipactis palustris			Quasi menacé	Quasi menacé
Gaillet des fanges	Galium uliginosum			Quasi menacé	Quasi menacé
Gesse de Nissole	Lathyrus nissolia			Non menacé	Quasi menacé
Lotier à feuilles ténues	Lotus corniculatus subsp. tenuis			Non menacé	Quasi menacé
Pilulaire	Pilularia globulifera	N : Oui			
Etang de Maroué sur le Gouessant					
Potamogeton fluët et de Berchtold	Potamogeton agr. pusillus-berchtoldii			Non menacé	Quasi menacé
Ville de Lamballe, plusieurs localités					
Molène floconneuse	Verbascum pulverulentum			Non menacé	Quasi menacé

Malgré les protections mises en place dans le PLU ; trois situations restent délicates :

- le Grémil des champs, très rare en Côtes d'Armor et en danger, observé en 1996 à la Doberie
- la Flouve aristé, rare en Côtes d'Armor, signalée en 1995 à la colline Saint Lazare.
- Le Potamot fluët ou de Berchtold, découvert en 2005 dans l'étang sur la Gouessant.

2.5.3 - ZONES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE

La commune est concernée par deux mesures de gestion ou de protection du milieu naturel ou du paysage. Il s'agit d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope et d'un site Natura 2000 concernant également le site des « Landes de la Poterie ».

- Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope « Lande de la Poterie »

Cette protection s'applique sur 54 ha des « Landes de la Poterie » depuis le 29 décembre 1989.

L'arrêté de protection de biotope est un outil réglementaire en application de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

L'objectif est de préserver des biotopes (au sens écologique d'habitats) nécessaire à la survie d'espèces protégées en application des articles L.211-1, L.211-2, R.211-12 et R.211-14 du code rural et de la circulaire n° 90-95 du 27 juillet 1990 relative à la protection des biotopes nécessaires aux espèces vivant dans les milieux aquatiques.

Plus généralement, l'objectif est d'interdire les actions pouvant porter atteinte à l'équilibre biologique des

milieux.

Sur le site, les principales réglementations sont l'interdiction de toutes actions ou travaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre biologique du milieu, à l'alimentation, la reproduction, le repos et la survie des espèces présentes protégées (moto, usage du feu, boisement, dépôts, constructions, extractions, drainage, camping, chasse, etc.).

- Site Natura 2000 FR5300036 Landes de la Poterie (Zone Spéciale de Conservation).

Ce site a été compilé en novembre 1995 et proposé comme Site d'Intérêt Communautaire (SIC) en avril 2002. La démarche de réalisation du document d'objectif est en marche.

Il s'étend sur 60 ha.

Il s'agit d'un ensemble de landes et de boisements récents (pins, épicéas) enclavés dans un environnement fortement anthropisé (agriculture intensive, hors-sol, industrie agroalimentaire, zones urbanisées). La zone se situe sur le massif gabbro-dioritique de Trégomar, complexe magmatique rare en Bretagne intérieure de part la nature essentiellement basique des minéraux constituants (plagioclases, pyroxènes). L'altération de ces minéraux a produit des argiles relativement basiques (Ca, Na) à l'origine de la présence d'espèces floristiques à répartition essentiellement littorale en Bretagne.

Son intérêt relève de considération à la fois floristique, faunistique, paysagère, géologique et culturel. La nature du substrat est à l'origine d'une exploitation millénaire du site par des potiers.

L'extraction de l'argile ainsi que l'exploitation de la lande ont donné naissance à un complexe de landes, de bas-marais et de mares artificielles abritant un ensemble de plantes, d'amphibiens, d'odonates et d'insectes aquatiques exceptionnel. On note en particulier la présence d'espèces d'intérêt communautaire telles que le flûteau nageant (*Luronium natans*) et le triton crêté (*Triturus cristatus*).

La zone n'est plus soumise à exploitation depuis des décennies. Les 3/4 de la surface sont propriété communale et le secteur privé devrait faire l'objet de convention entre propriétaire et gestionnaire (commune et/ou département des Côtes d'Armor). La vulnérabilité des habitats et des espèces tient essentiellement dans la faible surface du site, dans le degré d'isolement des populations animales et végétales, et dans l'absence d'entretien-gestion pouvant conduire à un comblement progressif des mares, une fermeture du milieu, puis une banalisation de la faune et de la flore associées.

La démarche Documents d'Objectifs est entamée sur le site par la commune de Lamballe.



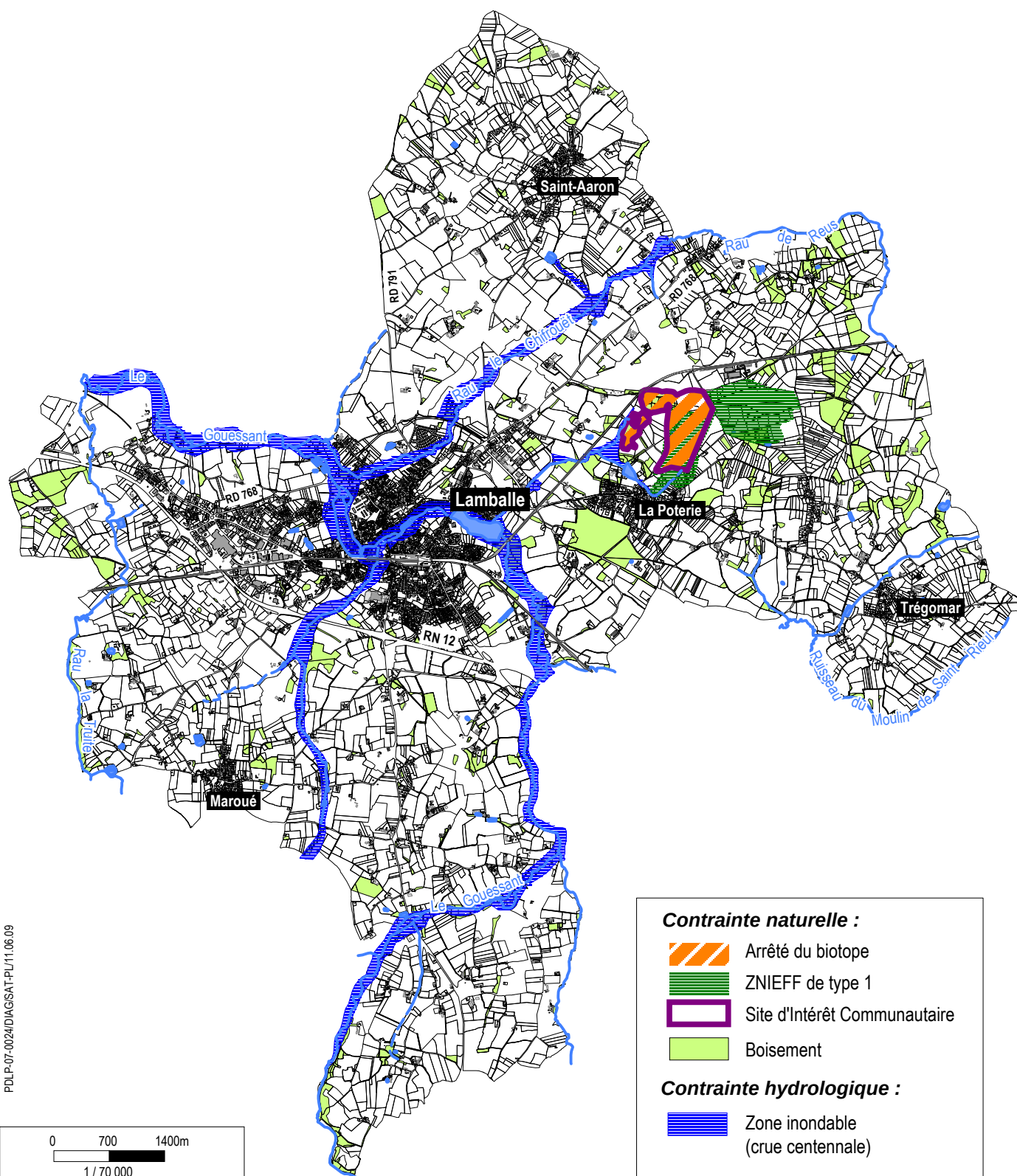
Landes de la Poterie

Le présent Rapport de présentation comporte une évaluation des incidences du PLU sur l'environnement telle qu'exigée par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme. En revanche, il ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale telle que mentionnée aux articles L. 121-10 et suivants et R.123-2.1. En effet, d'une part le SCOT du Pays de Saint Brieuc dispose déjà de cette évaluation environnementale, d'autre part le PLU ne comporte pas d'incidences notables sur les zones Natura 2000 (ZSC), directes ou indirectes.

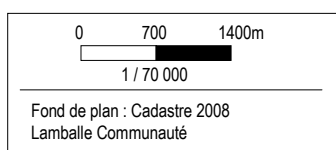
L'inscription à l'inventaire des ZNIEFF ne constitue pas une contrainte réglementaire, cependant, le projet de développement communal doit tenir compte de ces secteurs et prendre toutes les mesures propres à assurer leur protection et la maîtrise de leur évolution.

Sa vocation de zone naturelle à protéger est à affirmer dans le PLU.

>> Zones boisées et zones d'intérêt remarquable



PDL-P-07-0024/DIAGSAT-PL/11.06.09



Sources : DIREN - Egis Eau

3 - Les ressources naturelles et leur gestion

3.1 - LES RESSOURCES DU SOL

Source : Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) Bretagne.
Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc.
Bretagne Eau Pure.
Rapport de présentation du POS de Lamballe – 2001.
Agreste, la statistique agricole – Recensement agricole 2000.

3.1.1 - L'OCCUPATION DU SOL

La superficie communale de Lamballe est de 7 629 hectares. L'occupation du sol de la commune peut être caractérisée de la manière suivante :

	Superficie en hectares	% de la superficie communale totale
Zones non urbaines, dont :	6 788	89
Terres agricoles	5 351	70
Prés	530	7
Vergers	20	0,3
Landes	259	3,4
Bois	390	5,1
Surfaces en eau	43	0,6
Jardins	81	1,1
Carrières	4	0,05
Terrains d'agrément (équipements sportifs, camping, etc.)	110	1,4
Voies, chemins de fer et canaux de navigation	241	3,2
Zones urbaines dont :	600	7,8
Bâties	529	6,9
Non bâties	71	0,9
Superficie totale de la commune	7 629	100

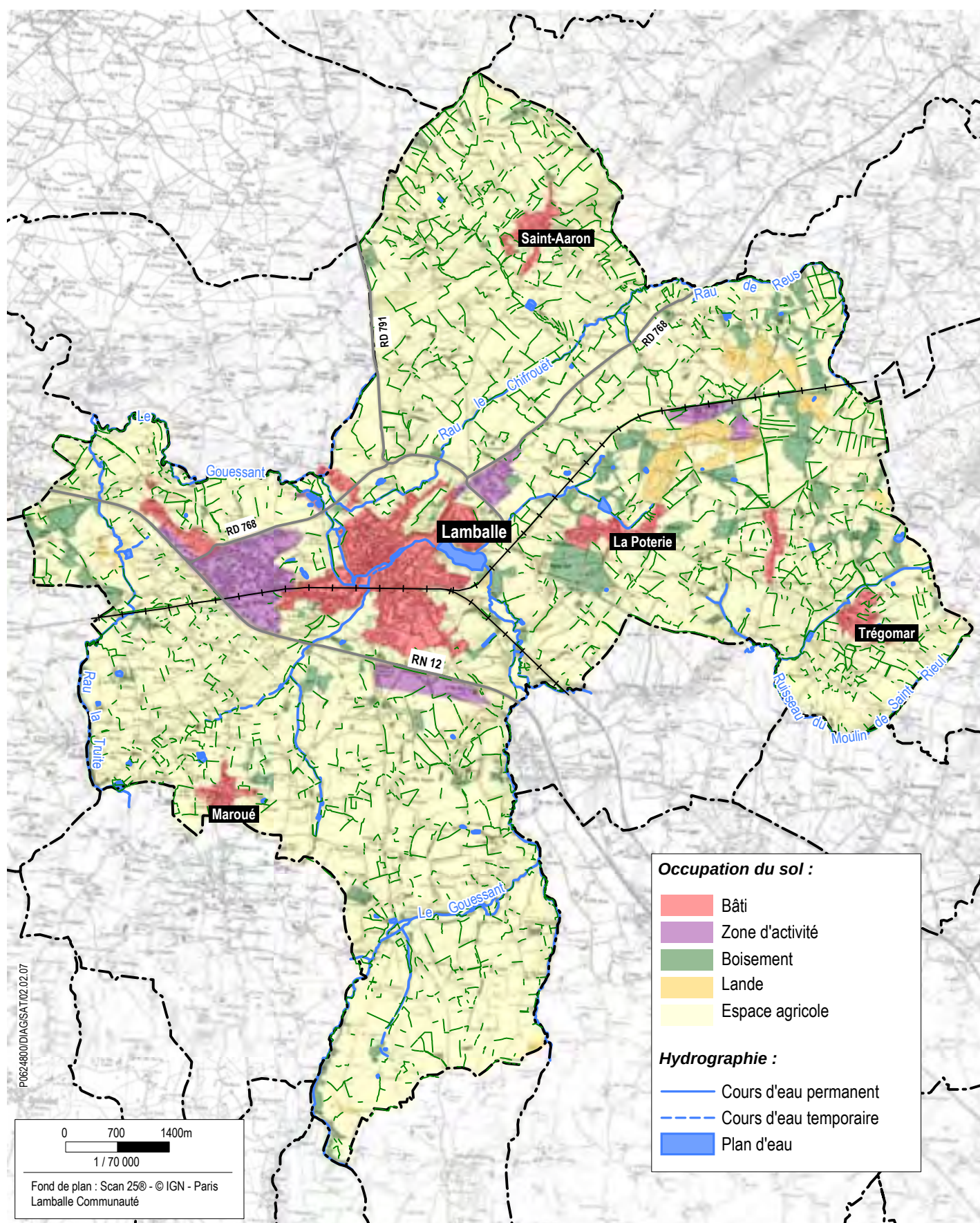
L'agriculture (terres et prés) constitue la principale occupation du sol : elle occupe 77 % du territoire communal.

Les boisements représentent 5 % du territoire communal. Ils sont dispersés sur l'ensemble du territoire, mais plus de la moitié sont localisés dans la grande partie Est.

Les landes représentent plus de 3 % de la superficie totale de la commune. Elles représentent un grand intérêt écologique puisque celles de la Poterie sont classées en arrêté de Biotope, en ZNIEFF et en site Natura 2000.

Les zones urbaines constituent environ 8 % du territoire de Lamballe. Cela résulte de la présence des communes associées de Maroué, Trégomar, La Poterie, et Saint-Aaron, et des nombreux villages et lieux-dits disséminés.

>> Occupation du sol



3.1.2 - L'AGRICULTURE

Comme dans toutes les communes rurales de France, l'activité agricole décroît sur Lamballe. Le nombre de chefs d'exploitation est en diminution depuis 1970. Nous sommes passés de 436 exploitations en 1970 à 281 en 1988 et à 175 en 2000.

Cependant, Lamballe reste une commune rurale dotée d'une importante activité agricole.

L'agriculture de type familial traditionnel (polyculture, élevage) a évolué vers des productions hors sol avicoles et porcines. Dès les années 60, les producteurs se sont regroupés pour donner naissance au pôle de l'industrie agro-alimentaire actuel.

Sur les 5 014 ha de SAU (Surface Agricole Utile), 4 747 ha sont des terres labourables et 242 sont toujours en herbe.

3.1.3 - LA FERTILISATION RAISONNE DU SOL

La directive européenne du 12 décembre 1991 (dite Directive Nitrates) impose la lutte contre la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole. Le décret du 27 août 1993, relatif à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole, demande notamment la délimitation des zones vulnérables.

L'arrêté du 2 novembre 1993, appliquant la loi sur l'eau de 1964 et l'accord avec la profession agricole, prescrit des programmes de résorption dans les cantons en Zones d'Excédent Structurel (ZES).

Ces ZES correspondent aux cantons dont la charge azotée d'origine animale est supérieure au plafond de la Directive Nitrates du 12 décembre 1991, c'est à dire 170 kg d'azote organique par hectare épandable.

De plus, dans les bassins versants situés en amont de prises d'eau superficielle destinée à la consommation humaine qui ne répondent pas aux exigences de qualité des eaux brutes, le préfet met en œuvre des actions complémentaires (Zones d'Actions Complémentaires – ZAC). La Bretagne est particulièrement concernée par cet article 4 du décret du 10 janvier 2001.

Le canton de Lamballe est classé en ZES et en ZAC.

Les obligations dans les ZAC sont :

- la couverture des sols en hiver

Les sols nus en hiver sont, du fait de la pluviométrie importante, soumis à un lessivage important qui entraîne la fuite de l'azote minéral (nitrate) vers le milieu naturel. Afin d'éviter cette fuite des nitrates dans les ZAC qui sont des zones très sensibles pour la protection de la qualité de l'eau, il est demandé aux exploitations agricoles de couvrir la totalité de leur terres situées en ZAC pendant l'hiver. Les nitrates du sol sont alors utilisés par les plantes et ne sont plus lessivés.

- le maintien de l'enherbement des berges, de la végétation et des talus en bordure des cours d'eau

Les cours d'eau pris en compte sont ceux désignés sur les cartes de l'IGN au 1/25 000^{ème} y compris les cours d'eau temporaires. Il est obligatoire de maintenir outre l'enherbement des berges (sur une bande minimum de 10 mètres), les surfaces en herbe, les arbres, les haies, les zones boisées et tout aménagement visant à limiter le ruissellement et le transfert vers les eaux superficielles, et notamment les talus.

- la limitation des apports totaux d'azote ;

- l'interdiction de création ou d'extension d'élevage.

Le classement de la commune en ZES et en ZAC montre le besoin de préserver une partie de son territoire en terres agricoles et de développer une pratique raisonnée afin de limiter les excédents d'apports nutritifs au sol.

3.2 - LA RESSOURCE EN EAU

Source : SDAGE Loire – Bretagne.
gest'eau, le site des outils de gestion intégrée de l'eau.
Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) Bretagne.
Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
(DDAS) des Côtes d'Armor.
Fédération de Pêche des Côtes d'Armor.
Bretagne Eau Pure.

Préfecture des Côtes d'Armor.
Conseil Général des Côtes d'Armor.
Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-
Brieuc.
Lamballe Communauté.
Direction Départementale des Affaires Sanitaires et
Sociales (DDASS) des Côtes d'Armor.

3.2.1 - LES OUTILS DE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La loi sur l'eau du 3 juillet 1992 précise l'appartenance de l'eau en tant que patrimoine commun de la nation. Elle confère un caractère d'intérêt général à la protection des équilibres naturels et pose les principes d'une gestion de la ressource en eau permettant à la fois la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des usages économiques.

Elle conforte le bassin versant en tant qu'unité géographique cohérente et en tant que territoire pertinent de définition de cette gestion équilibrée des eaux superficielles.

Pour définir les principes et les règles de cette gestion équilibrée, deux outils de planification ont été instaurés :

- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) par grand bassin hydrographique ;
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) au niveau des bassins versants ou sous bassins.

Un schéma départemental d'alimentation en eau s'applique également en Côte d'Armor. Il a été défini par le Conseil général qui prévoit de poursuivre ses actions sur la sécurité de l'approvisionnement et les économies en maintenant un bon rendement des réseaux.

- Le SDAGE Loire – Bretagne

La commune de Lamballe est incluse dans le bassin versant du Gouessant, situé dans l'aire du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire – Bretagne.

Le premier SDAGE du bassin Loire - Bretagne a été adopté par le Comité de Bassin le 4 juillet 1996 et est entré en vigueur le 1er décembre 1996. C'est le cadre de cohérence pour les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Le nouveau SDAGE Loire – Bretagne a été approuvé le 19 novembre 2009, il couvre la période 2010-2015. Il a été élaboré à travers toute une série de concertations techniques et politiques impliquant tous les acteurs de l'eau (consommateurs, agriculteurs, pêcheurs, industriels, associations de protection de la nature, élus, Etat).

Il fixe les objectifs fondamentaux à respecter dans le domaine de l'eau et qui relèvent essentiellement :

- de la gestion et de la protection des milieux aquatiques ;
- de la gestion qualitative de la ressource en eau ;
- de la gestion quantitative de la ressource en eau ;
- de la gestion des risques de crue et d'inondation.

Il prend directement en compte et intègre les éléments thématiques suivants :

- les dispositions du programme national d'action contre la pollution des milieux aquatiques par certaines substances dangereuses ;
- le plan national Santé Environnement qui vise à répondre aux interrogations des Français sur les conséquences sanitaires à court et moyen termes de l'exposition à certaines pollutions de leur environnement ;
- le plan de gestion de la rareté de la ressource qui propose une action à moyen terme pour restaurer l'équilibre entre l'offre et la demande en eau ;
- les dispositions de la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique ;
- l'évaluation, par zone géographique, du potentiel hydroélectrique établi en application de l'article 6 de la

- l'évaluation, par zone géographique, du potentiel hydroélectrique établi en application de l'article 6 de la loi n°2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

Le SDAGE comporte 15 orientations fondamentales, classées en 4 rubriques :

1- La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques :

- Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- Réduire la pollution par les nitrates ;
- Réduire la pollution organique ;
- Maîtriser la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses ;
- Protéger la santé en protégeant l'environnement ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau ;

2 - Un patrimoine remarquable à préserver :

- Préserver les zones humides et la biodiversité ;
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs ;
- Préserver le littoral ;
- Préserver les têtes de bassin versant ;

3 - Crues et inondations :

- Réduire les conséquences directes et indirectes des inondations

4 - Gérer collectivement un bien commun

- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- Mettre en place les outils réglementaires et financiers ;
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Chacune des orientations fondamentales est déclinée en orientations (68 au total) et dispositions.

Le SDAGE donne les objectifs de qualité générale pour les principaux cours d'eau du bassin hydrographique (qualité physico-chimique et hydro biologique).

Il fixe également des préconisations particulières ou locales, relatives à certains secteurs du bassin Loire - Bretagne. Il définit le cadre des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et identifie en particulier les secteurs prioritaires.

Les services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les autorisations administratives ainsi que les programmes d'aménagement et de gestion des maîtres d'ouvrage doivent traduire ses priorités. L'Etat, les Agences de l'eau, les Régions et les Départements veillent à ce que les aides financières qu'ils accordent contribuent à la réalisation de projets compatibles avec le SDAGE. Cela implique notamment la compatibilité des PLU avec le SDAGE.

- Le SAGE Baie de Saint-Brieuc

Le Pays de Saint-Brieuc a été désigné comme structure porteuse du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, comme suite logique aux travaux des élus menés dans le cadre de la commission environnement. Le Pays a ainsi mis en place une cellule d'animation technique sur la mission SAGE depuis 2006.

Alors que le périmètre administratif du Pays de Saint Brieuc correspond à un territoire vécu (un bassin de vie), le périmètre adopté pour le SAGE de la Baie de Saint Brieuc s'appuie sur une cohérence hydrographique (un bassin hydrographique) qui s'affranchit des limites administratives afin de prendre en compte l'ensemble du bassin drainant les eaux se déversant dans la Baie de Saint-Brieuc.

Au total, 68 communes sont concernées par le SAGE de la Baie de Saint Brieuc depuis Tréveneuc et Plévenon jusqu'à Saint-Bihy et Trébry (le Pays, lui, compte 64 communes).

Ce territoire est organisé en 5 bassins versants : le bassin versant de l'Ic, le bassin versant de l'Urne, le bassin versant du Gouët, le bassin versant de l'Islet et de la Flora, et le bassin versant du Gouessant.

Le territoire de Lamballe fait partie du bassin versant du Gouessant.



— Avancement

La Commission Locale de l'Eau du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc a validé l'Etat des lieux Diagnostic réalisé par le bureau d'études SOGREAH, le lundi 11 février 2008.

La 2ème phase d'élaboration dite des "Tendances et scénarios " est en cours. Cette seconde phase vise à analyser les grandes tendances d'évolution de la situation et à établir différents scénarios prenant en compte les tendances observées. Cette étape s'inscrit dans une démarche prospective : quel sera l'état de la ressource en eau dans 10 ans si l'on prolonge les modes actuels d'utilisation et de gestion de l'eau ? Lors de cette étape, les scénarios élaborés, déclinés en programmes d'actions, ont pour but d'illustrer les différents niveaux d'ambition quant à la gestion et à la protection de la ressource en eau et des milieux et à la satisfaction des usages.

Après un long processus de concertation, la stratégie du SAGE de la baie de Saint-Brieuc a été adoptée le 9 octobre 2009 par la Commission Locale de l'Eau (CLE).

La stratégie ainsi validée servira de base pour l'écriture des documents du SAGE, qui se composent d'un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et d'un Règlement.

Toutes les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics devant lui être compatibles, le PLU de Lamballe doit être cohérent avec les prescriptions du futur SAGE Baie de Saint Brieuc.

Le PLU, notamment dans la localisation des zones d'urbanisation future, est compatible avec l'objectif n°8 fixé par le SDAGE Loire – Bretagne, qui demande la préservation des zones humides et de la biodiversité au travers de leur préservation, de leur restauration voire de leur création.

- La lutte contre la pollution des eaux par les nitrates

La lutte contre la pollution par les nitrates en Côtes d'Armor est fondée sur deux arrêtés préfectoraux :

- celui du 20 juillet 2002 ;
- celui du 1er août 2002.

Ces deux textes définissent les obligations auxquelles doivent se soumettre les agriculteurs du département.

Certaines de ces obligations concernent l'ensemble des exploitations. D'autres sont liées à certains types de zones :

- les zones en excédent structurel ou ZES ;
- les zones d'action complémentaire ou ZAC.

Le canton de Lamballe est classé en ZES et en ZAC. (Voir partie 3.1.3).

- La restauration et l'entretien des cours d'eau

Afin de pallier au défaut d'entretien, et pour restaurer la qualité écologique du Gouessant et de ses affluents, les collectivités présentes sur le bassin versant et l'agence de l'eau Loire – Bretagne ont signé le 20 janvier 2005 un Contrat Restauration Entretien (CRE). Il s'agit des communautés de communes « Lamballe Communauté », « Côte de Penthièvre », « Pays de Moncontour », « Arguenon-Hunaudaye » et la commune d'Hillion.

Ce CRE débouche sur un programme de travaux planifié sur 5 ans. Il permet une gestion concertée sur l'ensemble du bassin versant ce qui permet d'obtenir des subventions. En effet, l'agence de l'eau contribue à 50 % du coût des travaux, le Conseil Général des Côtes d'Armor à 30 % et les 20 % restant sont répartis entre les collectivités en fonction des travaux réalisés sur leur territoire.

Les principales actions prévues sur le bassin versant du Gouessant sont :

- La restauration des cours d'eau

Elle vise à stopper l'évolution d'un écosystème dégradé et à ramener le cours d'eau à un état souhaité. L'amélioration de la qualité écologique est souvent le résultat espéré (rajeunissement des arbres des rives, replantations, création de caches à poissons, etc.).

- L'entretien des cours d'eau

Il désigne les actions régulières visant à maintenir le cours d'eau dans l'état où il se trouve (coupes sélectives, gestion du bois mort, etc.).

- L'amélioration de la circulation des poissons

Cette action concerne l'anguille et surtout la truite qui doit souvent remonter en tête de bassin pour trouver les zones de frayères qui lui permettront de se reproduire. Il s'agit d'équiper les barrages se dressant sur le cours d'eau (déversoirs, seuils, barrages, etc.) afin d'en permettre le franchissement par les poissons.

Une étude sur les zones humides

Les zones humides jouent un rôle très important car elles régulent les flux d'eau arrivant au cours d'eau. Cela contribue à modérer les inondations et les périodes de sécheresse (elles retiennent l'eau l'hiver et la restitue l'été). Elles sont également très riches d'un point de vue écologique et sont garantes de biodiversité. Leur nombre se réduisant sans cesse, cette étude permettra un recensement exhaustif, une qualification des zones humides et débouchera sur des propositions d'actions.

- Le suivi de la loutre d'Europe (*Lutra lutra*)

La loutre avait disparu de nos contrées et elle tente aujourd'hui de recoloniser le bassin versant du Gouessant. Ce suivi a pour but d'estimer le nombre de loutres présentes, de proposer des actions visant sa prise en compte dans les opérations d'entretien, et de favoriser sa réapparition en conservant ses abris.

L'ensemble des travaux réalisés et à réaliser consiste en une gestion raisonnée de la végétation des berges, et du bois présent dans les cours d'eau. L'objectif principal des travaux est de favoriser la bonne circulation de l'eau tout en garantissant une bonne qualité écologique. Le but est aussi de concilier la gestion de l'eau avec l'habitation piscicole.

3.2.2 - LES USAGES DE L'EAU

- La pêche

Le Gouessant est classé en 1^{ère} catégorie piscicole de sa source au plan d'eau des Ponts Neufs. Donc la section au niveau de la traversée de Lamballe est également en 1^{ère} catégorie.

Il possède un contexte piscicole salmonicole à truite en amont de Lamballe.

En aval et lors de la traversée de Lamballe, la rivière devient plus lente et peu oxygénée. Les amateurs de carnassiers et plus particulièrement de sandre pourront tenter leur chance dans les remous oxygénés et à l'ombre des arbres. Les poissons blancs sont également bien représentés ainsi que le brochet.

L'étang de la Ville Gaudu, situé en plein centre de Lamballe, a une superficie de 13 ha et est classé en 2^{ème} catégorie piscicole. Sa profondeur est de 1 à 2 mètres. La pêche la plus pratiquée est celle du gardon et de la brème. Le brochet est également bien présent.

Une gestion de réserves temporaires a été mise en place par la fédération de pêche des Côtes d'Armor. Ainsi, certains secteurs de cours d'eau sur la commune de Lamballe sont soumis à une interdiction totale de pêche pour toutes les espèces en 2007.



Etang de la Ville Gaudu.

- Les captages d'eau destinés à l'Alimentation 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.

L'agglomération ainsi que ses industries agroalimentaires, sont alimentées en eau potable par la prise d'eau de Saint-Trimoël située sur le Gouessant en amont de Lamballe. Elle est gérée par le Syndicat d'Eau et Assainissement du Gouessant. Dix communes, soit 13 900 habitants, sont alimentées à hauteur d'environ 1 680 000 m³ d'eau par an. 50 % est destiné à la consommation de la population et les 50 % restant à celle des établissements et industries agroalimentaires très présentes.

Les concentrations relevées sur l'eau brute prélevée ont été non conformes pour les nitrates (> à 50 mg/l) et pour la matière organique (> à 10 mg O₂/l) jusqu'en 2005. A cette époque la conformité de la prise d'eau était à confirmer. Dans ce cas, des mesures, en plus du plan d'action organique et des plans de gestion des installations, sont appliquées sur le bassin versant en accord avec la Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor :

- Un renforcement qualitatif et quantitatif des contrôles des exploitations agricoles ;
- Une accélération des mesures en cours : capacité de stockage des effluents, périmètres de protection des captages, résorption de l'azote organique ;
- La mise en place de bandes enherbées le long des cours d'eau.

Concernant la qualité de l'eau distribuée par la prise d'eau de Saint-Trimoël, celle-ci est conforme aux valeurs des paramètres définis.

- Les points d'eau privés

De nombreux forages et puits privés sont recensés sur Lamballe.

La grande majorité est utilisée pour l'abreuvement du bétail, l'arrosage des cultures et la consommation individuelle.

Les orientations du PLU prennent en compte la préservation des eaux destinées à l'alimentation en eau potable de la population tout en permettant les autres usages de l'eau.

3.3 - LA VALORISATION DES DECHETS

Source : *Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Brieuc.*
Lamballe Communauté.

La gestion des déchets sur la commune de Lamballe est assurée via diverses structures :

- le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) de Penthièvre exerce la collecte des ordures ménagères.

Sur la zone de Lamballe et de ses bourgs associés (Saint-Aaron, la Poterie, Trégomar et Maroué), les déchets recyclables sont collectés en porte à porte dans des sacs jaunes à l'exception du verre qui est collecté en apport volontaire sur les « Point Propreté ».

De plus, un ramassage de cartons industriels a été mis en place.

Après avoir été collectés, les sacs jaunes sont acheminés à l'usine de tri GENERIS situé sur la commune de Ploufragan en périphérie de Saint-Brieuc. Ils y seront triés de deux façons :

- mécaniquement : un gros aimant récupère l'acier ;
- manuellement : les trieurs séparent les matériaux et enlèvent les indésirables (déchets qui ont été mis par erreur dans le sac jaune).

Après le tri, les matériaux sont mis en balles (conditionner pour l'expédition) selon leur composition : papier, carton, plastique, aluminium, etc. Ensuite, elles seront envoyées dans des filières de recyclage qui vont leur donner une seconde vie :

- le verre est racheté par des entreprises de recyclages qui réutilisent le verre comme matière première. Le verre est recyclable à l'infini ;
- le papier et les cartonnets partent dans les filières de recyclage pour redevenir de la pâte à papier. Cette pâte va permettre de donner à son tour de nouveaux papiers et cartons ;
- le plastique et les métaux : les bouteilles en plastiques sont broyées et transformées en fibres qui serviront dans les textiles ou bien transformées en granulés pour la fabrication d'objets en plastique ; les boîtes de conserve collectées et triées sont réutilisées dans la sidérurgie comme matière première pour la fabrication de pièces métalliques.

- le SMICTOM (Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) de Penthièvre-Méné assure uniquement le traitement des déchets.

Son Usine d'Incinération des Ordures Ménagères (UIOM) avec récupération d'énergie est située sur la commune de Planguenoual au Nord de Lamballe.

Les déchets y sont brûlés et l'énergie, dégagée sous forme de chaleur, produit de l'électricité et permet donc une valorisation des déchets. D'autre part, le mâchefer, résidu de l'incinération, est également valorisé pour une utilisation en techniques routières.

L'UIOM dispose d'une capacité de traitement de 40 000 tonnes par an (ordures ménagères brutes et déchets industriels banals -DIB-), mais c'est en fait plus de 43 000 tonnes qui sont incinérées chaque année dont près de 2 000 de DIB.

Cependant, ce traitement est assez coûteux et génère d'autres déchets (cendres), c'est pourquoi la collecte sélective a été mise en place pour permettre une meilleure valorisation des déchets d'emballage par le recyclage.

Les résidus de l'incinération sont traités en partie à l'extérieur du département :

- les mâchefers sont dirigés vers les Centre Technique d'Enfouissement des Déchets (CTED) de classe II de Ruca et de Lantic puis utilisés en matériaux de carrière ;
- l'acier est repris par PRE FER NORD ;
- les résidus d'épuration des fumées issus de l'incinération, seuls déchets ultimes, sont envoyés dans un CETD de classe I situé en Maine-et-Loire.

L'énergie électrique produite par l'UIMO est revendue à EDF : 315 kWh/tonne incinérée.

- La communauté de communes de Lamballe, Lamballe – Communauté, a quant à elle pris la compétence « Ordures ménagères ».

Elle gère ainsi la déchetterie de la Vollée, située à côté de l'usine d'incinération de Planguenoual. C'est un espace aménagé où les usagers peuvent apporter leurs déchets qui, en raison de leur volume, de leur poids ou de leur dangerosité, ne peuvent être collectés. Cependant, si elle est gratuite pour les particuliers, elle est payante pour les professionnels.

Afin de répondre à la réglementation, la communauté de communes a également ouvert un Centre Technique d'Enfouissement des Déchets (CTED) de classe 3 dans la zone d'activité de Lanjouan à Lamballe. Ce site est exclusivement destiné aux particuliers et aux entreprises du BTP résidant ou ayant des chantiers sur le territoire de Lamballe Communauté.

Les déchets acceptés au CTED de classe 3 sont des déchets dits inertes (qui ne subissent, en cas de stockage, aucune modification physique, chimique ou biologique importante). Il s'agit de brique, de bétons, de tuiles, de céramiques, de cailloux, etc.

3.4 - LES ENERGIES RENOUVELABLES

Source : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) Bretagne.
Préfecture des Côtes d'Armor.
Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Brieuc.

3.4.1 - L'EOLIEN

La Bretagne est la région la plus ventée derrière le Languedoc-Roussillon. Elle bénéficie donc de conditions favorables pour développer l'énergie éolienne.

Un guide départementale sur les éoliennes des Côtes d'Armor expose les contraintes d'implantation à travers deux cartes : les territoires incompatibles et les territoires sensibles. En dehors de ces espaces, tout projet est possible et doit faire l'objet, au-delà de l'analyse paysagère, d'études de la sensibilité des espaces concernés et de leur aptitude à accueillir des machines de très grande hauteur.

« Les landes de la Poterie » sont classées en zones sensibles sur la commune de Lamballe.

Un projet est actuellement en instruction au lieu-dit « Les Noës » sur Lamballe. Il comprend la construction de cinq éoliennes de 2 mégawatts chacune. Il prévoit une taille de mâts de 78,3 mètres et pour les pâles, 41 mètres. Cela fait une hauteur totale de 119,3 mètres.

3.4.2 - LE BOIS

La filière bois est relativement bien organisée sur la région Bretagne grâce au Programme Bois Energie Bretagne 2000-2006.

Le département des Côtes d'Armor dispose d'une plate forme de conditionnement et de stockage de bois énergie située sur la commune de Ploumagoar à côté de Guingamp. Sa capacité de production est de 20 000 t/an alors que sa capacité actuelle est de 8 000 t/an.

Deux chaufferies à bois à alimentation automatique sont présentes sur Lamballe. Ce sont celles :

- de l'entreprise Le Moine – industrie de bois installée depuis 1993. Elle a été réalisée dans le cadre du Plan Bois Energie Bretagne. Elle utilise 150 tonnes de bois par an et elle a une puissance de 0,1 mégawatt ;
- du château de la Moglais installée depuis 2001. Elle n'a pas été réalisée dans le cadre du Plan Bois Energie Bretagne. Elle utilise 50 tonnes de bois par an et elle a une puissance de 0,1 mégawatt.

Le développement de ces chaudières permet aux agriculteurs de rendre aux haies leur fonction essentielle de production de bois, tout en leur apportant une économie d'énergétique.

3.4.3 - LA BIOMASSE

Le développement des bioénergies dans une région doit être adapté au contexte local, agricole et environnemental. La problématique de la gestion des déchets organiques, de la qualité de l'eau, du caractère intensif de son agriculture, de l'importance du secteur d'activité de transformation agro-alimentaire, et le poids relatif des industries du bois sont des critères à prendre en compte, plus particulièrement en Bretagne.

Le savoir faire et la qualité des entreprises bretonnes susceptibles de se mobiliser sur le créneau des bioénergies, leur volonté de diversifier leurs activités en sont d'autres.

Le Pays de Saint-Brieuc dispose d'un fort potentiel pour ce type de bioénergie.

L'ADEME s'efforce de favoriser le développement du traitement par méthanisation des déchets organiques d'origine agricole (lisier), provenant des collectivités (boues des stations d'épuration (STEP), déchets verts), et provenant des industriels (boues de STEP, graisse, sous-produits de fabrication).

Mais, son développement est freiné :

- par les conditions de reprise tarifaire de l'énergie produite qui la rendent peu compétitive ;
- par le problème de la gestion des digestats issus de la méthanisation, dont l'élimination nécessite la mise en place de filières ;
- par le fait que la méthanisation traite globalement peu l'azote.

De plus, la situation du territoire en Zone d'Excédents Structurels ne permet pas une épuration par le foncier.

Ainsi, un seul projet existe sur le département des Côtes d'Armor sur la commune de Saint Gilles du Méné. Le projet consiste en le traitement de 70 000 tonnes de déchets organiques dont 35 000 tonnes de lisier par an associés à d'autres déchets organiques de l'industrie agro-alimentaire en mélange.

Cependant, il est intéressant de rappeler l'existence de l'usine d'incinération des ordures ménagères avec récupération d'énergie de Lamballe.

3.4.4 - L'ENERGIE SOLAIRE

Le flux solaire peut être transformé soit en électricité (énergie photovoltaïque) soit en chaleur (énergie thermique) pour un usage individuel ou collectif.

En Bretagne, la production de chaleur par énergie solaire s'est beaucoup développée entre 1980 et 1986. Les applications principales ont visé à produire de l'eau chaude pour des piscines d'été, des centres de vacances et des usages tertiaires.

A partir de 1985, le prix du pétrole ayant baissé, le marché s'est progressivement éteint jusqu'à aujourd'hui. Les marchés du solaire thermique ont amorcé ces dernières années une nette reprise en Europe dans des pays tels que l'Autriche, l'Allemagne ou la Grèce.

L'ADEME Bretagne et le Conseil Régional de Bretagne ont mis en place au 1^{er} janvier 2002 un dispositif d'aide à l'installation de chauffe-eau solaire dans le cadre du Plan Soleil.

Le Plan Soleil est un programme mis en œuvre par l'ADEME et les Pouvoirs Publics depuis 1999. Il vise à diffuser en France métropolitaine les applications solaires thermiques suivantes :

- Le chauffe-eau solaire individuel (CESI)
- Le système solaire combiné (production d'eau chaude sanitaire et chauffage)

Les systèmes de production d'eau chaude collective

Pour faciliter encore l'émergence de ce nouveau marché, des aides financières ont été décidées : l'État a pris l'initiative d'un crédit d'impôt à 50 % pour le financement des équipements individuels, les collectivités territoriales accordent des primes à l'installation.

Pour garantir la qualité des installations, la marque QUALISOL a été créée. Elle fédère plus de 10 000 installateurs professionnels qui installent des matériels certifiés.

Des projets d'installation de chauffe-eau solaire pour particulier sont dénombrés sur la commune de Lamballe.

L'énergie est un enjeu majeur pour la commune compte tenu de sa forte dépendance en production énergétique et des perspectives futures d'ouverture du marché.

Il semble donc nécessaire de réduire cette dépendance et donc de développer ses propres sources d'énergie en utilisant notamment le potentiel des énergies renouvelables.

Les orientations du PLU favorisent la mise en œuvre des ces énergies.

4 - Les risques majeurs

Source : *Direction Régionale de l'Environnement Bretagne (DIREN).*
Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement Bretagne (DRIRE).
Préfecture des Côtes d'Armor.
Primnet – Portail de la prévention des risques majeurs.
Registre français des émissions polluantes – Direction de la Prévention des pollutions et des Risques – Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable.
Atlas des zones inondables des Côtes d'Armor – Atlas 2 : de l'Arguenon au Trieux.
Schéma directeur fluvial de Lamballe, Egis Eau - 2009

Le département des Côtes d'Armor est doté d'un Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). Celui-ci a été établi par la Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive (CARIP) en 1996. Des modifications ont été apportées en mai 2002 et une mise à jour complète a été faite en 2005. Le nouveau document a été approuvé par le préfet le 24 novembre 2006.

Il présente les conséquences prévisibles pour les personnes, les biens et l'environnement. Il souligne l'importance des enjeux, rappelle les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde et indique, pour chaque risque, les services concernés.

La commune de Lamballe est concernée par ce dossier pour plusieurs risques naturels et technologiques. Ainsi, un Dossier Communal Synthétique (DCS) a été élaboré et notifié par arrêté préfectoral le 26 janvier 2000. Il explique la nature des risques encourus, les dispositifs d'information du public et la délimitation des zones où les aléas peuvent se manifester. A partir de ce document, la mairie de Lamballe a établi le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM). Pour des raisons d'efficacité, la CARIP des Côtes d'Armor a souhaité que le DCS et le DICRIM soient regroupés en un document unique cosigné par le préfet et le maire de Lamballe.

4.1 - LES RISQUES NATURELS

4.1.1 - LES INONDATIONS

La ville de Lamballe connaît des inondations régulières générées par les crues du Gouessant et de son affluent, le Chiffrouet, situé en aval de Lamballe.

L'atlas des zones inondables n°2 de « l'Arguenon au Trieux » inventorie les zones inondables connues sur le territoire du Pays de Saint Briec et donc sur la commune de Lamballe.

Cet Atlas n'a pas de valeur réglementaire ou juridique, il constitue un outil d'aide à la décision pour l'élaboration des documents d'urbanisme. Cet atlas a été diffusé auprès des maires en 2004.

La méthodologie de cartographie des zones inondables est la suivante :

- Identifier les repères de crues et déterminer les contours de la crue historique la plus forte ;
- Identifier la crue de référence ;
- Apprécier les conditions d'écoulement en crue en identifiant la morphologie du lit, les ouvrages, les remblais, l'occupation du sol, la topographie, etc.
- Déterminer, pour la crue de référence, les zones potentiellement inondables et les aléas sur la base d'une surcote estimée par rapport à la crue historique du cours d'eau.

La commune de Lamballe est soumise au risque inondation avec enjeux humains. Les inondations par débordement du Gouessant et par ruissellement et coulées de boue, sont les principaux aléas.

En effet, une zone d'aléa fort a été déterminée en bordure du Gouessant. Elle correspond à une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre.

Depuis 1982, Lamballe a fait l'objet de 9 arrêtés de catastrophe naturelle :

- **inondation par une crue** (débordement de cours d'eau) : 7 avril 1988, 28 septembre 1993, 29 décembre 1999 et 2 mars 2006 ;
- **inondation par ruissellement et coulée de boue** : 7 avril 1988, 28 septembre 1993, 29 décembre 1999 et 2 mars 2006 ;
- **inondation par submersion marine** (marée de tempête) : 29 décembre 1999.

Le Gouessant a fait l'objet de nombreuses crues sur Lamballe. Les plus significatives sont celles de 1773, 1974, 1978, 1988, 1993 et 1999.

Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques Inondation sur Lamballe.

La commune de Lamballe est également concernée par un risque lié aux digues d'étang et de plan d'eau. Il s'agit du plan d'eau de la Ville Gaudu. La digue, d'une longueur de 120 mètres, supporte la rue du Maréchal Foch. Aucun désordre particulier n'a aujourd'hui été recensé.

Schéma directeur fluvial

Afin d'établir un état des lieux précis du risque d'inondation fluvial sur la ville de Lamballe et d'intégrer les conclusions dans sa politique d'urbanisme, une étude de schéma directeur fluvial a été lancée conjointement aux études d'urbanisme.

L'objectif du schéma directeur fluvial est double :

- la cartographie de l'aléa d'inondation sur les différents cours d'eau de la zone d'étude. Cette cartographie est ensuite traduite en terme réglementaire en vue de l'élaboration du PLU,
- de proposer le cas échéant des mesures pour limiter les inondations.

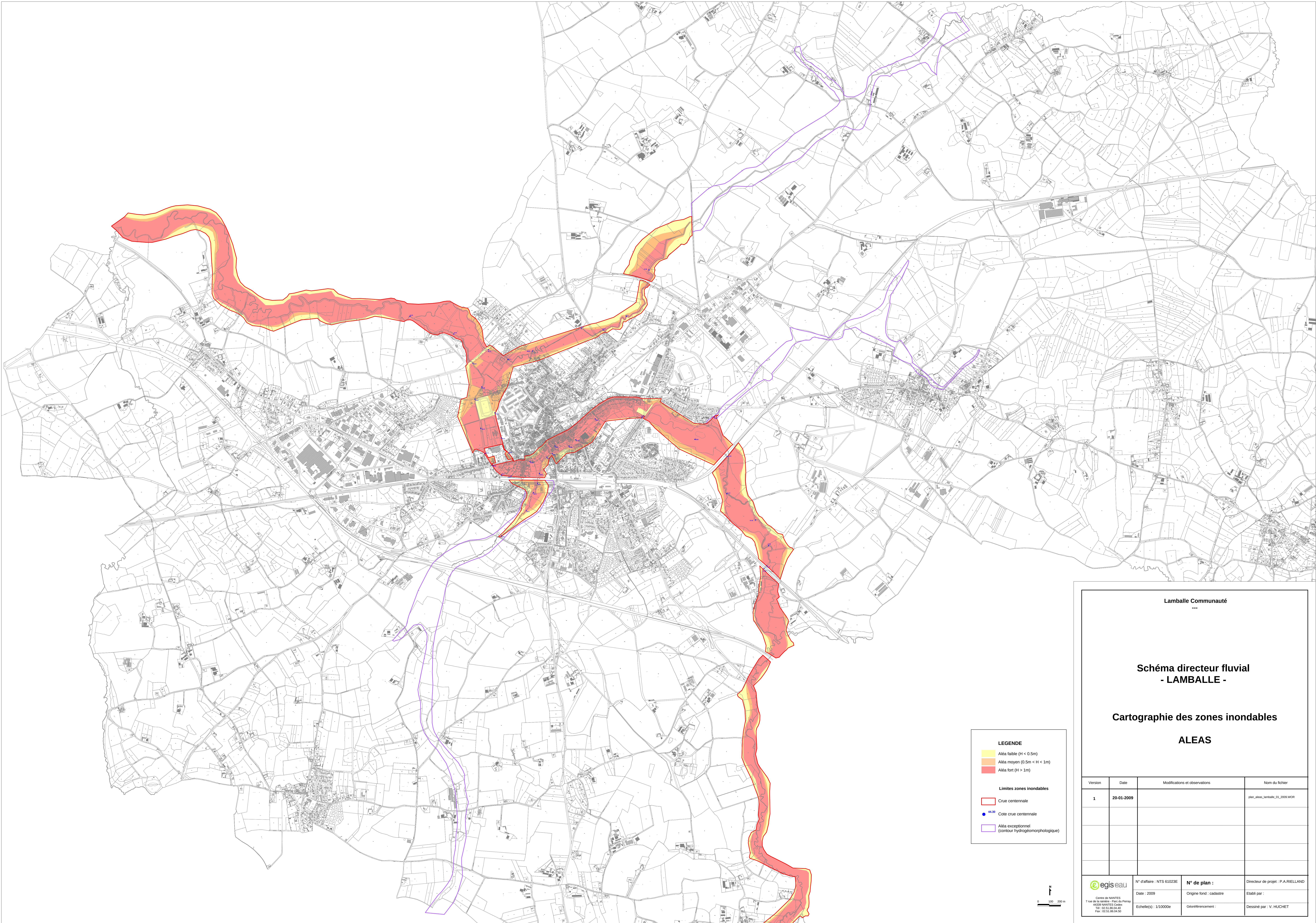
Les cours d'eau concernés par cette étude sont :

- Le Gouessant,
- Le Chiffrouet,
- Le ruisseau de la Guevière
- Le ruisseau du Saint-Yves.

Par ailleurs, le rôle de l'étang de la ville Gaudu dans la protection de la ville vis-à-vis des inondations est également étudié

La cartographie de l'aléa inondation pour la crue centennale est présentée page suivante.

Le risque inondation et tous les désordres hydrauliques sont à prendre en compte dans la définition des nouvelles zones qui seront ouvertes à l'urbanisation.

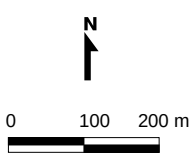


LEGENDE

Aléa faible ($H < 0.5m$)
Aléa moyen ($0.5m < H < 1m$)
Aléa fort ($H > 1m$)

Limites zones inondables

Crue centennale
Cote crue centennale
Aléa exceptionnel (contour hydrogéomorphologique)



Lamballe Communauté ...			
Schéma directeur fluvial - LAMBALLE -			
Cartographie des zones inondables			
ALEAS			
Version	Date	Modifications et observations	Nom du fichier
1	20-01-2009		plan_aleas_lamballe_01_2009.WDR
N° d'affaire : NTS 61023E		N° de plan :	Directeur de projet : P.ARIELLAND
Date : 2009		Origine fond : cadastre	Etabli par :
Echelle(s) : 1/10000e		Géoréférencement :	Dessiné par : V. HUCHET

4.1.2 - LES MOUVEMENTS DE TERRAINS

Lamballe est concernée par le risque de mouvements de terrain par effondrement de cavités souterraines.

Le risque mouvement de terrain n'est pas avec enjeu humain sur la commune de Lamballe. Il doit cependant faire l'objet de précautions particulières sur les zones de la commune susceptibles d'être affectées par ce risque.

4.1.3 - LES TEMPÊTES

La Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive (CARIP) a considéré que toutes les communes du département étaient exposées de manière diffuse au risque « tempêtes ».

Lamballe a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle concernant ce risque le 22 octobre 1987.

4.2 - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

4.2.1 - LES RISQUES INDUSTRIELS

- Les établissements classés SEVESO

La directive européenne du 24 juin 1982, dite directive SEVESO, a fondé la démarche relative à la prévention des accidents majeurs. Cette directive a été transposée en droit français au travers du code de l'environnement, et complétée par la loi du 13 août 2004 sur la modernisation de la sécurité civile. Les installations classées ressortant du champ d'application de la directive SEVESO de 1982 étaient en majorité des installations soumises à autorisation avec servitudes.

La directive européenne du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, dite directive SEVESO II, a remplacé la directive du 24 juin 1982 à compter du 3 février 1999. Elle a été transposée en droit français essentiellement par la modification du décret de nomenclature des installations classées et par l'arrêté ministériel du 10 mai 2000, ainsi que par les textes d'application de la loi du 22 juillet 1987, abrogée par la loi du 13 août 2004 sur la modernisation de la sécurité civile.

Avant la transposition de la directive SEVESO II, un établissement était classé à hauts risques (soumis à autorisation avec servitudes d'utilité publique) s'il comportait une installation relevant de ce régime. Il s'agissait en pratique de secteurs d'activités bien identifiés : raffineries, usines chimiques ou pétrochimiques, stockages d'hydrocarbures, etc.

Par décret du 28 décembre 1999, transposant la directive SEVESO II, la liste des catégories d'installations relevant du régime de l'autorisation avec servitudes a été étendue, avec l'abaissement de certains seuils. La distinction entre activité de stockage de substances dangereuses et activité de fabrication a été supprimée. En outre, la directive SEVESO II a introduit un nouveau critère de classement, dit règle de cumul, ce qui revient à classer un établissement en fonction des substances dangereuses qu'il utilise et non plus uniquement sur la base de son activité.

La commune de Lamballe recense sur son territoire un établissement classé SEVESO seuil bas. Il s'agit de Farm'apro. Le risque provient de stockages de produits agropharmaceutiques pouvant provoquer des explosions et des incendies.

Deux périmètres d'isolement existent :

- la zone Z1 où les atteintes sont les plus graves (dans un rayon de 17,5 mètres autour du lieu de dépôt) ;
- la zone Z2 où les atteintes sont irréversibles (dans un rayon de 24,5 mètres autour du lieu de dépôt).

Un Plan d'Opération Interne a été réalisé sur le site. Celui-ci définit les mesures d'organisation, les méthodes d'intervention et les moyens nécessaires que l'exploitant doit mettre en œuvre pour protéger le personnel, les populations et l'environnement en cas d'accident.

• Les établissements soumis à la déclaration annuelle des rejets dans l'eau

Le titre I du livre II du code de l'Environnement, qui a intégré la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau, classe l'eau comme faisant partie du patrimoine commun de la nation, qui doit être protégé et préservé.

Pour les installations industrielles, ces enjeux sont pris en compte dans le cadre de la législation relative aux installations classées (loi du 19 juillet 1976 codifiée dans le titre I du livre V du code de l'Environnement). La réduction des rejets aqueux s'inscrit ainsi dans le cadre d'une analyse globale visant à réduire au maximum les émissions correspondantes tout en évitant tout transfert de pollution vers un autre milieu (approche intégrée), et en recourant aux meilleures technologies disponibles.

Celles-ci sont souvent à la base des valeurs limites et des pratiques définies dans des arrêtés ministériels sectoriels (papeteries, ateliers de traitement de surface, etc.) ou par défaut dans l'arrêté ministériel du 2 février 1998, dit « arrêté intégré ».

Cet arrêté, relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau, ainsi qu'aux rejets de toute nature des installations soumises à autorisation, définit les concentrations limites de rejet à ne pas dépasser pour de nombreux polluants aqueux (matières organiques, matières en suspension, métaux, etc.).

C'est sur la base de ces arrêtés ministériels que des prescriptions adaptées à chaque industriel sont transcrites dans l'arrêté préfectoral d'autorisation. La sensibilité du milieu est également prise en compte et peut aboutir à un renforcement des valeurs limites (débit, concentration), afin de satisfaire aux objectifs de qualité des cours d'eau dans lesquels se déversent ces rejets.

Les établissements soumis à la déclaration annuelle des rejets dans l'eau sur Lamballe sont les suivants :

- Cooperl Hunaudaye : abattoir d'animaux de boucherie ;
- OEI : abattoir d'animaux de boucherie ;
- Valoroef : casserie d'œufs pour l'alimentation animale ;
- Fertilal/Cedev : incinération de déchets organiques.

Le milieu récepteur des rejets de ces quatre entreprises est le Gouessant et les effluents sont traités par la station d'épuration de Lamballe.

Les caractéristiques de ces établissements (données 2005) sont déclinées dans le tableau suivant.

Etablissements	Prélèvement d'eau annuel (m ³)	Débit annuel (m ³)	Effluents bruts				
			DCO (t/an)	DBO ₅ (t/an)	MES (t/an)	Azote (t/an)	Phosphore (t/an)
Cooperl Hunaudaye	650 000	439 300	594,4	290,6	35,9	87,3	1,8
OEI (donnée 2004)	30 000	30 000	0,35	0,2	0,1	0,02	0,002
Valoroef	12 000	10 800	70	33	28	5	0,75
Fertilal	86 000	60 509	169	70	19	38	1

La station d'épuration de Lamballe est également soumise à déclaration annuelle des rejets d'eau. Sa capacité est de 80 000 EH (équivalents habitants) utilisée à 100 % (87,5 % pour les activités industrielles et 12,5 % pour les habitants de Lamballe).

Ces caractéristiques sont les suivantes :

	Débit annuel (m ³)	Effluents nets				
		DCO (t/an)	DBO ₅ (t/an)	MES (t/an)	Azote (t/an)	Phosphore (t/an)
Station d'épuration	1 026 520	26	3	4	3	0,6

- Les établissements soumis à la déclaration annuelle des rejets dans l'air

La prévention des pollutions atmosphériques est prise en compte, pour les établissements industriels, dans le cadre de la législation relative aux installations classées. La réduction des rejets dans l'air s'inscrit dans le cadre d'une analyse globale visant à réduire au maximum les émissions correspondantes tout en évitant tout transfert de pollution vers un autre milieu (approche intégrée), et en recourant aux meilleures technologies disponibles.

Celles-ci sont le plus souvent à la base des valeurs limites et des pratiques définies dans des arrêtés ministériels sectoriels (installations de combustion, usines d'incinération de déchets, verreries et cristalleries, etc.), ou par défaut dans l'arrêté ministériel du 2 février 1998 dit « arrêté intégré ». Cet arrêté relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau, ainsi qu'aux rejets de toute nature des installations soumises à autorisation, définit les concentrations limites de rejets à l'atmosphère pour de nombreux polluants (SO_x, NO_x, HCl, poussières, COV, etc.).

C'est sur la base de ces arrêtés ministériels que des prescriptions adaptées à chaque industriel sont rédigées dans l'arrêté préfectoral d'autorisation.

La déclaration annuelle des rejets polluants, instituée par l'arrêté ministériel du 22 décembre 2002 concerne en particulier les rejets dans l'air. Les installations concernées sont :

- les installations de combustion dont la puissance thermique maximale est supérieure ou égale à 20 MW ;
- les usines d'incinération d'ordures ménagères de capacité supérieure ou égale à 3 t/h ;
- les installations rejetant les polluants suivants : SO₂, CO₂, NO_x, HCl, COV.

L'obligation de déclaration annuelle a été étendue à certaines ICPE spécifiques dont le niveau de rejet annuel est inférieur aux seuils fixés par l'arrêté ministériel.

Les établissements soumis à la déclaration annuelle des rejets dans l'air sur Lamballe sont les suivants :

- Coopérative Le Gouessant (Les Noës) : aliment pour bétail ;
- Cooperl Hunaudaye : abattoir de porcs, découpe et transformation ;
- Fertilval/Cedev : incinération de déchets organiques ;
- Valoroëuf : casserie d'œufs pour l'alimentation animale.

L'entreprise Cooperl Hunaudaye est la seule visée par la Directive 2003/87/CE sur les quotas de gaz à effet de serre.

Les caractéristiques de ces établissements (données 2005) sont déclinées dans le tableau suivant.

Etablissements	HCl (kg/an)	So ₂ (kg/an)	NO _x (kg/an)	COV (kg/an)	CO ₂ (kg/an)
Coopérative Le Gouessant (Les Noës)	/	54	3 826	/	/
Cooperl Hunaudaye	/	/	/	/	11 457 000
Fertilval	971	5 619	49 253	555	/
Valoroëuf	/	/	/	5 202	/

- Les établissements soumis à la déclaration annuelle « déchets »

Les installations de tri, transit, traitement ou stockage de déchets sont assujetties aux dispositions du code de l'Environnement et aux principaux textes réglementaires, qui transposent les directives européennes 1999/31 du 26 avril 1999 sur le stockage des déchets et 2000/76 du 4 décembre 2000 sur leur incinération.

L'entreprise Fertilval/Cedev est productrice de déchets industriels dangereux soumis à une déclaration annuelle.

En effet, il s'agit d'une installation pour l'élimination et la valorisation des déchets dangereux définis dans les directives 91/689/CEE, 75/442/CEE et 75/439/CEE.

Les déchets produits sont des cendres volantes, des cendres volantes contenant des substances dangereuses, des mâchefers et des mâchefers contenant des substances dangereuses.

Elle a produit 1 720 tonnes de déchets industriels spéciaux (DIS) en 2004 et elle stocke environ 25 000 tonnes de farines animales.

- Les silos

Les céréales, les graines et certains produits alimentaires peuvent être à l'origine de dégagements de poussières inflammables qui peuvent dans certaines conditions former des atmosphères explosives.

Ainsi, sur la base de l'arrêté ministériel du 29 juillet 1998, de nombreuses mesures améliorant la sécurité des silos, en particulier dans le domaine de la qualité des matériels électriques et de manutention ainsi que dans celui de l'isolement des sites, ont été imposées.

Cet arrêté est aujourd'hui complété par celui du 29 mars 2004. Il permet de mener des actions ciblées en priorité sur quelques sites dont la taille, le type de stockage ou la nature de l'environnement imposent de nouvelles études de danger.

La Coopérative du Gouessant (ZI de Lamballe) stockant des céréales et la Coopérative du Gouessant (Les Noës) fabricant des aliments pour bétail sont équipés d'un silo soumis à l'arrêté ministériel du 29 mars 2004.

- Coopérative LE GOUESSANT ZI Lamballe

Le rapport de l'inspection des installations classées du 21 juillet 2009 présente les scénarios des phénomènes dangereux à prendre en compte dans la maîtrise de l'urbanisation à l'extérieur de l'établissement industriel.

Le type d'effet retenu est celui de surpression correspondant à quatre zones selon le niveau d'intensité de l'effet sur l'homme :

- effets létaux significatifs (dangers très graves) : surpression >200mbar
- effets létaux (dangers graves) : surpression de 140 à 200mbar
- effets irréversibles (dangers significatifs) : surpression de 50 à 140 mbar
- effets indirects (bris de vitres) : surpression de 20 à 50 mbar.

Les préconisations en matière d'urbanisme correspondant à chaque type d'effet sont graduées en fonction du niveau d'intensité et de la probabilité d'occurrence la plus défavorable du phénomène dangereux.

(Les règles édictées sont annexées au règlement du PLU).

- Coopérative LE GOUESSANT site les Noës à Lamballe

Le rapport de la DRIRE au Préfet date de 16 septembre 2009.

Les préconisations en matière d'urbanisme ne sont pas connues à ce jour.

- Les installations de réfrigération à l'ammoniac

L'ammoniac est principalement utilisé dans l'industrie sous forme liquéfiée, pour produire du froid. Ces installations de froid sont, dans la quasi-totalité des cas, utilisées dans l'industrie agro-alimentaire (conserveries de poissons ou de légumes, salaisonneries, abattoirs, laiteries, produits cuisinés, etc.), soit dans la chaîne de fabrication, soit pour la conservation.

L'analyse des accidents industriels survenus sur les installations de réfrigération à l'ammoniac a conduit à renforcer la réglementation qui leur est applicable. L'arrêté ministériel du 16 juillet 1997 a ainsi fixé des règles d'aménagement et de fonctionnement strictes pour toutes les installations de plus de 1,5 tonne. Les installations existantes disposaient d'un délai de 5 ans pour se mettre en conformité avec ces dispositions.

Deux établissements sont équipés d'une tour aéroréfrigérée humide à ammoniac sur Lamballe. Ce sont Cooperl Hynaudaye et AGIS. Ils sont soumis à l'arrêté ministériel du 16 juillet 1997.

Sur la base de la circulaire du 2 avril 2004 du Ministre de l'écologie et du développement durable, il convient de limiter voire d'interdire l'urbanisation dans les zones de dangers définies par l'exploitant ainsi que dans les zones d'isolement indiquées dans l'arrêté ministériel du 29 mars 2004.

4.2.2 - LE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le transport de matières dangereuses (TMD) ne concerne pas que les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Il concerne également tous les produits dont nous avons régulièrement besoin comme les carburants, le gaz, les engrais (solides ou liquides), et qui, en cas d'accident, peuvent présenter des risques

pour les populations ou l'environnement.

Plusieurs facteurs contribuent à rendre difficile l'évaluation du risque lié au TMD, notamment :

- la diversité des dangers : les substances transportées sont multiples ; elles peuvent être inflammables, toxiques, explosives, corrosives ou radioactives ;
- la diversité des lieux d'accidents probables : autoroutes, routes départementales, voies communales, dans ou hors agglomération (75 % des accidents sur route ont lieu en rase campagne) ;
- la diversité des causes : défaillance du mode de transport, du confinement, erreur humaine, etc.

On s'accorde à classer et identifier le risque TMD selon trois types :

- le risque TMD rapproché : lorsque ce risque est à proximité d'une installation soumise à un plan particulier d'intervention (c'est cette installation qui est génératrice de l'essentiel du flux de TMD) ;
- le risque TMD diffus : le risque se répartit sur l'ensemble du réseau routier, ferroviaire et fluvial ;
- le risque TMD canalisation : c'est le risque le plus facilement identifiable, dès lors qu'il est répertorié dans différents documents et localisé.

Le risque transport de marchandises dangereuses est retenu pour la commune de Lamballe mais l'enjeu humain n'a pas été défini.

- Canalisation de transport de gaz haute pression

La commune de Lamballe est traversée par les canalisations de transport de gaz naturel haute pression suivantes :

- Meslin – Lamballe (branchement de Lamballe), Ø 100 mm, arrêté ministériel du 14 juin 1978 ;
- Caulnes – Ploufragan, Ø 200 mm, arrêté ministériel du 22 février 1978 ;
- Doublement Plénée – Jugon – Meslin, Ø 250 mm, arrêté ministériel du 24 mars 2000 ;
- Déviation sur 600 mètres (branchement de Lamballe), Ø 100 mm, arrêté ministériel du 7 janvier 2004 ;

Il est rappelé que le PLU doit prendre en compte le fait que ces canalisations sont soumises à l'arrêté du 11 mai 1970 portant règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustible par canalisation.

Il classe les emplacements où sont installés les ouvrages en trois catégories (A, B et C) par ordre d'urbanisation croissante.

L'annexe de la circulaire du 12 juin relative à la construction dans les secteurs affectés par le passage de canalisations de transport de gaz fait correspondre les catégories d'emplacement avec le coefficient d'occupation des sols. Cette réglementation s'applique notamment lors de projets d'urbanisation situés à moins de 100 mètres des ouvrages.

Gaz de France demande ainsi que le PLU précise de consulter « Gaz de France – Région Ouest » à Nantes dès lors qu'un projet de construction se situe à moins de 100 mètres d'une de leurs canalisations de transport de gaz haute pression, et ce, dès le stade d'avant projet sommaire.

- Routes et voies ferrées

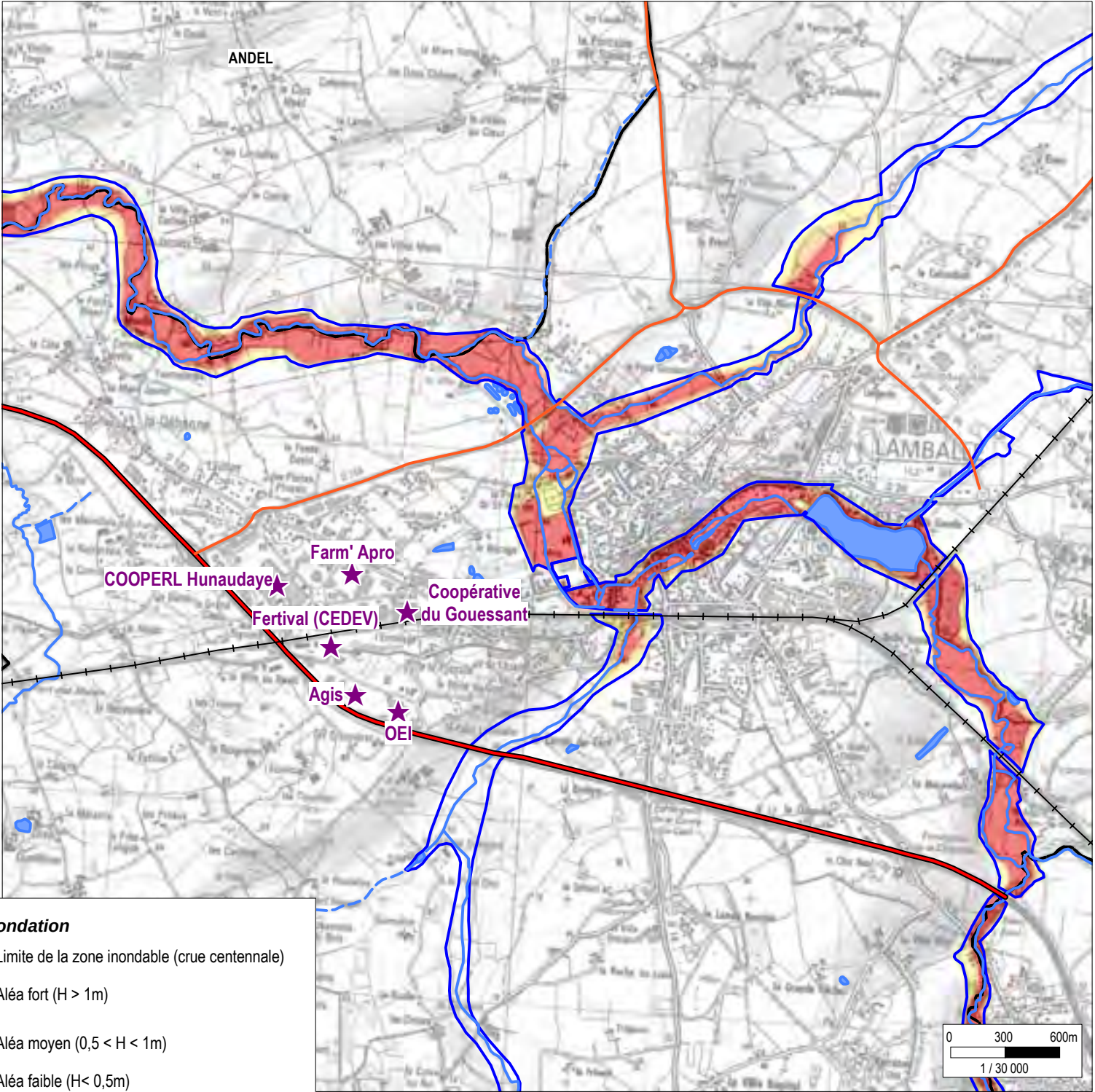
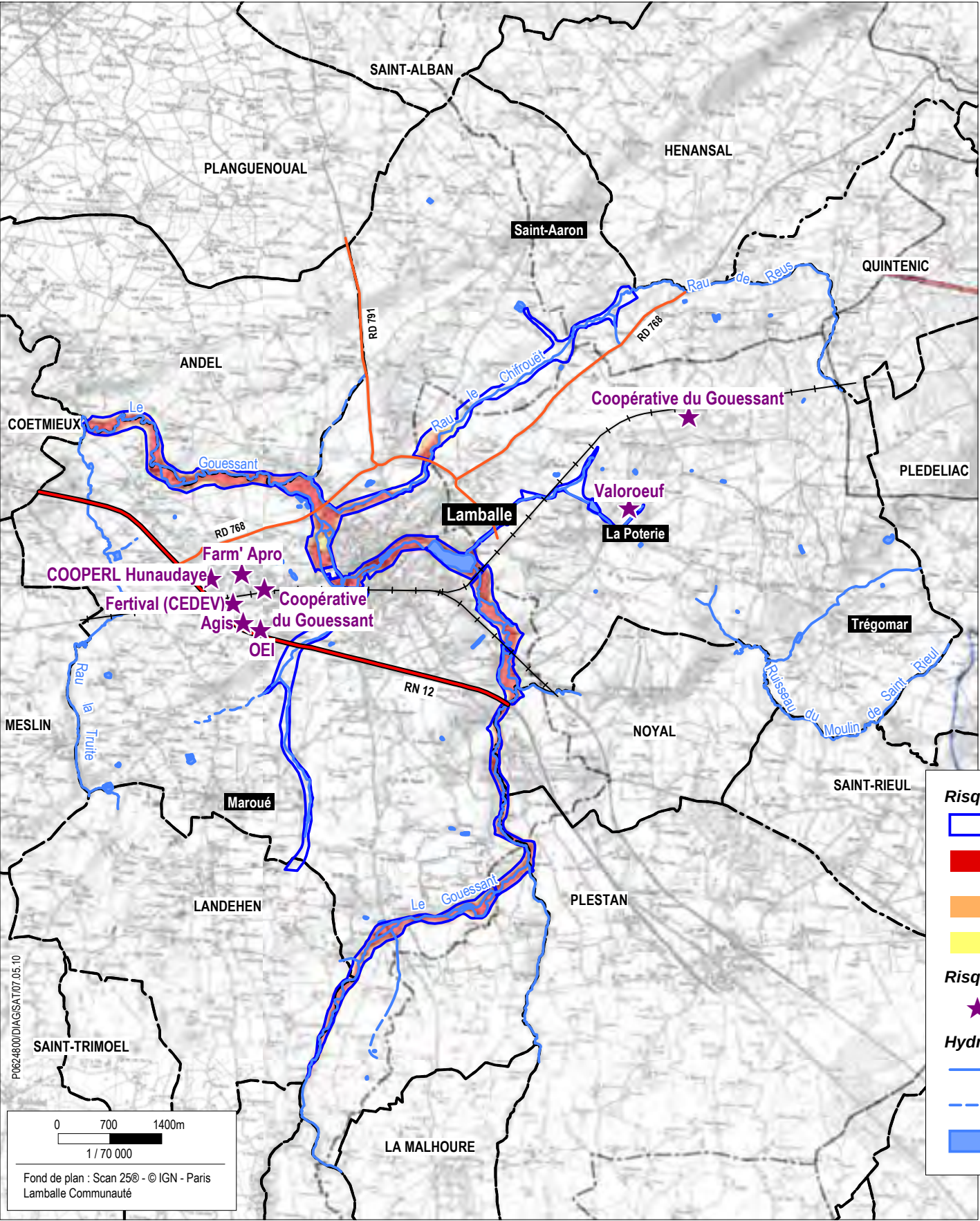
Les voies de chemin de fer (lignes Paris – Brest et Lamballe – Dol de Bretagne) traversant Lamballe sont classées en risques de transport de matières dangereuses ainsi que la route nationale 12 reliant Rennes à Brest.

Le risque transport de marchandises dangereuses est retenu mais l'enjeu humain n'est pas défini sur la commune de Lamballe, il doit donc faire l'objet de précautions particulières sur les zones de la commune susceptibles d'être affectées par ce risque.

4.2.3 - AUTRES RISQUES

La commune de Lamballe est classée en zone à risque d'exposition au plomb par les peintures des logements dans le département des Côtes d'Armor, aux termes de l'arrêté préfectoral du 2 janvier 2003.

>> Risques naturels et industriels



Risque inondation

- Limite de la zone inondable (crue centennale)
- Aléa fort ($H > 1m$)
- Aléa moyen ($0,5 < H < 1m$)
- Aléa faible ($H < 0,5m$)

Risque industriel

- Risque industriel

Hydrographie

- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau temporaire
- Plan d'eau

Source : Egis Eau

5 - Les pollutions et nuisances

5.1 - LES EAUX SUPERFICIELLES

5.1.1 - LA QUALITE DES EAUX

Source : Agence de l'Eau Loire – Bretagne – Diren, données 2004-2006.

Les données qualitatives disponibles concernent la rivière du Gouessant.

L'Agence de l'Eau Loire – Bretagne caractérise la qualité de l'eau du Gouessant en amont et en aval de Lamballe, de la manière suivante :

Paramètres	Qualité amont Lamballe	Qualité aval Lamballe
MOOX (Matières organiques et oxydables)	Mauvaise	Mauvaise
Matières azotées	Passable	Passable
Nitrates	Très mauvaise	Très mauvaise
Matières phosphorées	Passable	Mauvaise
Proliférations végétales	Très Bonne	Passable
IBGN (Indice Biologique Global Normalisé)	Bonne	Passable

Le bassin versant du Gouessant est à dominante agricole avec l'existence d'élevages de volailles, de porcs et de bovins (très forte densité d'élevage hors-sol).

La principale cause d'altération de la qualité des eaux du Gouessant sur le territoire de Lamballe est l'impact de l'agglomération de Lamballe à travers le rejet de sa station d'épuration de 80 000 équivalents habitants. Cependant, l'altération de la qualité de l'eau provient également de la présence du plan d'eau de Lamballe et de la présence des activités agricoles et industrielles (agroalimentaires).

Concernant la qualité des cours d'eau pour l'aspect « habitat d'espèces », le Gouessant au niveau de Lamballe est assez dégradé à cause de la présence de nombreux barrages et biefs. Les peuplements piscicoles sont également très dégradés par les rejets de polluants.

L'altération des matières organiques et oxydables (MOOX), malgré une amélioration significative sur la partie biodégradable de la pollution organique, reste marquée par une pollution résiduelle peu biodégradable due à la nature des effluents industriels.

La qualité phosphore reste à un niveau élevé compte tenu des débits d'étiage très faibles dans le Gouessant. Les concentrations en nitrates sont caractéristiques du lessivage de terres agricoles et suivent les cycles hydrologiques.

La charge de pollution traitée par la station d'épuration a été divisée par deux en 1999 suite à la mise en place d'un prétraitement très poussé dans l'entreprise agroalimentaire Cooperl. Ainsi, malgré la réduction des flux rejetés par la station d'épuration de Lamballe, le Gouessant à l'aval du rejet reste d'une qualité passable à très mauvaise pour l'ensemble des paramètres.

Il reste maintenant à supprimer les nombreux rejets directs provenant des réseaux de l'agglomération et à réduire les flux de nitrates à l'échelle du bassin versant.

Par rapport aux relevés sur la période 2000 – 2002, on notera une dégradation de la qualité de l'eau en amont de Lamballe concernant les MOOX et les matières azotées, cependant on note une amélioration de l'IBGN. En aval de la commune les prélèvements n'évoluent guère, notons cependant de légères améliorations concernant les matières azotées et une dégradation de la prolifération végétale.

5.1.2 - OBJECTIFS DE QUALITE DES EAUX

Source : Agence de l'Eau Loire – Bretagne – carte des objectifs de qualité des cours d'eau (1985)

L'objectif de qualité fixé pour la rivière du Gouessant est d'obtenir :

- une qualité 1A (très bonne qualité) en amont de Lamballe ;
- une qualité 2 (passable) en aval de Lamballe.

5.2 - LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

5.2.1 - LES NUISANCES SONORES

En 2003, 190 communes du département des Côtes d'Armor ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des routes ou voies ferrées les traversant. Le classement réalisé en application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit notamment les articles 12 à 14 a pour effet de définir de part et d'autre des voies de transports terrestres, des zones dans lesquelles la construction de nouveaux bâtiments doit tenir compte du bruit engendré par la circulation et de l'évolution prévisible du trafic à l'horizon 2015. Les infrastructures sont, selon les niveaux de bruits définis, classées en cinq catégories qui déterminent la largeur des secteurs affectés par la nuisance sonore (voir cartographie du département).

Les zones dans lesquelles les nouvelles constructions sont tenues de respecter des règles d'isolation acoustiques sont annexées au PLU

- Démarche d'évaluation du bruit

Suite à la transposition de la directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement (articles R 572-1 à R 572-11 du code de l'environnement et arrêté du 4 avril 2006), des cartes de bruit doivent être établies, avant le 30 juin 2012, pour :

- les infrastructures routières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules,
- les infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains,
- les grands aéroports,
- ainsi que les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

La réalisation des différentes cartes de bruit est prévue en deux temps pour une mise en œuvre progressive et prévoyait une 1ère échéance, soit avant le 30 juin 2007, pour :

- les infrastructures routières dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules,
- les infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 60 000 passages de trains,
- les grands aéroports,
- ainsi que les agglomérations de plus de 250 000 habitants.

- Indicateurs d'évaluation

Les indicateurs servant à l'établissement des cartes de bruit sont les indices recommandés au niveau européen :

- l'indice L_{den} , niveau moyen pour les périodes jour-soirée-nuit ($L=Level=niveau$ / $d=day=jour= 6h-18h$ / $e=evening=soirée=18h-22h$ / $n=night=nuit=22h-6h$),
- l'indice L_n , niveau moyen pour les périodes de nuit ($n=night=nuit=22h-6h$).

Les niveaux de bruit sont évalués au moyen de modèles numériques intégrant les principaux paramètres influençant le bruit et sa propagation : trafic, vitesse autorisée, configuration des lieux. Les cartes de bruit dues au trafic routier permettent d'évaluer sur un territoire donné l'exposition au bruit induite par les trafics routiers. Elles représentent un niveau de gêne et ne constituent donc pas une mesure de bruit réel à un instant donné.

- Composition des cartes de bruit

Les cartes de bruit comprennent pour chacun des indicateurs Lden et Ln :

- des documents graphiques,
- une estimation du nombre de personnes vivant dans les bâtiments d'habitation pour les zones concernées,
- une estimation du nombre d'établissements d'enseignement et de santé pour les zones concernées,
- un résumé non technique présentant les principaux résultats de l'évaluation et la méthodologie employée pour l'élaboration des cartes de bruit.

Pour les Côtes d'Armor ont été étudiées, pour la 1ère échéance, les infrastructures routières dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules, à savoir :

- pour le réseau national : RN 12 et RN 176,
- pour le réseau départemental : RD 700, RD 712 et RD 786,
- pour le réseau communal : Saint Brieuc.

Les voies ferrées de plus de 60 000 passages par an, les aéroports et les agglomérations costarmoricains ne sont pas concernés par cette démarche.

L'année d'établissement des cartes de bruit dans les Côtes d'Armor porte sur le trafic 2005.

Les cartes de bruit ont été approuvées par arrêté préfectoral du 13 février 2009 (carte en annexe)

Cartographie :

- Carte Lden

Carte localisant les zones exposées au bruit, à l'aide de courbes isophones, indicateur Lden (journée) de 55 à plus de 75 décibels par pas de 5 décibels.

- Carte Ln

Carte localisant les zones exposées au bruit, à l'aide de courbes isophones, indicateur Ln (nuit) de 50 à plus de 70 décibels par pas de 5 décibels.

- Carte 68 Lden

Carte localisant les zones exposées au bruit où l'indicateur Lden (journée) dépasse 68 décibels.

- Carte 62 Ln

Carte localisant les zones exposées au bruit où l'indicateur Ln (nuit) dépasse 62 décibels.

Ces cartes sont tenues à la disposition du public à la préfecture des Côtes d'Armor et à la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture des Côtes d'Armor.

Ces cartes serviront de support à la détermination des actions de réduction des nuisances sonores à envisager dans le cadre des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) en application de l'article L 572-6 du code de l'environnement. Chaque gestionnaire de réseau routier (Etat, Conseil Général des Côtes d'Armor, ville de St Brieuc) doit établir au cours de l'année 2009 un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.

Sur le territoire de Lamballe, les voies concernées sont :

- RN12

Dans les autres cas, l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de transport du 13 mars 2003 s'applique.

Les infrastructures de transport terrestre sont classées en 5 catégories.

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB (A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord de l'infrastructure	Isolement acoustique minima en dB (A) dans les rues en u ou à 10 m du bord de chaussée en tissu ouvert
1	$L > 81$	$L > 76$	$d = 300 \text{ m}$	45
2	$76 < L = 81$	$71 < L = 76$	$d = 250 \text{ m}$	42
3	$70 < L = 76$	$65 < L = 71$	$d = 100 \text{ m}$	38
4	$65 < L = 70$	$60 < L = 65$	$d = 30 \text{ m}$	35
5	$60 < L \leq 70$	$55 < L \leq 60$	$d = 10 \text{ m}$	30

La commune de Lamballe est concernée par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de transport du 13 mars 2003.

Plusieurs voies ou sections de voies sont concernées :

- La RN12 entre la limite communale de Noyal et la RD768, classé en catégorie 1 ;
- La RN12 entre la RD768 et la limite communale de Coëtmiex, classé en catégorie 1 ;
- La voie ferrée, ligne SNCF Rennes – Saint-Brieuc, entre la limite communale de Noyal et celle de Meslin, classé en catégorie 2 ;
- La RD791, entre la RD768 et la voie communale Andel, lieu-dit « Boudehen », classé en catégorie 3 ;
- La RD768, entre la RN12 et la limite communale de Hénansal, classé en catégorie 3 ;
- La rue du Général de Gaulle (RD), de la zone 30 à la rue Dahouet, classé en catégorie 4 ;
- La RD791, entre la Place du Beloir et la zone 30, classé en catégorie 4 ;
- La rue du Maréchal Foch (voie communale), entre la rue Poincaré et la rue du Bout du Val, classé en catégorie 4 ;
- La rue du Général Leclerc (RD), entre le boulevard Jobert et la rue du Val, classé en catégorie 3 ;
- La rue du Général Leclerc (RD), entre la rue Mouexigné et le boulevard Jobert, classé en catégorie 4 ;
- La rue Mouexigné (RD), entre la rue V. Schœlcher et la rue du Général Leclerc, classé en catégorie 4 ;
- La rue Mouexigné (RD), entre la limite d'agglomération et la rue V. Schœlcher, classé en catégorie 4 ;
- La rue Mouexigné (RD), entre la RN12 et la limite d'agglomération, classé en catégorie 4 ;
- La rue de Dinard (voie communale), entre la rue P. Langevin et le rond-point de la RD 768, classé en catégorie 4 ;
- La rue du Dr Lavergne (RD), de la zone 30 à la Place du Beloir, classé en catégorie 4 ;
- La rue du Dr Lavergne (RD), entre la rue d'Armor et la zone 30, classé en catégorie 4 ;
- La rue d'Armor (RD) entre la RD768 et la rue du Dr Lavergne, classé en catégorie 4 ;
- Le boulevard Joubert (RD) entre la rue du Général Leclerc et la rue H. Poincaré, classé en catégorie 4 ;
- La rue H. Poincaré (RD), entre l'avenue Georges Clémenceau et la rue de Bouin, classé en catégorie 4 ;
- L'avenue Clémenceau (RD), entre la rue V. Schœlcher et la rue H. Poincaré, classé en catégorie 4 ;
- L'avenue Clémenceau (RD), entre la limite d'agglomération et la rue Schœlcher, classé en catégorie 4 ;
- L'avenue Clémenceau (RD), entre la RN12 et la limite d'agglomération, classé en catégorie 4 ;

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionné ci-dessus devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

L'ensemble de ces voies et sections de voies est concerné par le respect des normes d'isolation acoustique variant de 30 à 300 mètres selon la voie.

5.2.2 - LES VOIES A GRANDE CIRCULATION

La commune est traversée par des voies classées à grande circulation :

- La RN12 ;
- La RD768 ;
- La RD791.

De ce fait, Lamballe est concerné par les dispositions de l'article L.111-1-4 de Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

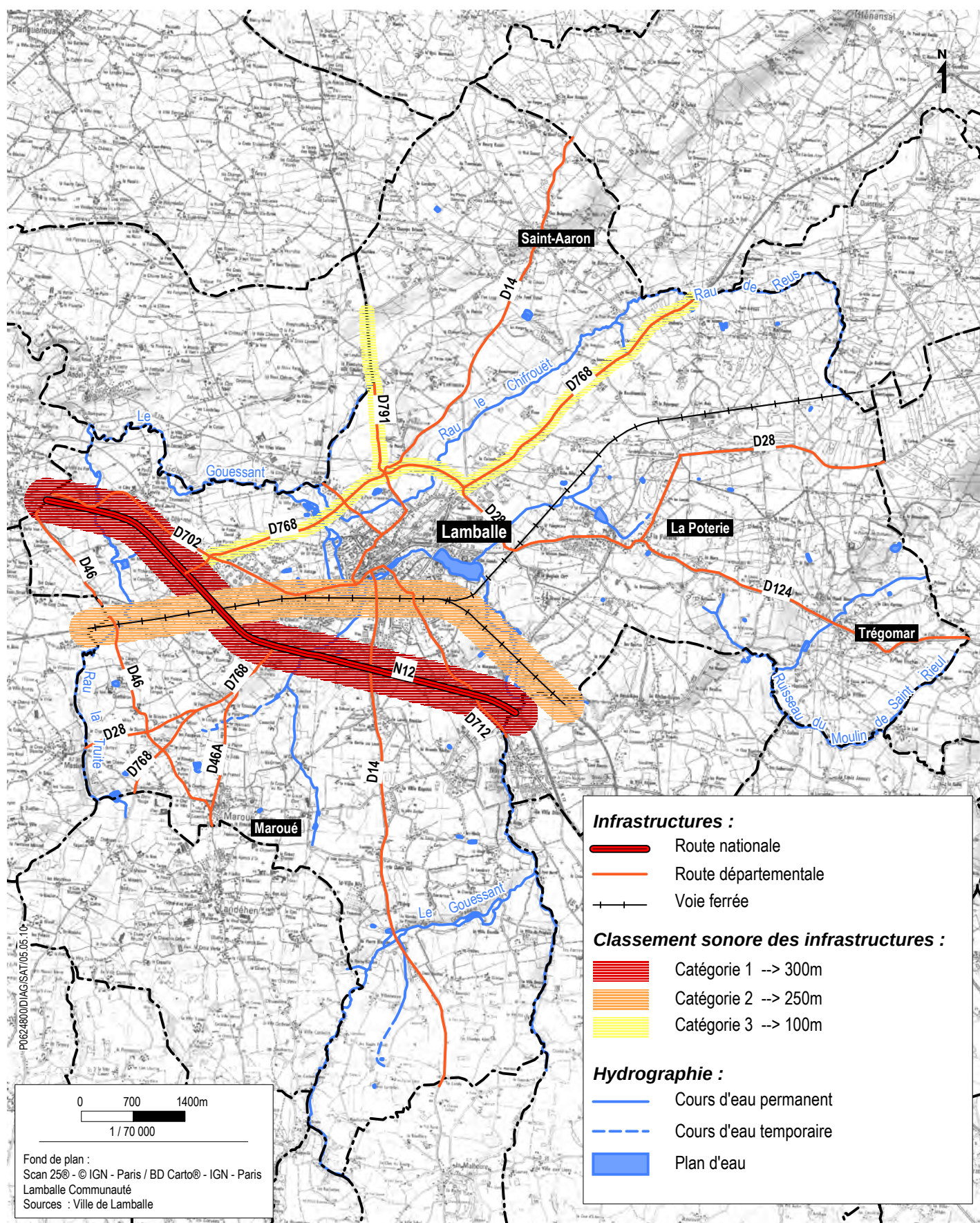
Ainsi, des distances minimales par rapport à l'axe de la voie sont imposées par le gestionnaire des voiries (Etat ou Conseil Général) pour l'implantation de constructions nouvelles.

Les mages de recul applicables au réseau, demandées par les gestionnaires sont les suivantes :

- Réseau classé à grande circulation – à défaut de l'établissement d'un projet d'aménagement au sens de la loi Barnier :
 - De 100 mètres en ce qui concerne la RN12,
 - De 75 mètres pour les RD768 et 791,
- Réseau structurant :
 - De 35 mètres pour les RD14 (du Sud jusqu'au carrefour avec la RD791) et 791A.
- Réseau B :
 - De 15 mètres pour les RD14 (du carrefour avec la RD768 vers le Nord), RD28, 46, 46A, 52A, 59, 59A et 102.

L'ensemble de ces voies est concerné par le respect des dispositions de l'article L.111-1-4 de la loi Barnier.

>> Classement sonore des infrastructures de transport



6 - Le cadre de vie

6.1 - LE PAYSAGE

6.1.1 - LA STRUCTURE TERRITORIALE

Le territoire communal de Lamballe (Lamballe, St Aaron, La Poterie, Trégomar et Maroué) s'étend sur l'extrémité est du massif armoricain.

Un paysage rural vallonné occupe la grande majorité du territoire. Ce paysage agricole est découpé par un bocage à la maille plus ou moins lâche suivant la complexité du relief, la part de prairie par rapport à celle des terres cultivées et la présence plus ou moins importante des boisements ponctuels.

Un boisement important accompagné de landes occupe la crête d'un relief.

La ville de Lamballe est située sur les coteaux d'un mont. Le fleuve Le Gouessant contourne ce mont à travers de l'urbanisation qui s'étend dans la vallée. Il finira sa course à quelques kilomètres de là dans Anse de Morieux.

Les bourgs de St Aaron, Maroué et de la Poterie se situent sur les hauteurs du relief. Trégomar, par contre, s'étend dans le fond de la vallée du Gast.

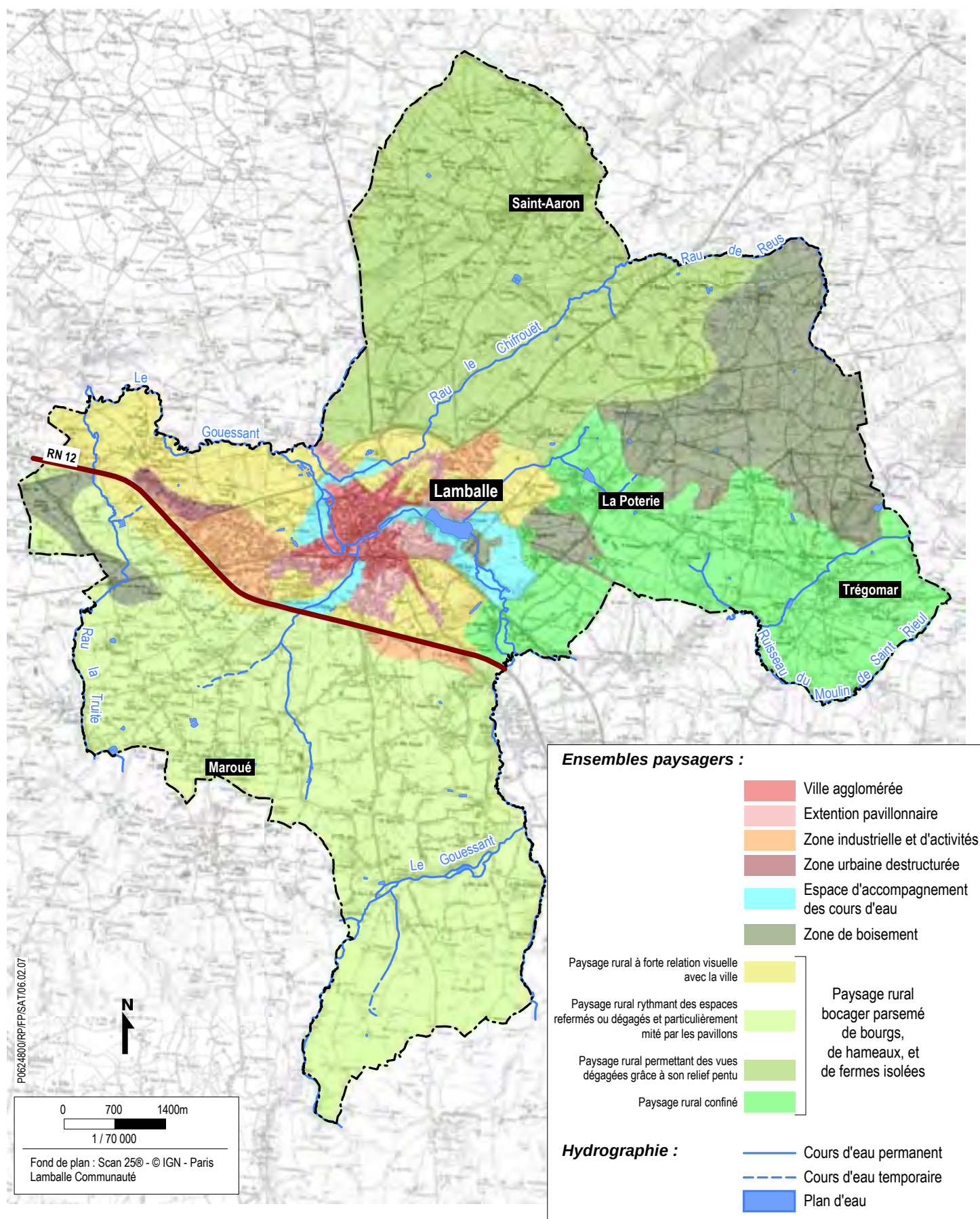
Les voies de circulation principales et historiques, traversent le territoire de préférence sur le haut des coteaux. Seule la RD 768 suit la vallée du Chifrouët à mi pente.

6.1.2 - LES ENSEMBLES PAYSAGERS

Plusieurs ensembles paysagers peuvent être définis. Ces ensembles sont définis par rapport à une occupation du sol en prenant en compte l'image globale qu'ils ont dans le paysage. Ils permettent de comprendre l'organisation du territoire communale de Lamballe, pour ensuite comprendre ses dynamiques sur le plan paysager, ses points forts et ses points faibles.

- La ville agglomérée
- Les extensions pavillonnaires
- Les zones industrielles et d'activités
- La zone urbaine déstructurée
- L'espace d'accompagnement des cours d'eau
- Les zones de boisement
- Le paysage rural de bocage parsemé de bourgs, de hameaux et de fermes isolées

>> Ensembles paysagers



- La ville agglomérée

La ville ancienne de Lamballe s'étend depuis les coteaux du mont jusqu'aux rives du Gouessant. La ville médiévale est sur les coteaux du mont dominée par la collégiale. Les extensions XVII – XVIII^{ème} siècle prolongent la trame urbaine jusqu'aux bras du Gouessant. Au cours de cette période se développent les quartiers St Martin et St Sauveur. Au XIX^{ème} siècle, avec l'arrivée de la voie ferrée, des faubourgs ont étendu la ville vers le sud. Le Haras est construit en 1825.

Le centre ville a une trame urbaine cohérente et son architecture est de grande qualité.

Le périmètre de la ville ancienne correspond à celui du secteur bâtis de la ZPPAUP établie en 2002. Ce secteur est largement analysé dans le rapport de présentation de la ZPPAUP.



- Les extensions pavillonnaires

Autour de la ville ancienne, l'urbanisation s'est étendue sous la forme de pavillons le long des axes routiers et en petites opérations groupées sur des voies de moindre importance. Ce développement s'est majoritairement fait au sud du Gouessant.

La construction de la rocade donne de nouvelles limites à la ville au nord. De nouvelles opérations de constructions sont à l'œuvre sur ces terres agricoles.

A l'ouest de la ville, les zones pavillonnaires se sont étendues au nord et au sud du plan d'eau sur des voiries courbes et en cul de sac très symptomatique des programmes urbains des années 70/80.



- Les zones industrielles et d'activités

Les principales zones industrielles et d'activités sont regroupées le long de la RN 12 à l'ouest de la ville de Lamballe. Ces espaces sont composés de bâtiments à l'architecture industrielle. Certains ont des dimensions monumentales tant en plan qu'en hauteur (silos, coopérative agricole...).

Les espaces publics sont très minéraux et vieillissants. Ils n'ont aucune qualité esthétique. La rue d'Armor, axe principal qui dessert les différentes zones industrielles, d'activités et artisanales, est un axe important d'entrée de ville. Sur cette voie, des pavillons d'habitations se mêlent aux constructions industrielles. Les rapports d'échelles entre les bâtiments et les relations entre ces deux fonctionnalités se fait difficilement.



La zone industrielle et d'activités de Lanjouan est située à l'est de la ville, au-delà d'une zone d'urbanisation récente dévolue aux activités sportives et culturelles. Plus récente que les zones industrielles à l'ouest de la ville, cette zone s'organise entre la nouvelle rocade est et la RD 768, les espaces publics de la zone sont plus soignés tout en restant très sommaires dans leur aménagement. Le recul des bâtiments par rapport à la rocade permet une vue plus esthétique sur la zone. Mais la bande verte imposée semble déjà être menacée par les zones de stockage et de stationnement qui s'y sont étalées.

La zone d'activités de la Tourelle est actuellement en construction au sud de la RN12. Elle se situe en hauteur sur un plateau. Les boisements de la Lande Boudan, ceux du château Kerrozen et les haies bocagères présentes permettent de couper visuellement cette nouvelle zone d'activités de la campagne au sud. Les hauteurs et les matériaux utilisés pour les nouveaux bâtiments sont en accord avec une intégration dans le paysage.

- La zone urbaine déstructurée

Le long de la RD102, au niveau du hameau du lieu dit de la Déhanne jusqu'à la zone industrielle ouest, l'espace urbain est confus. Le long de cette voie aux caractéristiques très routières et à l'aménagement très pauvre, plusieurs hameaux anciens sont reliés par des constructions pavillonnaires le long de la voie et sur des rues adjacentes avant vers la RN12. Des terres agricoles persistent encore le long de la voie ici et là. Entre cet habitat et la RN, la ZA du Ventoué accueille des constructions à l'architecture industrielle. La zone a une altimétrie plane et les haies bocagères subsistantes sont très rares. Il résulte de cet ensemble disparate et organisé par petites opérations, un chaos visuel.



- L'espace d'accompagnement des cours d'eau

Ces espaces sont traversés par le Gouessant et deux de ses affluents. Ce sont des zones agricoles découpées par un maillage de haies bocagères. Les terres sont cultivées ou utilisées par le haras national. On y trouve aussi quelques équipements sportifs (terrain de foot). Les cours d'eau sont accompagnés d'une ripisylve dense. Ces espaces sont comme des coulées vertes pour la ville de Lamballe entre les nouveaux quartiers d'habitations.

- Les zones de boisement

La principale zone de boisement se situe sur une crête à l'est du territoire communal.

Cet espace est composé de nombreuses parcelles boisées entrecoupées de champs ou de Landes. Ce bois prolonge dans le paysage les forêts du territoire de Plédéliac.

Avec le bois du Château Moglais, l'ensemble boisé sépare dans le paysage communal de Lamballe l'ancien territoire de St Aaron et celui de Trégomar.



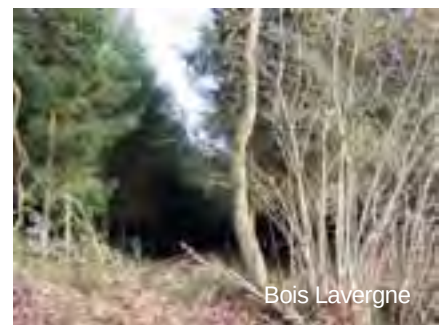
Bois du Château Moglais



Bois au nord est de la commune

Une troisième zone de boisement appelée Le bois Lavergne se situe sur l'ouest du territoire communal sur le haut du coteau de la vallée du ruisseau de la Truite.

Ces trois principales masses boisées sont exploitées.



Bois Lavergne

De nombreuses petites peuplerais ponctuent l'ensemble du paysage communal. Elles n'ont pas de grande envergure, mais ces plantations se démarquent toujours dans un paysage végétal dominé par le chêne, le châtaigné... ou par le frêne, l'aulne ou le saule dans les zones plus humides. Ces peuplerais occupent des espaces à tendance humide sur les creux, des cours d'eau temporaires ou des petits ruisseaux.



Peuplerais

- Le paysage rural de bocage parsemé de bourgs, de hameaux et de fermes isolées

Globalement le paysage rural de Lamballe est homogène.

Il est structuré par un maillage de haies bocagères encore bien présent malgré les remembrements des terrains agricoles des années 1980. La state arborée des haies est taillée suivant une technique d'émondage qui donne une silhouette très particulière et très caractéristique aux arbres. Cette haie de "Ragosse" est un traitement singulier qui s'explique par la volonté des propriétaires et des fermiers de concilier la production agricole et celle du bois.



Quelques petits boisements viennent compléter la trame végétale

Une grande quantité de hameaux groupés et de fermes isolées parsème cette campagne de manière diffuse. A cet habitat dispersé s'est ajouté un mitage par la construction de pavillons isolés. Les exploitations agricoles disséminent dans la campagne des regroupements de grands bâtiments, de hangars, qui sont au vu de leur nombre et du volume qu'ils prennent, plutôt discrets, dans le paysage. Un grand nombre de ces exploitations concerne la production animale.



Les bourgs de St Aaron, La Poterie, Trégomar et Maroué semblent issus d'un regroupement de quelques fermes et de quelques maisons anciennes autour d'une église. Aujourd'hui les interstices entre ces bâtiments anciens sont comblés par des pavillons récents. Ces derniers ont largement étoffés la trame ancienne de ces bourgs.

Quelques différences minimales permettent toutefois de distinguer quatre zones dans le paysage rural. De ces différences résulte une perception particulière du paysage rural qui sera développée au chapitre suivant :

- au nord : un paysage rural permettant des vues dégagées grâce à son relief en pente.

Les pentes données par le relief sont telles que la hauteur du bocage ne suffit pas à gêner le regard sur des vues profondes allant jusqu'aux crêtes des collines armoricaines.



- à l'est : un paysage rural confiné.

Au sud des bois, l'ancienne commune de Trégomar donne l'impression que l'espace est plus resserré, plus confiné dans une trame boisée très présente. Les parcelles cultivées sont en moyenne plus petites que celles du reste du territoire agricole. La position topographique de cette zone ne favorise pas les vues profondes qui passent outre le bocage hormis sur quelques rares points hauts dégagés.



- au sud : un paysage rural rythmant les espaces refermés et dégagés, et particulièrement mité par les pavillons.

La topographie de l'ancienne commune de Maroué associe des vallées plus ou moins brutes autour de plusieurs cours d'eau (Le Gouessant, l'Hia, et un petit ruisseau prenant sa source à proximité de Maroué) où le maillage de haies est plus dense, et des plateaux plus dégagés de végétation arborée. Cette campagne à la particularité d'être ponctuée d'une grande quantité de pavillons d'habitations en plus du traditionnel habitat dispersé vernaculaire.



- autour de la ville de Lamballe : un paysage rural à forte relation visuelle avec la ville.

Ces terres agricoles sont aux portes de la ville de Lamballe. La présence de la ville est forte tant au niveau visuel que dans les flux qu'elle occasionne. Certaines de ces terres sont les futures zones d'extension urbaine.



6.1.3 - LES PERCEPTIONS PAYSAGERES

Le paysage de Lamballe est marqué par différents points de repères visuels.

Certains ont des origines anciennes comme les clochers des églises ou le moulin de St Lazare, d'autres témoignent de la forte présence d'une économie basée sur l'exploitation agricole avec les silos et les immenses bâtiments des coopératives.

L'ancienne carrière au lieu dit des cavions (Maroué) marque le paysage par un grand monticule de terre. A ces points de repères visuels s'ajoutent les châteaux d'eau et des éoliennes implantées en dehors du territoire communal.



Eglise St Jean



Collégial et Eglise St Jean



Z.I. Ouest



Coopérative agricole



Château d'eau de la Poterie



Carrière des cavions

Ces points de repère ont des portées visuelles différentes. Ils concernent soit un territoire très large, soit un territoire de proximité.

Les mouvements du relief offrent des lieux en hauteur avec des vues dégagées, des pentes abruptes qui permettent des situations en "balcon" sur le territoire, des coteaux permettant des covisibilités...

Le mont de la ville de Lamballe surmonté de la collégiale est visible depuis un territoire qui ne dépasse que ponctuellement la RN 12 au sud, mais qui est plus vaste au nord de la ville. Les espaces urbains participant visuellement dans le grand paysage sont les zones industrielles et la frange nord constituée de pavillons récents de la ville de Lamballe.



Vue sur la collégiale depuis la RD 14

La position de St Aaron sur des fortes pentes d'un coteau du Chiffrouët implique une visibilité importante de l'ensemble du bourg dans le paysage.

On notera la présence visuelle inopportune d'un lotissement de la Poterie depuis ce même coteau.



Les massifs boisés du nord est de la commune couvrent les hauteurs d'une colline. Leurs présences dans le paysage sont importantes, ils forment une masse dense qui sépare les territoires de St Aaron et de Trégomar.



Le paysage se perçoit différemment si l'on emprunte la RN 12, les axes routiers structurants comme la RD768 ou encore les routes de campagne. La promotion de Lamballe passe d'abord par la perception que l'on peut en avoir depuis la RN 12. La voie suit les mouvements du relief ce qui permet d'avoir des vues en hauteur sur la commune de Lamballe. Les vues sont aussi limitées par la végétation et la position en déblais de certains tronçons. De ce fait, Lamballe se montre essentiellement par la vitrine qu'elle offre avec les zones industrielles et d'activités à l'ouest de la ville. La future zone d'activités de la Tourelle est visible depuis les hauteurs en venant de St Brieuc.

6.1.4 - DIAGNOSTIC TRANSVERSAL

- Points forts du territoire communal :

- Un relief offrant des points de vue dynamiques
- Un paysage agricole vivant, entretenu où le bocage reste présent malgré les remembrements
- Des espaces naturels (forêt et vallées)

- Points faibles du territoire communal

- Une vitrine essentiellement industrielle
- Des espaces naturels peu accessibles
- Mitage du territoire agricole par l'habitat pavillonnaire (surtout sur le territoire de Maroué)

- Points forts de l'espace urbain

- Un centre-ville cohérent, accueillant et actif
- Un patrimoine architectural riche et protégé par une ZPPAUP
- La présence du Gouessant dans la ville

- Points faibles de l'espace urbain

- Une extension urbaine entre la ZI ouest et la Déhanne peu valorisante
- Des entrées de ville industrielles ou autoroutières sans particularité. Aménagement peu qualitatif des voies d'entrées de ville.

6.1.5 - ENJEUX

- Enjeux pour le territoire communal :

- Les limites de la ville avec les extensions industrielles et pavillonnaires futures
- L'intégration des bâtiments agricoles
- La protection et l'entretien du bocage
- La valorisation des cours d'eau
- Le contrôle des extensions urbaines (formes, situation, étalement...)
- La valorisation des entrées de ville.

- Enjeux localisés :

- Bourg de St Aaron
Impact visuel d'un développement urbain dans le paysage de la vallée du Chiffrouët
Donnée à prendre en compte pour les futurs programmes urbains
- Bourg de la Poterie
Impact visuel d'un développement vers l'Ouest du bourg
Développement en "village rue" de la Poterie
- Bourg de Trégomar
Etalement urbain du bourg sur l'espace rural
Accessibilité du bourg dans une perspective de développement
- Bourg de Maroué
Coupure urbaine entre Maroué et Landehen
Etalement urbain le long de la RD 46 et rejoignant le hameau ancien de la Grenouillère.

6.2 - LE PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

6.2.1 - LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le territoire communal de Lamballe est concerné par un grand nombre de sites archéologiques dont deux bénéficient d'une protection optimale puisqu'ils sont classés Monuments Historiques et sont régis par la législation sur les Monuments Historiques protégés en application de la loi du 31 décembre 1913.

Lieu-dit	Période	Structure	Nature	Protection
Guihalon	Néolithique	/	Menhir	Classement MH
Le Commun	Néolithique	/	Allée couverte	Classement MH

La loi n°2001-4 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.

Pour la commune de Lamballe 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.

Par ailleurs, des découvertes de nature archéologique sont toujours susceptibles d'être effectuées fortuitement. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional.

6.2.2 - LE PATRIMOINE CULTUREL

• Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Afin d'assurer la protection du patrimoine paysager et urbain et de mettre en valeur des quartiers et sites à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique, la loi* prévoit l'instauration d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

La ville de Lamballe est dotée d'une ZPPAUP lui assurant la protection d'un patrimoine marqué par :

- Son passé, de la cité médiévale aux quartiers du XIXème siècle
- La rivière du Gouessant et ses affluents qui structurent la forme urbaine du centre de Lamballe.

Face à la pression urbaine grandissante, l'enjeu de la ZPPAUP de Lamballe est alors de « mettre en œuvre un outil permettant à la ville d'assurer un développement harmonieux et cohérent de la ville tout en maintenant la qualité du patrimoine architectural, urbain et paysager existant ».

Le périmètre de la ZPPAUP propose donc quatre entités structurantes :

- Le centre bâti ancien de l'ère médiévale à l'ère contemporaine
- Les espaces naturels d'accompagnement des cours d'eau qui traversent la ville
- Les cônes de vues majeurs de découverte de la ville médiévale
- Les espaces paysagers organisés (parcs, jardins espaces d'accompagnement paysager de monuments ou de patrimoine local)

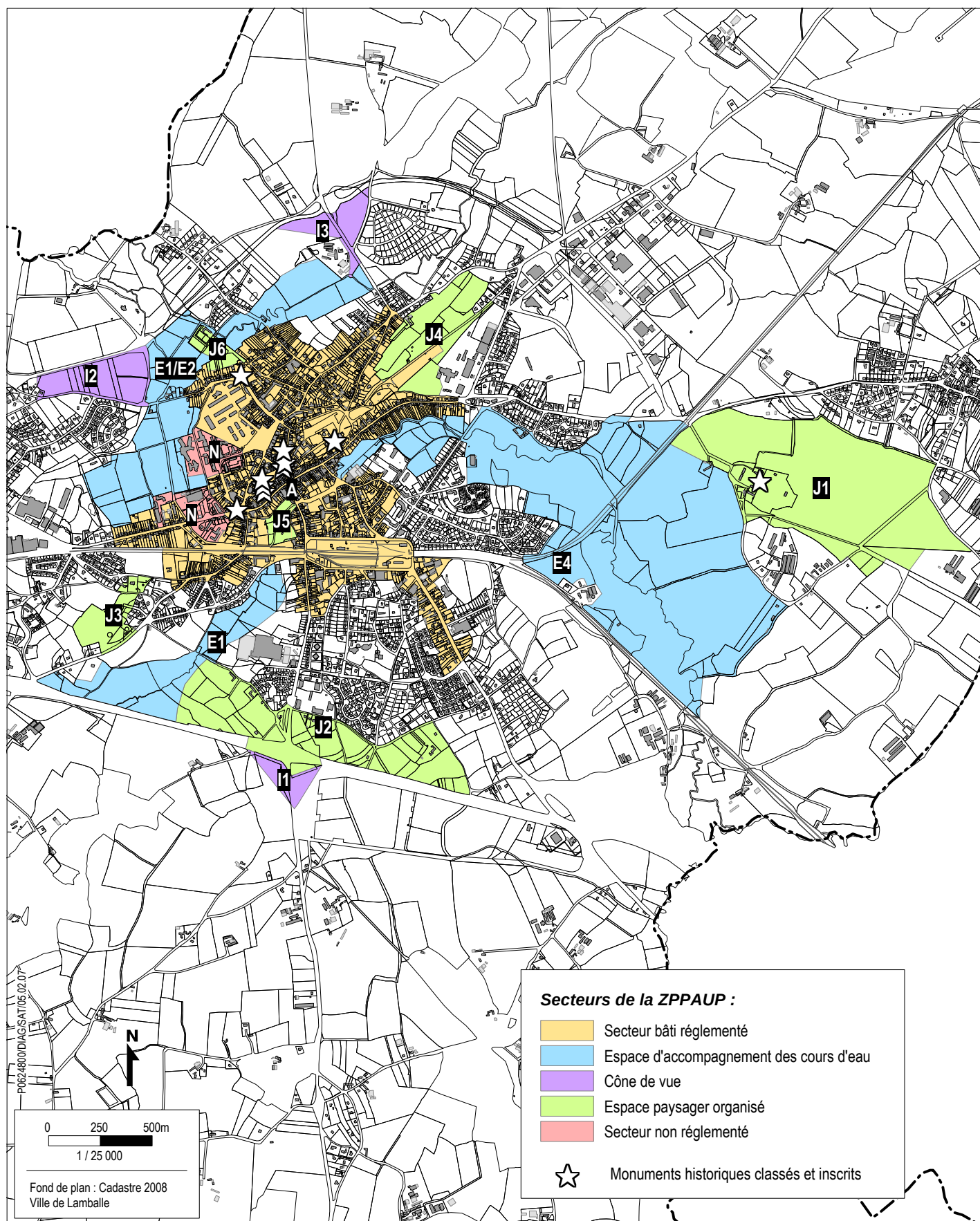
Le règlement de la ZPPAUP a pour but de mettre en valeur ces espaces :

- En protégeant les édifices et quartiers remarquables,
- En respectant les formes architecturales (toitures, cheminées, corniches, lucarnes, fenêtres, portes, matériaux, façades...),
- En préservant les éléments constitutifs du patrimoine naturel (bocage, ripisylve, boisements, parcs et jardins)
- En incitant à une meilleure gestion des espaces publicitaires dans la ville.

Les orientations du PLU devront être conformes aux prescriptions établies dans par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de la commune de Lamballe

* Loi du 7 janvier 1983 (loi de décentralisation). Étendu par l'article 70 de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 (loi paysages)

>> Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager



- Les monuments historiques protégés

Le territoire communal de Lamballe est concerné par 18 Monuments Historiques protégés répertoriés.

Appellation	Cadastre	Libellé de la protection	Ere ou siècle(s)	Propriétaire(s)
Allée couverte du Chêne-Hut (Le Commun)	C 283 ; 1997 ZI 53, 55	Allée couverte du Chêne-Hut (cad. C 283) : classement par décret du 17 janvier 1963	Néolithique	Commune
Château de la Moglais	252C 128 à 132	Façades et toitures du château, de l'orangerie et du bâtiment dit théâtre (cad. C 252, 128, 129, 131) : inscription par arrêté du 30 octobre 1973	18 ^e siècle	Privé
Croix sculptée (dans le cimetière)	G 561 ; 1997 BA 70	Croix sculptée (cad. G 561) : inscription par arrêté du 22 juin 1964	14 ^e siècle	Commune
Croix, située sur le placître près de l'église	A 203 ; 1997 AL 2	Croix (cad. A 203) : inscription par arrêté du 5 octobre 1964		Commune
Eglise Notre-Dame (rue Notre-Dame)	1997 AD 231	Eglise Notre-Dame : classement par arrêté du 2 août 1848	12 ^e siècle-13 ^e siècle-15 ^e siècle	Commune
Eglise Saint-Jean	1997 AK 482	Clocher : inscription par arrêté du 7 décembre 1925		Commune
Eglise Saint-Martin	1997 AB 316	Eglise Saint-Martin : classement par arrêté du 16 septembre 1907	11 ^e siècle-16 ^e siècle	Commune
Maison (2, rue du Docteur Lavergne ; ex 6 place du Beloir)	1997 AK 364	Façade et toitures : inscription par arrêté du 2 décembre 1926	17 ^e siècle	Privé
Maison (29 (ex 21), rue du Docteur-Calmette)	1997 AK 74	Façade et toiture : inscription par arrêté du 11 juin 1930	17 ^e siècle	Société
Maison (5 (ex 3), rue du Four)	1997 AD 259	Façade : inscription par arrêté du 19 juin 1926		Commune
Maison dite du Bourreau (place du Martray ; rue du Docteur-Calmette)	1997 AD 318	Façade sur la place : classement par arrêté du 22 novembre 1909- Façade sur la rue ; ensemble des toitures (cad. AD 318) classement par arrêté du 1 ^{er} juin 1964	16 ^e siècle	Département
Maison du 16a (33 ex 25, rue du Docteur-Calmette)	1997 AK 71	Façade et toiture : inscription par arrêté du 22 mars 1930	16 ^e siècle	Privé
Maison du 17a (6, rue du Four)	1997 AD 258	Façade et toiture : inscription par arrêté du 2 décembre 1926	17 ^e siècle	Privé
Maisons (deux) (5, rue du Four)	1997 AD 259	Façades : inscription par arrêté du 19 juin 1926	17 ^e siècle	Commune
Maisons (deux) (2,4, parvis Saint-Jean)	1997 AK 146,144	Façades et toitures (cad. A 146, 144) : inscription par arrêté du 18 septembre 1964		Privé
Maisons (deux) (8,8, rue Saint-Jean)	1997 AK 128,129	Façades et toitures (cad. AK 128,129) : inscription par arrêté du 8 juin 1964	14 ^e siècle-18 ^e siècle	Privé
Menhir du Guilhail (Le Bois du Guilhail)	A 291 (2 ^{ème} feuille du cadastre de Trégomar) ; 1997 ZD 41	Menhir du Guilhail (cad. A 291 (2 ^{ème} feuille du cadastre de Trégomar)) : classement par arrêté du 28 décembre 1965	Néolithique	Commune
Moulin à vent de Saint-Lazare (Saint Lazare)	1997 AI 273	Moulin à vent de Saint-Lazare (cad. AI 273) : inscription par arrêté du 7 septembre 1977	18 ^e siècle	Commune

La loi sur les monuments historiques impose "un périmètre de protection de 500 m minimum des immeubles nus ou bâtis situés dans le champ de visibilité de chaque bâtiment ou site classé". Ces périmètres de protection impliquent que chaque demande d'autorisation de démolir ou de construire dans ces périmètres soit examinée par un Architecte des Bâtiments de France placé sous l'autorité de chaque Préfet de département en relation avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

La croix de la Poterie et la croix de Maroué font l'objet d'une **étude de modification du périmètre de protection**

La modification de ce périmètre est permise par l'article L 621 .30-1 du Code du Patrimoine.

Cette adaptation du périmètre entend rendre plus pertinent le traitement des dossiers instruits par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) en affinant la protection sur les seuls secteurs à enjeux.

L'approche proposée permet de repérer et d'identifier les espaces qui participent à l'environnement immédiat des monuments (paysage, cadre bâti, espace public, vues...) pour proposer un périmètre restreint spécifique et argumentée.

Le projet de modification du périmètre sera soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme et est ensuite annexé à ce dernier dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Le périmètre actuel est alors remplacé par un «périmètre de protection modifié» (PPM) sans modifier le contenu de la servitude du périmètre.

- **Edifices et bâtiments remarquables**

Outre les monuments historiques protégés, la commune de Lamballe possède un patrimoine bâti de haute qualité architecturale. Aussi ce patrimoine architectural, religieux, rural ou industriel doit être préservé et mis en valeur.

Ce patrimoine recense :

Patrimoine architectural civil

- l'hôtel de Largentaye (XVIIème siècle)
- l'hôtel de la Villedeneu (1783)
- l'ancien hôtel des Cognetz, situé sur le Grand Boulevard (XVIIIème siècle)
- l'ancien manoir de la Morinière, rue Saint-Jacques (XVIIIème siècle)
- la mairie du XVIIème siècle, propriété de la ville de Lamballe depuis le 14 septembre 1847

Patrimoine architectural

- le haras national (1825)
- l'ancienne prison, rue Calmette (1635)

Patrimoine religieux

- la chapelle Saint-Sauveur (1780)
- l'église des augustins (1337)
- l'ancien couvent des Ursulines, actuellement collège Gustave Téry (1627)
- l'édifice des sœurs hospitalières de Saint-Thomas de Villeneuve, rues Saint-Lazare et Charles Cartel (1661)
- la chapelle de l'hôtel Dieu (XVIIème siècle)
- la croix de la rue Saint-Lazare
- le calvaire de la rue Saint-Lazare (VIème siècle)

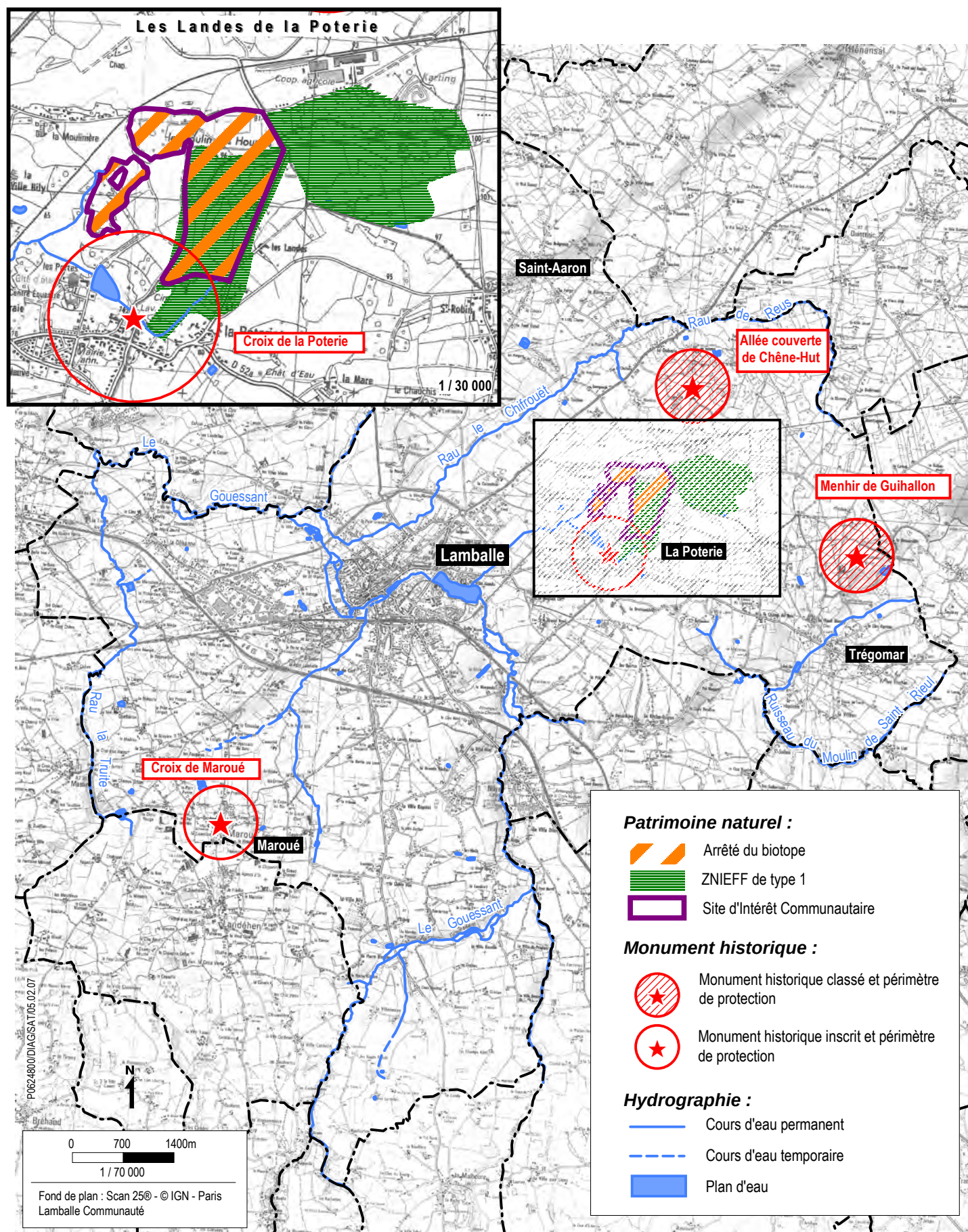
Patrimoine rural

- un bief de moulin, rue des Moulins
- le lavoir Saint-Martin, rue des Moulins
- le lavoir de Bouin, rue de Bouin (XIXème siècle)

Patrimoine industriel

- Moulins à farine et à tan, puis minoterie de la ville, puis de la société anonyme des minoteries Piéto. Actuellement immeuble d'habitation 13 rue du Dr Lavergne (XII et XIXème siècle)
- Tannerie Ruellan édifée en 1885 le long de la dérivation du Gouessant. Actuellement transformée en entrepôt industriel, rue du Dr Lavergne (XIX et XXème siècle)

>> Patrimoine remarquable

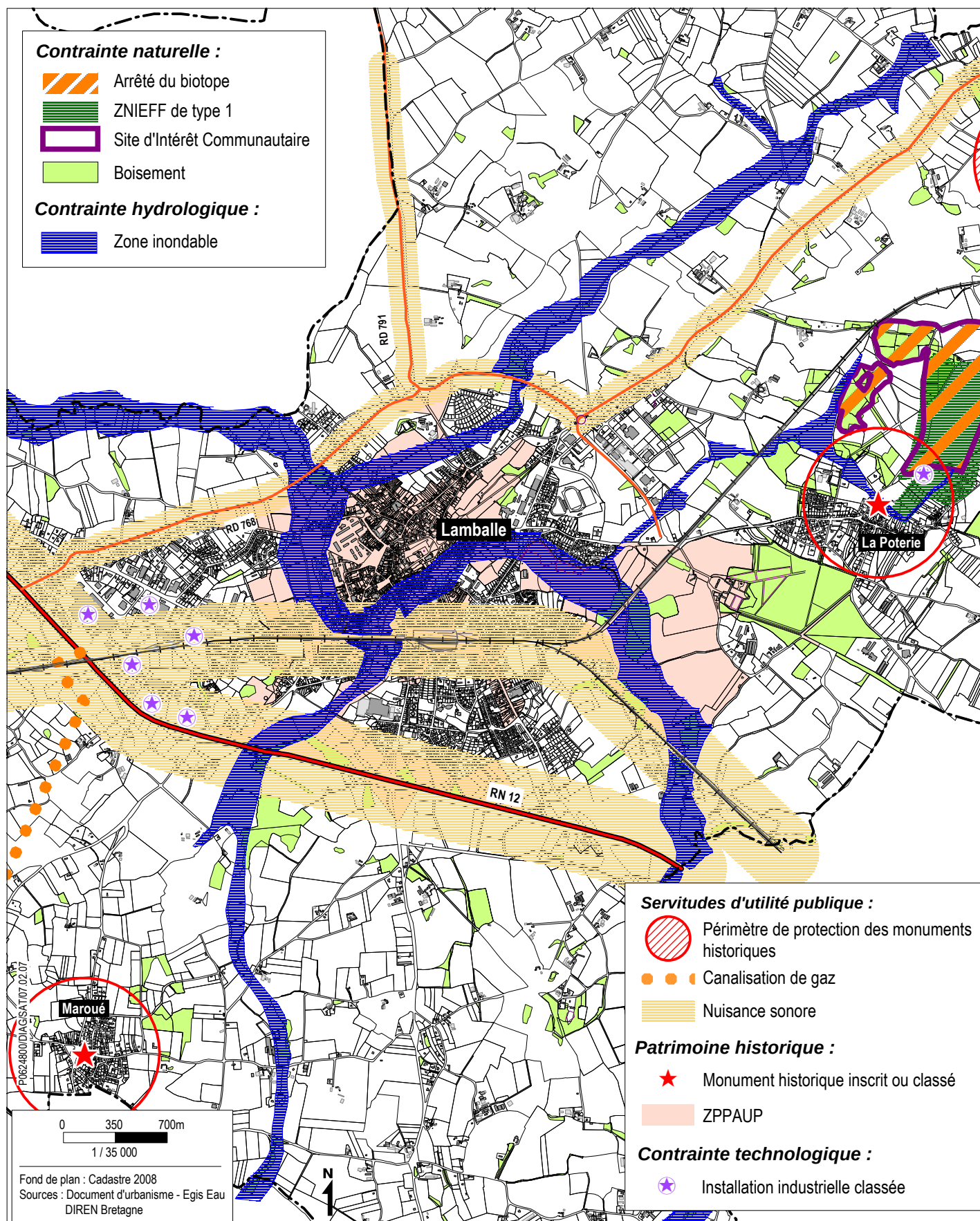


7 - Synthèse de l'état initial de l'environnement

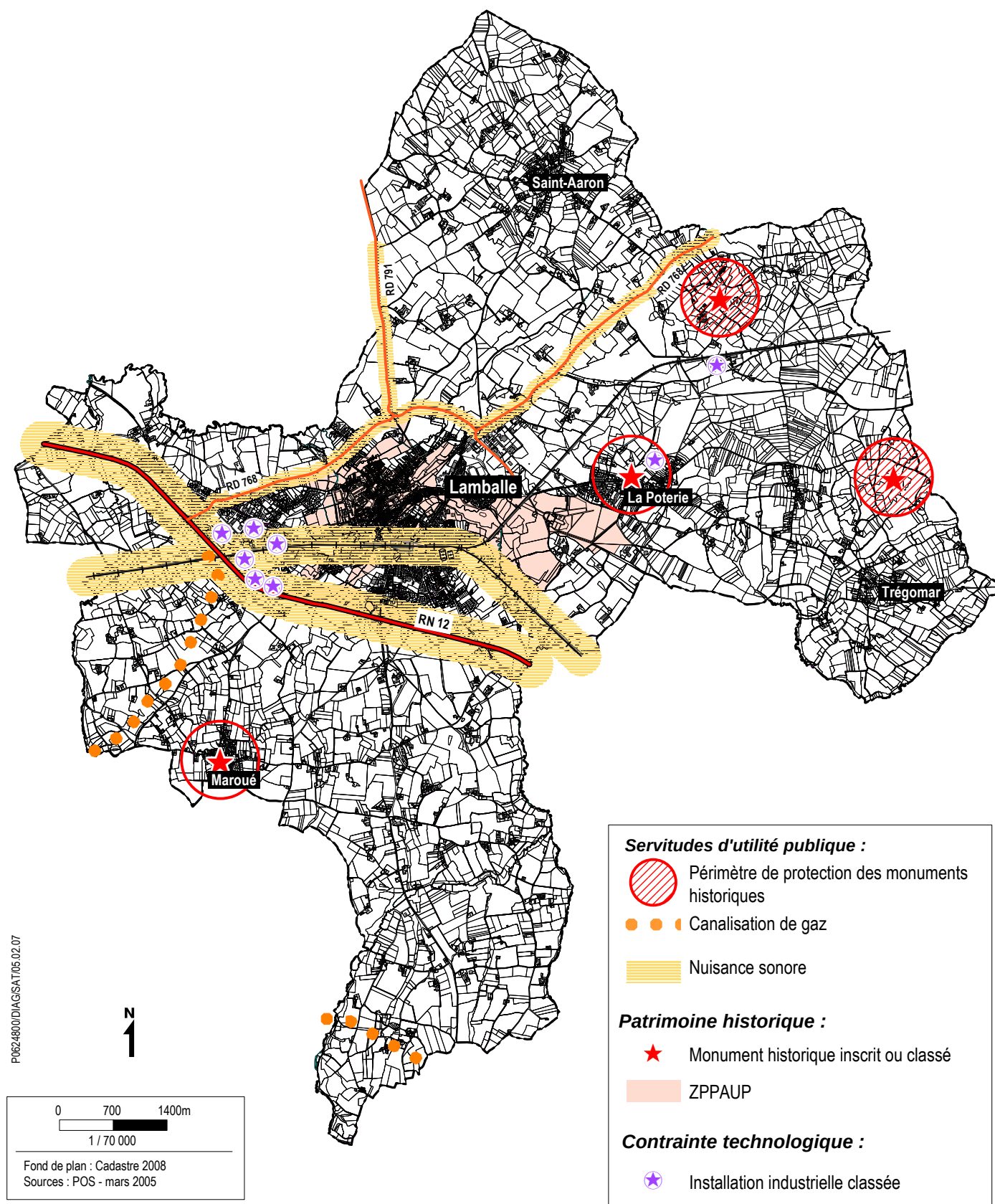
Page témoin : carte des contraintes, zooms sur l'agglomération

11 L_DIAG_ContrainteZoomAgglo_0207

>> Synthèse des contraintes Agglomération



>> Synthèse des contraintes Commune



PARTIE 2 : SOCIO DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE

PARTIE 2-A : DIAGNOSTIC ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT SOCIO- ECONOMIQUE

Préalable méthodologique

La dynamique d'évolution rapide de la ville de Lamballe, notamment depuis le dernier recensement exhaustif de population de 1999, a conduit à privilégier une méthodologie spécifique, adaptée à une prise en compte la plus récente possible des mécanismes d'évolution de la dynamique socio – économique lamballaise.

Ont ainsi notamment été privilégiés, sur le plan statistique :

- l'ensemble des champs statistiques disponibles de 1999 à aujourd'hui, que ce soit dans les domaines de la démographie, de la construction de nouveaux logements ou de locaux d'activité, des politiques d'habitat, d'évolution de l'emploi salarié privé ou des politiques de commercialisation foncière des zones d'activités,
- les données du dernier recensement exhaustif de 1999 n'étant alors utilisées qu'en éclairage des dynamiques récentes, que ce soit pour souligner des processus de continuité par rapport à des tendances lourdes d'évolution, ou a contrario pour indiquer des ruptures dans des rythmes d'évolution,
- le champ des données IRIS, données statistiques du dernier recensement de population de 1999, a été ponctuellement utilisé pour souligner des lignes de cohérence, ou des spécificités à l'échelle des différents quartiers INSEE de la ville. La commune de Lamballe est en effet partagée administrativement, par les services de l'INSEE, en 5 quartiers : Lamballe Nord, Lamballe Sud, Maroué Nord, Maroué sud et un vaste secteur « Saint –Aaron, La Poterie- Trégomar ». Mais ce découpage administratif n'épouse pas la dynamique urbaine de la ville portée par une logique d'agglomération, écartelée entre Lamballe et plusieurs communes associées.

Par ailleurs, l'importante croissance démographique de la ville de Lamballe depuis 1999 ainsi qu'en témoignent les chiffres encore globaux du recensement de 2006, a conduit les élus de la Ville de Lamballe à s'interroger sur cette nouvelle population de résidents, sur ses motivations de choix de Lamballe comme nouveau lieu de résidence, lieu de travail, lieu de vie. Les élus de Lamballe ont souhaité mieux connaître les aspirations de ces nouveaux résidents en terme de qualité de cadre de vie et de nouveaux équipements ou actions à mener dans les prochaines années.

Une enquête épistolaire a ainsi été conduite auprès de 450 nouveaux ménages récemment installés à Lamballe.

La prise en compte des perceptions, motivations et aspirations de ces nouveaux habitants est intégrée à ce diagnostic socio-économique ; mais comme annonçant un souhait de projet de ville, les conclusions de cette enquête sont présentées en dernière partie.

1 - Organisation territoriale et orientations projetées du SCOT du Pays de Saint Brieuc

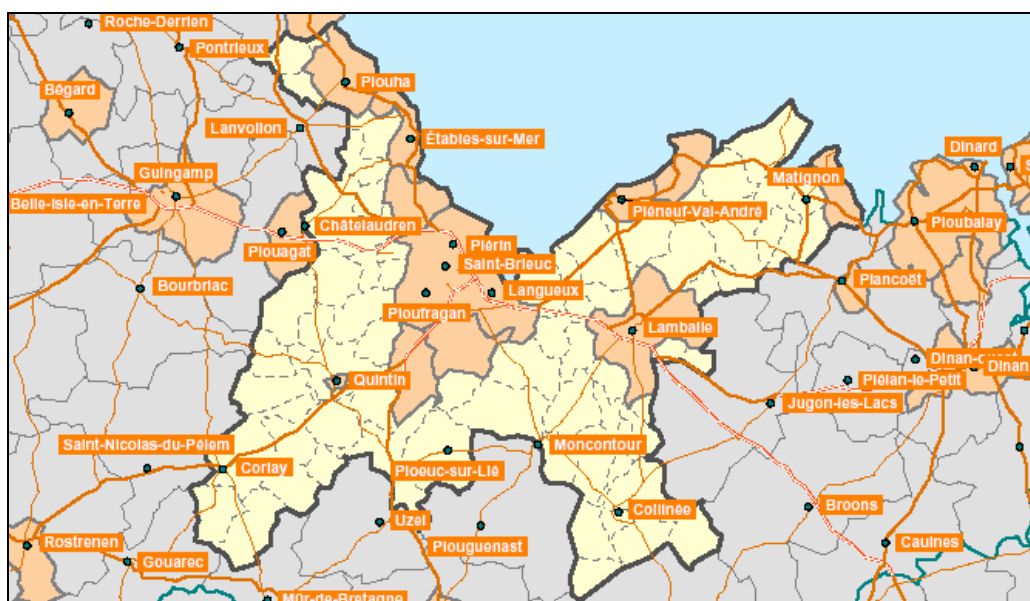
1.1 - SITUATION GENERALE

Commune très étendue de 79,17 km², la commune de Lamballe, dans sa configuration actuelle, résulte de l'association de plusieurs communes réunies en une seule entité le 1^{er} Janvier 1973, sous le nom de Lamballe : Lamballe, Maroué, la Poterie, Saint – Aaron et Trégomar.

La ville se construit désormais aujourd'hui dans le cadre de l'intercommunalité, formant le pôle locomotive de Lamballe Communauté, communauté de communes de 24 096 habitants (*en données 2003*), en 17 communes : Lamballe concentre 46 % de la population communautaire.

Plus largement, le découpage de l'INSEE en bassin d'emplois, qui indique des fonctionnalités fortes en terme de liaisons domicile – travail, lieux de résidence et lieux de travail, intègre la commune de Lamballe à la zone d'emplois de Saint – Brieuc. Ce vaste ensemble, qui associe des actifs ayant leur lieu de résidence et de leur lieu de travail dans ce même périmètre, rassemble plus de 210 000 habitants en 93 communes.

Lamballe dans la zone d'emplois de Saint – Brieuc



Source : INSEE – Portrait de Territoire

Enfin, la ville de Lamballe est aussi partie intégrante du Pays de Saint Brieuc qui instruit actuellement le SCOT – Schéma de Cohérence territoriale du Pays de Saint – Brieuc, qui s'imposera au PLU de la Ville de Lamballe.

1.2 - LE SCOT DU PAYS DE SAINT BRIEUC

Approuvé par les élus du Pays de Saint-Brieuc lors de la séance du comité syndical du 25 janvier 2008, le SCOT est désormais exécutoire et opposable.

- Le PADD du SCOT du Pays de Saint – Brieuc

Le Projet d'Aménagement et de développement durable du Pays de Saint – Brieuc, s'articule autour de 4 axes stratégiques majeurs, eux mêmes précisés en item .

Au-delà des impératifs de développement durable, de cohérence, de recherche de nouvelles formes urbaines, de cohésion, de mixité sociale et intergénérationnelle dans les processus constructif qui guident désormais les mécanismes d'urbanisation, et étayant le PADD du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, plusieurs dispositions stratégiques y concernent nommément la ville de Lamballe, et s'imposent aux axes stratégiques du PADD du PLU de la Ville.

Le PADD du SCOT du Pays de Saint – Brieuc : synthèse

4 axes stratégiques majeurs	Orientations fondamentales
Axe 1 - Structurer le territoire : orienter le développement de l'urbanisation	• Organiser les fonctions territoriales multiples et structurer le développement à partir de pôles préférentiels d'urbanisation Dont : Renforcer le rôle de Lamballe, petite ville au centre de son territoire rural • Organiser le développement de l'urbanisation dans un souci d'économie du territoire Dont : Concevoir un projet qui économise la consommation d'espace et limite durablement l'étalement urbain (principe de ceintures vertes autour des agglomérations de Saint – Brieuc et de Lamballe) • Valoriser les équilibres communaux.
Axe 2 – Garantir la protection de notre capital environnemental en préservant les grands équilibres du pays	• Assurer la pérennité des espaces naturels et leur diversité Dont : Assurer des protections paysagères aux abords de Lamballe, afin de constituer, à son échelle, une ceinture verte périphérique à l'agglomération, apportant une qualité supplémentaire à la relation ville – campagne. • Assurer la prévention des risques naturels • Poursuivre la gestion durable des déchets • Gérer les ressources naturelles • Favoriser le développement des énergies renouvelables.
Axe 3 - Favoriser les échanges et l'intermodalité sur le territoire	• Assurer l'irrigation du territoire en services performants et accessibles • Développer l'offre et l'usage des transports collectifs en lien avec les orientations en matière d'urbanisme et le souhait de cohésion sociale • Favoriser les échanges et l'intermodalité par la mise en place de parkings relais • Constituer la lisibilité du réseau des infrastructures majeures • Répondre aux difficultés de circulation liées à la fréquentation touristique • Maintenir les conditions de fonctionnement de l'aérodrome.
Axe 4 – S'imposer des exigences qualitatives particulières	• Le traitement des abords des grandes infrastructures au titre des entrées de ville et de la maîtrise des paysages urbains des agglomérations • Le traitement des lisières urbaines • La valorisation des ensembles urbains constituant des « quartiers » • La valorisation des hauts lieux du tourisme et du patrimoine

Source : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint – Brieuc- PADD – Mai 2007

Rappelons ainsi l'importance affirmée dans le SCOT du Pays de Saint – Brieuc :

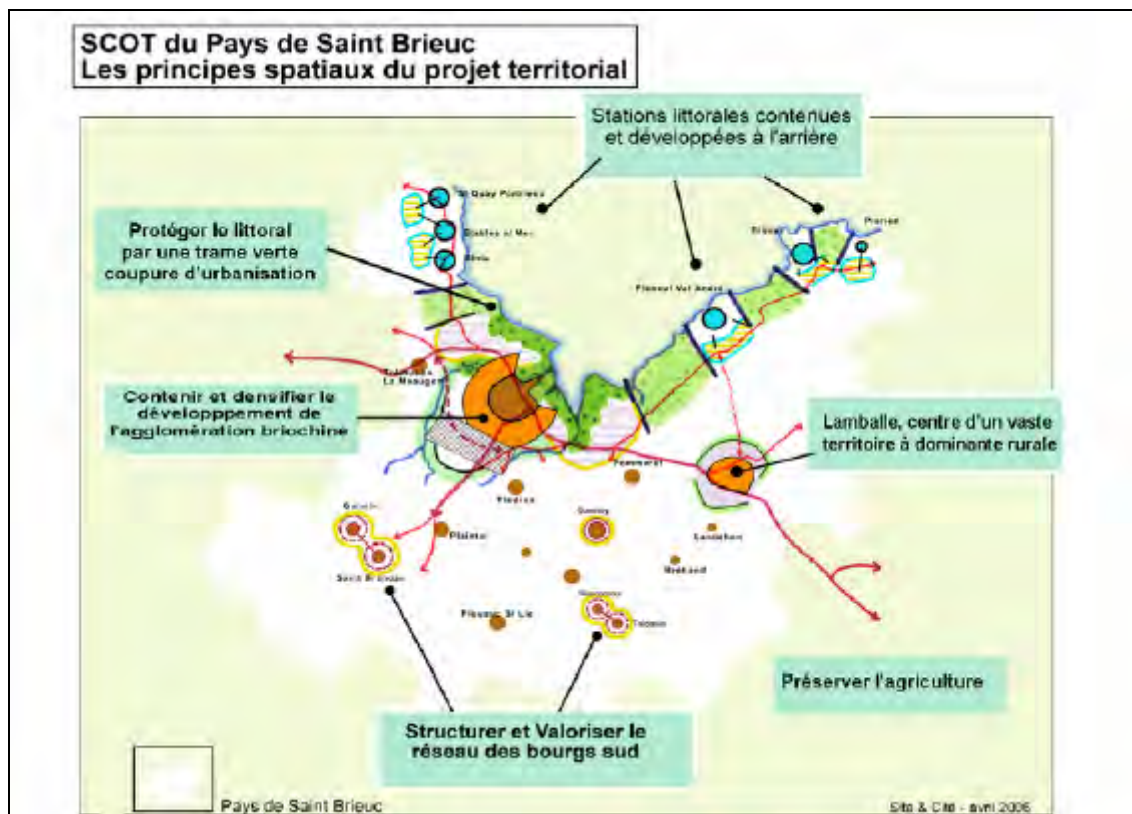
- D'affirmer la ville de Lamballe comme polarité essentielle pour l'organisation et la structuration spatiale de son espace rural de proximité, mais aussi comme une polarité d'équilibre, par rapport à l'extension potentielle de l'aire d'influence de l'agglomération briochine,
- De l'importance d'affirmer une ceinture verte libre d'urbanisation entre les agglomérations briochine et lamballaise,
- De disposer d'un principe de ceinture verte autour de Lamballe, limite à l'agglomération,
- De réaliser un traitement paysager et de prendre les mesures limitant les nuisances aux abords des grandes infrastructures (entrées de ville, principaux échangeurs...) à proximité de l'agglomération de Lamballe, le long des axes d'importance nationale, et le long des autres axes et points d'échange constituant le réseau majeur du Pays,
- De concrétiser un objectif de qualité architecturale et paysagère pour la zone d'activité des Tourelles de niveau Pays. (Un principe à étendre à toutes les zones d'activités)

Ce projet politique a été précisé, dans ses aspects réglementaires s'imposant au PLU de Lamballe, dans le **Document d'Orientations Générales**.

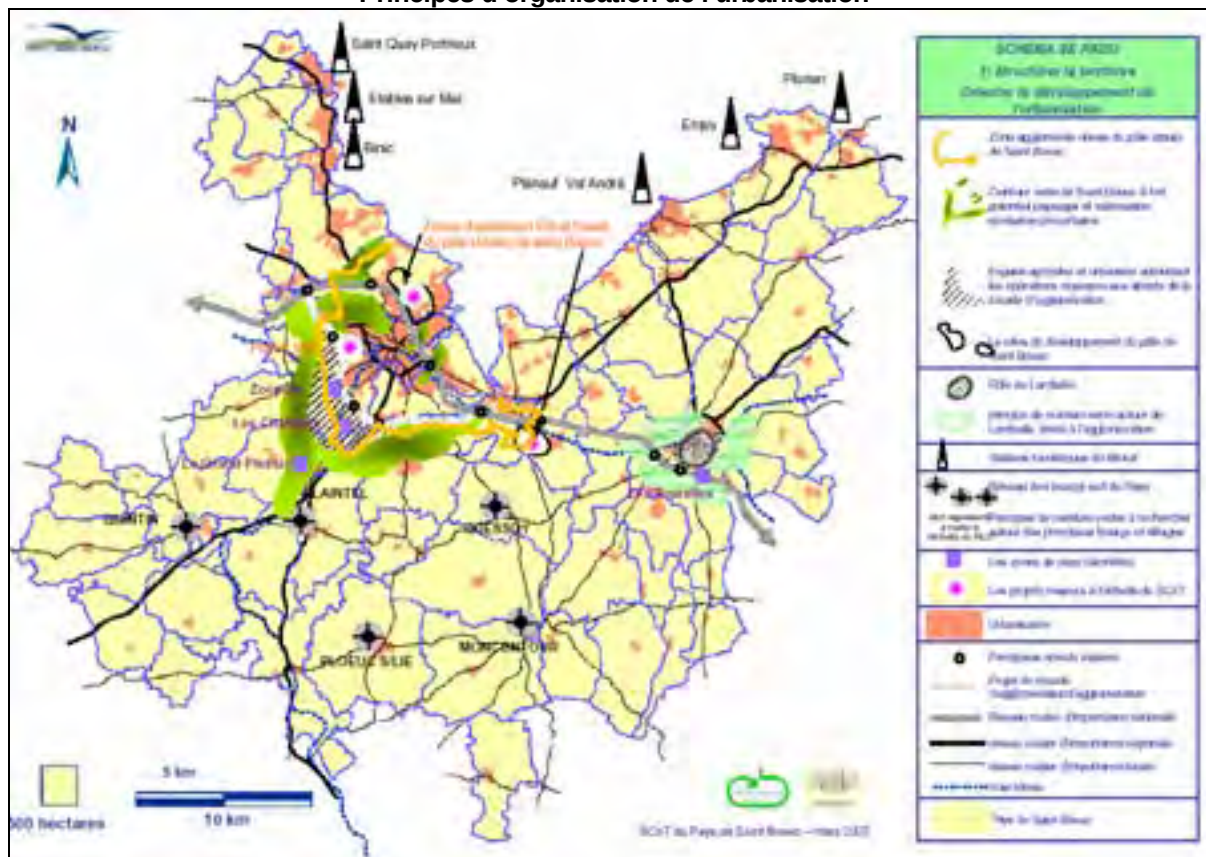
Concernant plus spécifiquement le développement urbain de Lamballe, le D.O.G affirme notamment, s'il est néanmoins possible de synthétiser ce document important toutes thématiques confondues, la nécessité :

- D'une recherche de densification de l'urbanisation,
- De la poursuite dans le temps du programme d'actions du PLH – Plan Local de l'Habitat de Lamballe Communauté,
- De développer un objectif général d'équilibre entre les éléments de cadre de vie à l'échelle des quartiers,
- D'instituer des limites au développement de l'urbanisation, avec la création d'une ceinture verte aux abords de l'agglomération de Lamballe,
- De réaliser pour toute zone nouvelle d'urbanisation de plus de 1 ha des analyses préalables telles : l'insertion dans le site, la prise en compte de la structuration des dessertes, la création des réseaux de déplacements doux, et la sécurisation des liaisons, la prise en compte des zones humides, l'adaptation du système d'assainissement au projet, la prise en compte de l'activité agricole : protection des ensembles cohérents des exploitations agricoles,
- D'un objectif de réalisation d'une plate – forme multimodale sur la gare de Lamballe,
- De prendre en compte les projets d'investissement pour le réseau des infrastructures majeures intégrant la rocade Est de Lamballe, l'aménagement de la RD 768 entre Lamballe et Saint-Denoual,...

Principes du PADD du SCOT du Pays de Saint – Brieuc
« Cartographie schématique indicative et illustrative » Source : Pays de Saint - Brieuc



Principes d'organisation de l'urbanisation



2 - Les constats démographiques

2.1 - LES ENSEIGNEMENTS DU DERNIER RECENSEMENT DE POPULATION : UNE VILLE QUI CONFORTE SON ATTRACTIVITE

2.1.1 - L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 1999 – 2004 : UNE FORTE POUSSEE DEMOGRAPHIQUE

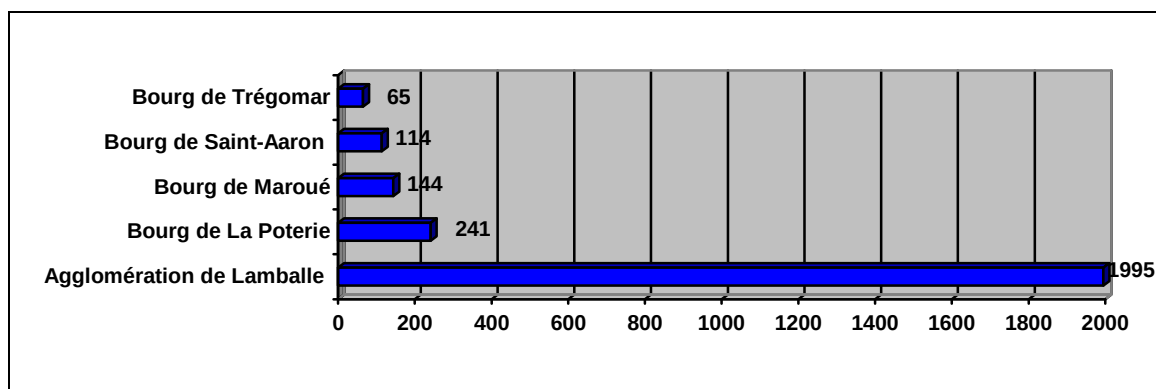
Le dernier recensement complémentaire de population d'Octobre 2006 est venu préciser ce qui était pressenti, à savoir une forte croissance démographique, portée par le renouvellement important du parc de logements.

La population de Lamballe s'élève donc désormais à 13 746 habitants, réalisant un gain de 3 185 habitants depuis 1999, et une croissance forte de +30% sur la période 1999 – 2006.

C'est principalement l'agglomération de Lamballe (inclus les territoires des communes associées) qui capte l'essentiel de la croissance démographique : avec le gain de 1995 habitants dans la partie agglomérée, la ville concentre 63 % de la croissance démographique de la commune.

Mais tous les centre – bourgs des communes associées ont aussi gagné des habitants, exprimant une volonté politique forte de développement équilibré de l'ensemble des espaces urbains du territoire communal.

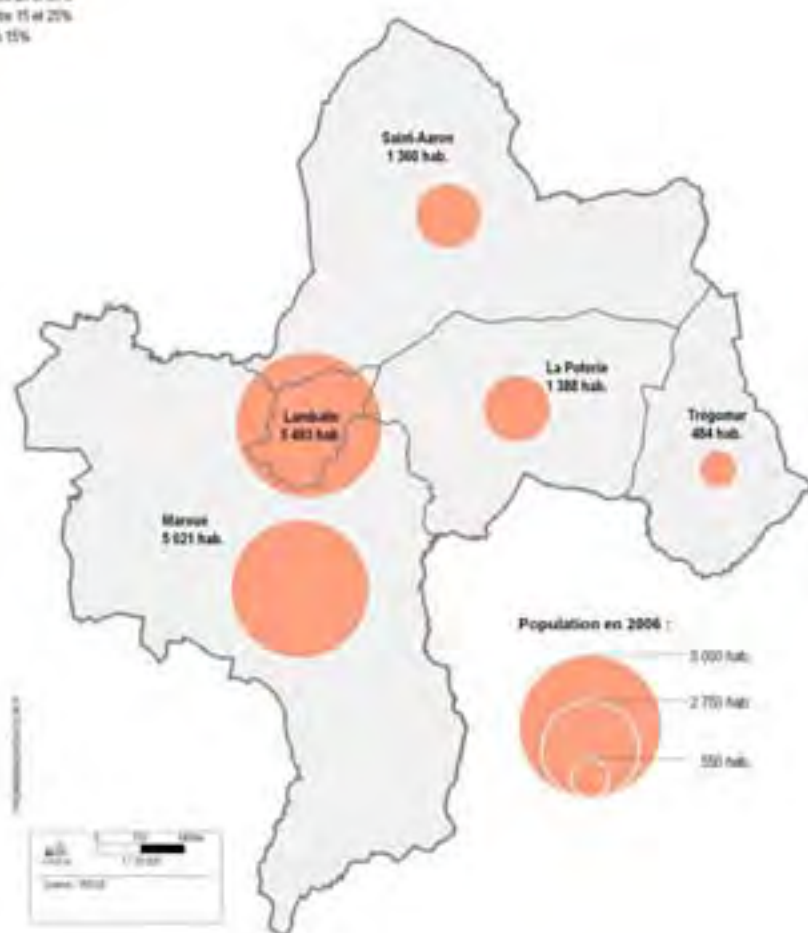
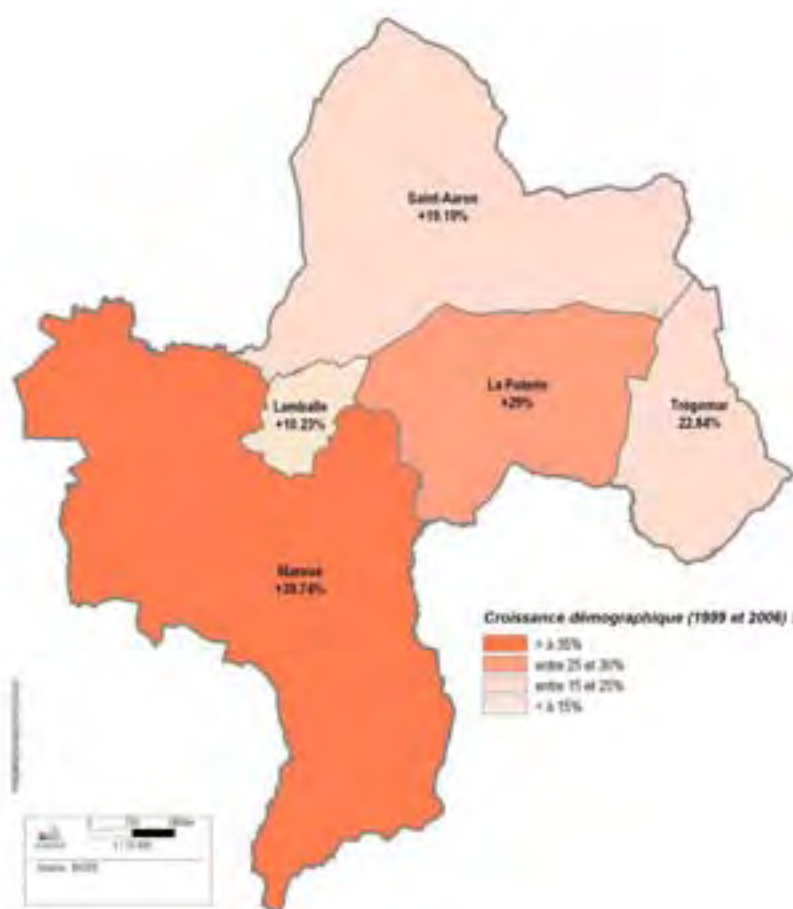
Un gain de 3 185 habitants dont 2 559 en zone agglomérée entre 1999 et 2006 : la répartition géographique



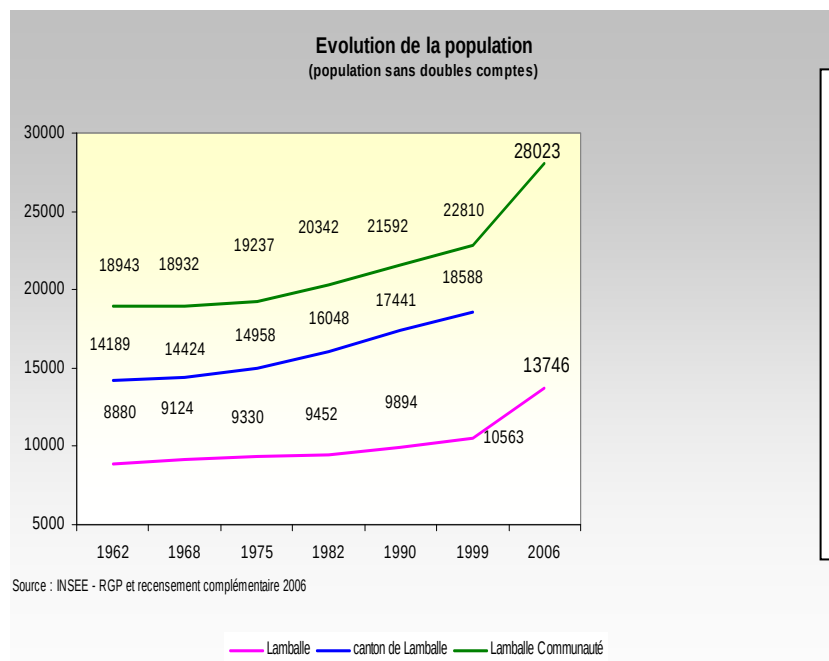
Source : Recensement complémentaire de population – INSEE Octobre 2006

La croissance démographique 1999 – 2006 intéresse tous les territoires de la commune de Lamballe et des communes associées.

La commune ne cesse de gagner des habitants depuis 1962.



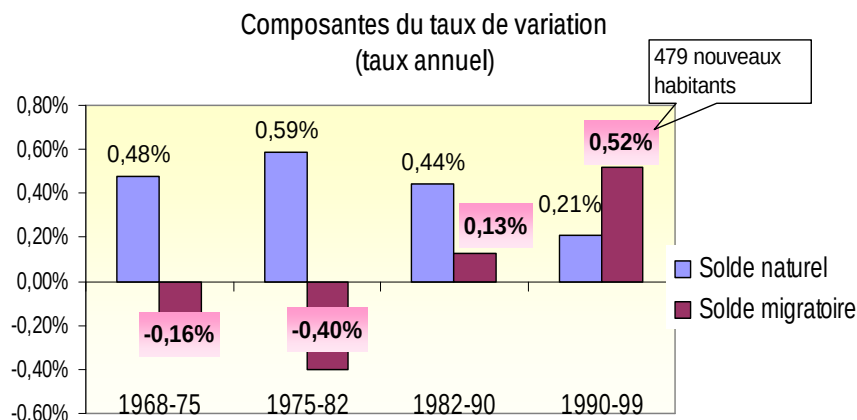
Evolution démographique de Lamballe 1962-2006 : l'attractivité lamballaise



La ville de Lamballe s'impose comme un pôle démographiquement très dynamique : en moyenne, les communes de Lamballe Communauté ont également vu leur population croître sur la période récente, mais au rythme bien inférieur de +9.4% de 1999 à 2006, soit un gain de 440 habitants. Ces données restent néanmoins parcellaires : à l'heure d'aujourd'hui seule 1 commune sur 2 du territoire communautaire a été recensée.

Source : INSEE

Cette attractivité est portée par la conjugaison d'un bilan naturel et d'un solde migratoire positifs.



Evolution du solde naturel de 1999 à 2006

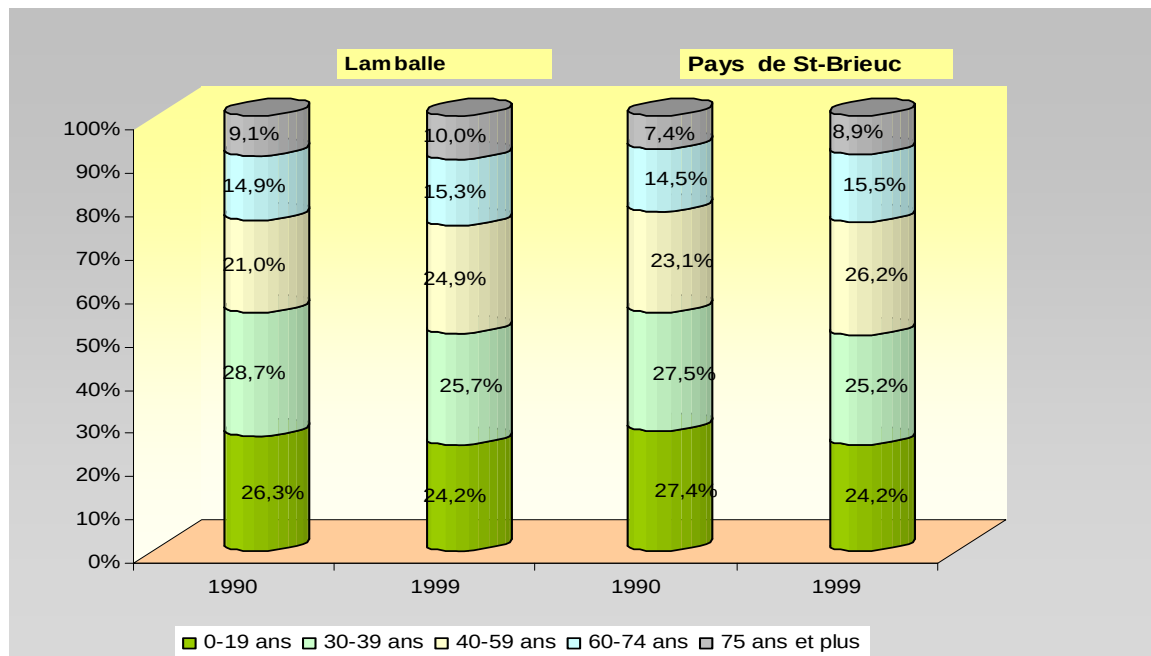
	Naissances	Décès	Solde
Lamballe	324	511	- 187
Maroué	301	196	105
Saint-Aaron	97	67	30
La Poterie	59	44	15
Trégomar	31	25	6
Grand Lamballe	812	843	-31

Source : Etat - Civil

La sur-mortalité constatée à Lamballe émane de la présence des maisons de retraite sur le territoire.

Il faudra néanmoins attendre la publication des analyses statistiques plus poussées du recensement de population pour savoir **si cet élan démographique a permis de rajeunir quelque peu un profil plutôt vieillissant de la population.**

Structure comparée de la population de Lamballe et du Pays de Saint – Brieuc, par tranches d'âge
Entre 1990 et 1999



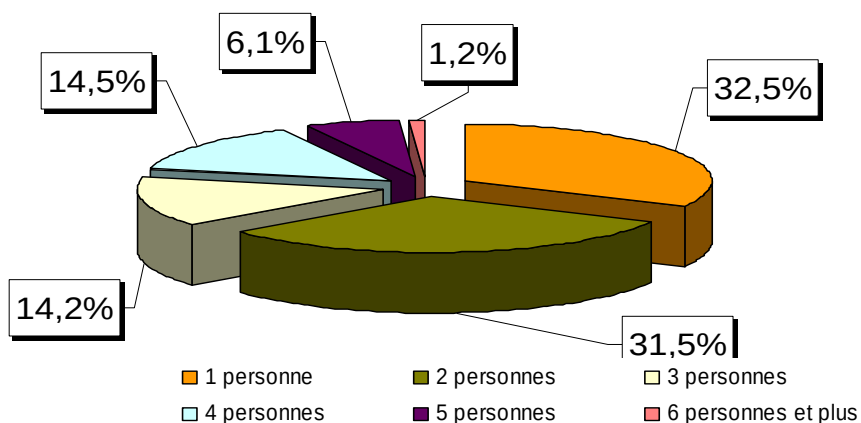
Source : INSEE - RGP

En moyenne, le Grand Lamballe comptait, en 1999, 2 560 habitants de moins de 20 ans, 24.2% de sa population, pour une population seniors de 2 665 résidents, 25.2%.

La commune rassemblait aussi alors moins de jeunes et davantage de personnes âgées que les autres communes de Lamballe Communauté. Son profil restait néanmoins proche de celui de la population du Pays de Saint – Brieuc (24% de moins de 20 ans, 24% de + de 60 ans).

De 1990 à 1999, la population lamballaise rassemblait d'ailleurs 2 300 retraités, un résident sur 5 et dont le nombre avait progressé de + 11.6% depuis 1990.

Composition des ménages en 1999



2.1.2 - DES MENAGES EN DIFFICULTE : UN NOMBRE EN LEGER PROGRES DANS LA VILLE

En 2005, les services de la CAF – Caisse d'Allocations Familiales des Côtes d'Armor recense 471 ménages en situation de précarité, concernant une population de 902 personnes (soit 6.6 % de la population lamballaise, un taux dans la moyenne communautaire)

De 2001 à 2005, le nombre de ces foyers en difficulté a progressé, à Lamballe, de + 6.3% (+ 28 ménages), contre une croissance également, mais beaucoup plus mesurée, dans Lamballe Communauté (Hors Lamballe) de +2.5 % (+ 6 ménages) A l'échelle du Pays de Saint Brieuc le développement de la précarité a généré une hausse moyenne globalement comparable à celle observée à Lamballe (+6.8% du nombre de ménages touchés de 2001 à 2005)

2.2 - DES ELEMENTS DE PROSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE : L'APPORT DU SCOT DU PAYS DE SAINT – BRIEUC

Les projections démographiques établies par l'INSEE, dans le cadre de la réflexion prospective du SCoT, montrent que le Pays de Saint – Brieuc devrait compter, à l'horizon 2020, 16 500 nouveaux habitants, soit une population globale de l'ordre de 200 000 habitants à cet horizon.

Parmi cette population, 37.1% d'entre eux auront plus de 60 ans (35% en Bretagne, 31.1% en France) : Le vieillissement démographique du Pays va donc se poursuivre,

Ce vieillissement se réalisera, par ailleurs, à un rythme plus rapide dans le Pays de Saint – Brieuc qu'ailleurs en Bretagne ou en France,

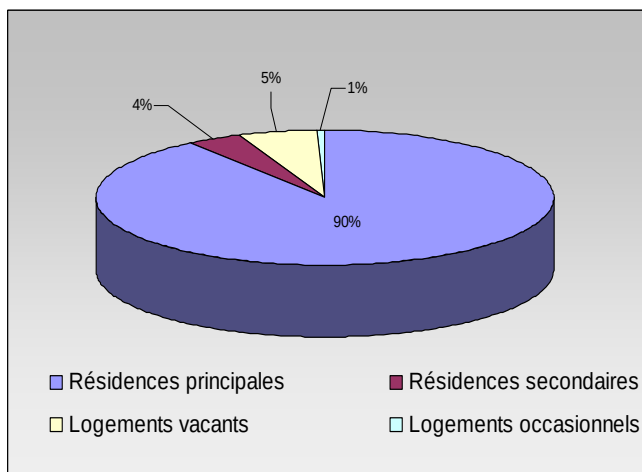
La taille des ménages se réduira encore, évoluant de 2.35 en 1999 à 1.78 prévu à horizon 2020,

En conséquence, le parc de résidences principales devra progresser de plus de 35 000 logements.

Constats démographiques	
Forces	Faiblesses
• Une croissance démographique dynamique depuis 1999, concernant tant l'agglomération que les centre – bourgs des communes associées • Une forte attractivité de la ville, portée par le développement résidentiel, • Le rôle du TER - TGV dans l'attractivité de la ville : de nombreux échanges domicile – travail se réalisent par le rail (voir chapitre déplacements) • Prospective : une attractivité appelée à se poursuivre.	• Déficit naturel dans le cœur de ville, lié à la présence des maisons de retraite, • Une légère progression du nombre de ménages en difficultés, • Un vieillissement démographique annoncé.
Enjeux	
Poursuivre un développement démographique équilibré et cohérent, Affirmer les solidarités intergénérationnelles, avec des lieux de vie pour tous, Répondre sur le long terme aux enjeux que pose le vieillissement démographique : • en terme d'équipements adaptés au 4^{ème} âge pour les personnes dépendantes • en faveur du maintien à domicile le plus longtemps possible dans les logements des personnes âgées : avec un habitat adapté aux personnes vieillissantes dans les centre – bourgs, avec des services d'aides à domicile performants et innovants, Intégrer le handicap dans les politiques publiques : urbanisme, habitat, équipements, espaces publics, emplois, ... Favoriser l'accès aux informations sur les dispositifs existants.	

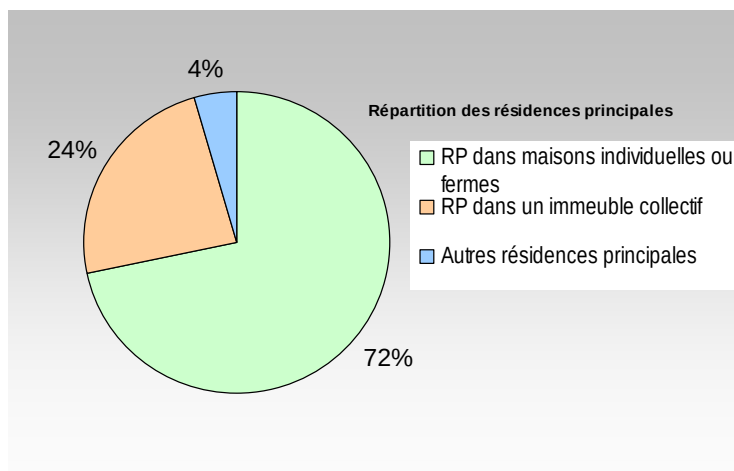
3 - Etat des lieux de l'habitat

Quelques rappels de 1999



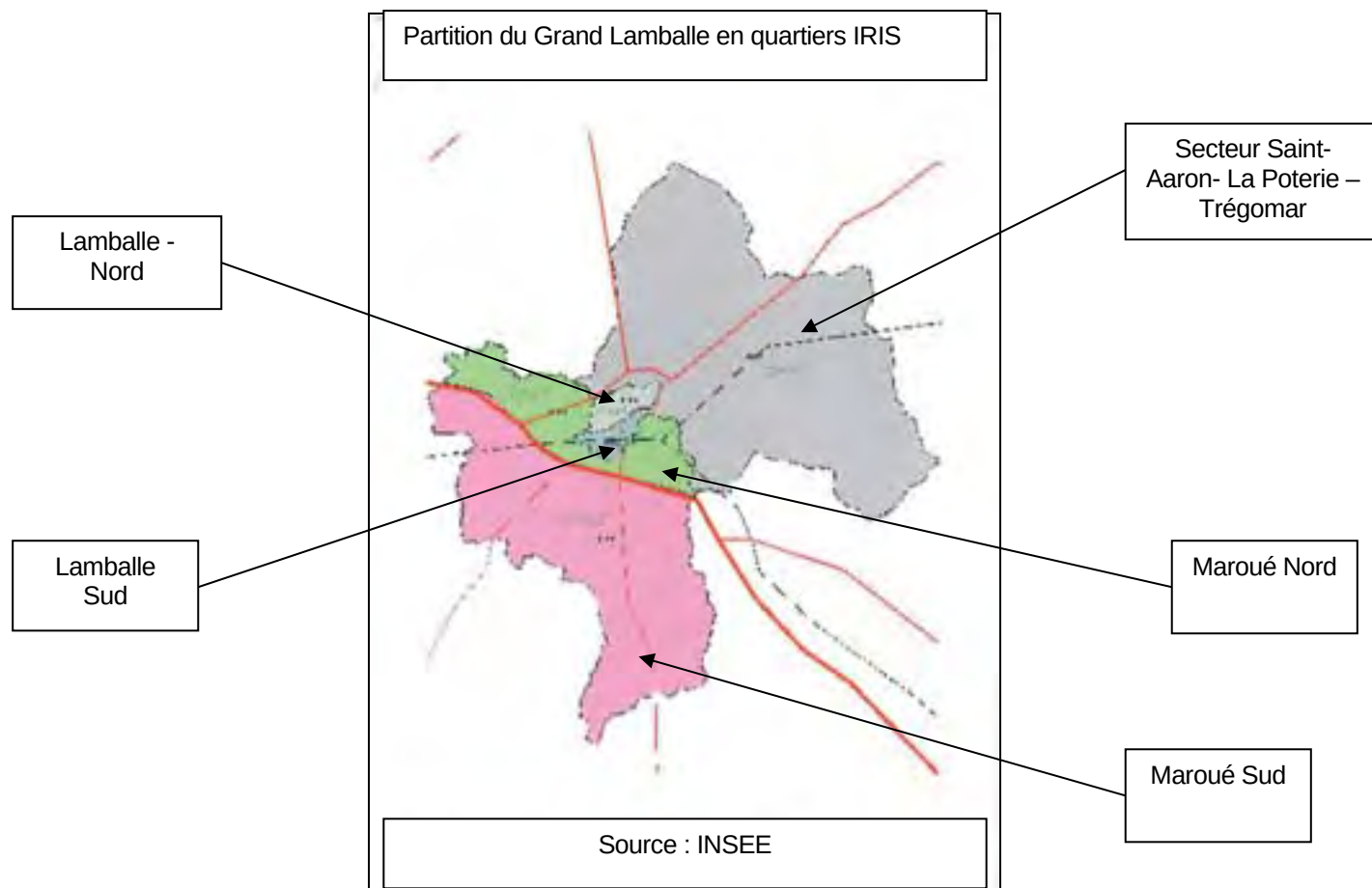
Un parc de 4 848 logements, en 1999 présentant globalement :

un poids prédominant de résidences principales, 3.7 % de résidences secondaires, 5.1 % de logements vacants, 31.9 % de logements construits avant 1949.



1 logement sur 4 se situe, en 1999, dans le parc collectif.

La ventilation du parc de logements entre les différents quartiers du Grand Lamballe, dénommés quartiers IRIS par les services de l'INSEE met en exergue des spécificités fortes qui excèdent la simple évidente partition entre l'individuel, à la périphérie et dans les bourgs ruraux, et le collectif dans la ville dense.



En 1999 :

- Les 3 quartiers de Lamballe Nord, Lamballe Sud et Maroué Nord concentrent les 2/3 du parc de logements lamballais,
- Les secteurs de Lamballe Nord et de Lamballe Sud, qui comprennent un parc composé à près de la moitié par des logements collectifs, se spécifient aussi par un taux plutôt élevé de logements vacants, de l'ordre de 7%, important en regard des taux de 2.9 % ou de 1.6% retenus dans les secteurs de Maroué Nord et de Maroué Sud : le parc de logements est aussi, en cœur d'agglomération, particulièrement ancien.
- Près de la moitié du parc de Lamballe Nord s'est constitué avant 1949 (39% dans le quartier de Lamballe sud)
- Le secteur rural situé entre Lamballe Agglomération et le littoral attire également les résidents secondaires : 4.5% de résidences secondaires dans le parc.
- Lamballe Nord et Sud, dominés par un patrimoine bâti ancien, sont aussi relativement attractifs auprès des résidents secondaires, avec une représentativité de l'ordre de 4% de ce type de ménages dans la population du parc,
- Maroué Nord se définit principalement par un très faible taux de vacance signe de tensions fortes -1.6% seulement de logements sont vacants dans le parc : un taux bien insuffisant pour permettre une rotation de logements dans de bonnes conditions.

3.1 - LA DYNAMIQUE DE CROISSANCE DU PARC : 1999 – 2006

3.1.1 - LES PROGRAMMES 1999 – 2006

- Les dynamiques spatiales de construction neuve

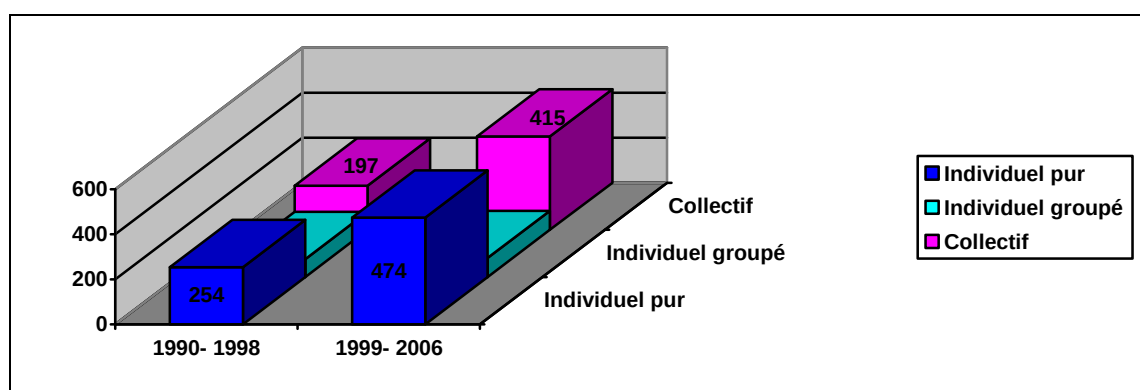
- Les statistiques de la construction neuve

Les rythmes de la construction neuve se sont particulièrement accélérés sur la période 1999 – 2006, avec une production moyenne annuelle de 122 logements par an (*Total de 978 logements sur la période construits*), contre 59 logements annuels observés de 1990 à 1998 (*Total de 531 logements construits sur la période*)

Si la proportion de logements construits en individuel pur ne varie guère (48.5% sur les 2 périodes – mais la progression est sensible en valeurs absolues), la production de logements collectifs a, par contre, été particulièrement dynamisée sur la période récente (37% des programmes de 1990 à 1998, 42.4% de 1999 à nos jours).

La production de logements en individuel groupé ne varie guère, se situant à 80 logements sur la 1^{ère} période, 85 logements sur la période récente.

La production de logements neufs
Situation comparée 1990 – 1998 et 1999- 2006



Source : DRE

La production de SHON neuve a quasiment été doublée entre les 2 périodes, évoluant de 6 817 m² produits par an de 1990 à 1998 (*Total de 61 350 m²*) à 12 787 m² annuels de 1999 à 2006 (*Total de 102 294 m²*)
Cependant, la taille des logements produits en individuel et en collectif a sensiblement été réduite entre les 2 périodes.

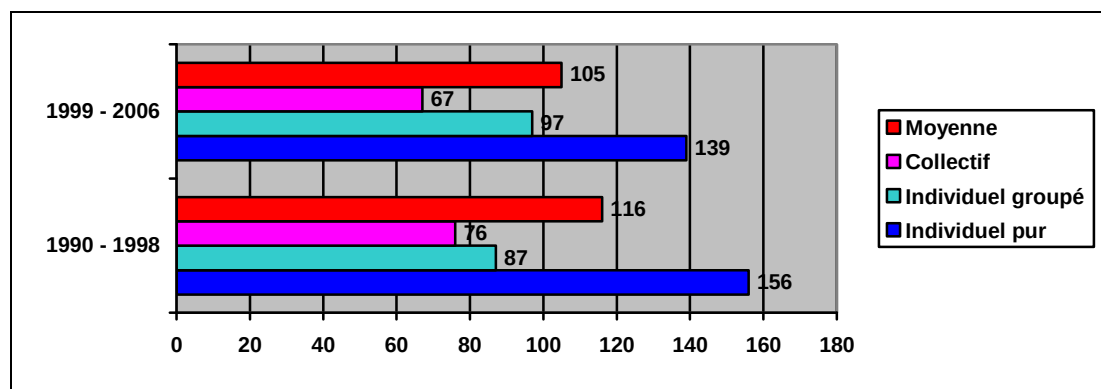
Sur 100 nouveaux logements, il est estimé que 70 à 80 logements sont occupés par des actifs, les 20 logements restants par des retraités.

**Evolution de la taille moyenne des logements
Périodes 1990 – 1998 & 1999 -2006**

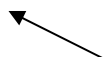
	Période 1990 - 1998	Période 1999- 2006
Individuel pur		
Nombre de logements	254	474
Surfaces de logements	39 508	65 759
Moyenne par logement	156	139
Individuel groupé		
Nombre de logements	80	85
Surfaces de logements	6 931	8 269
Moyenne par logement	87	97
Collectif		
Nombre de logements	197	415
Surfaces de logements	14 911	28 081
Moyenne par logement	76	67
Résidence		
Nombre de logements	0	4
Surfaces de logements	0	184
Moyenne par logement	0	46
Surfaces de logements		
Moyenne par logement	531	978
Total de Surfaces de logements m²	61 350	102 294
Moyenne par logement	116	105

Source : DRE

**Taille moyenne des logements
Comparatif entre les périodes 1990 – 1998 & 1999 -2006
En m² par logement**



Source : DRE



Des formes urbaines plus denses
Du logement intermédiaire : programmes récents et en cours de construction dans l'agglomération de Lamballe.



- L'examen des permis de construire de logements autorisés sur la période 1999 – 2006. Quels enseignements ? : Dynamisme résidentiel, nouvelles formes urbaines et diversification des produits

⇒ Un développement en accélération en 2005 et en 2006

De 1999 à 2004, environ 57 permis de construire de nouveaux logements ont été accordés en moyenne annuelle : en 2005, ce furent 106 permis de construire et 131 en 2006.

⇒ Légère prédominance du collectif

De 1999 à 2006, environ 600 permis de construire ont été autorisés pour la construction de 1 250 logements, 606 en logements individuels et groupés (48.5%) et 644 en collectifs (51.5%). Si l'on néglige les phénomènes de réoccupation du parc ancien, le gain de 2 560 habitants effectif depuis 1999 a pu se concrétiser dans 1 250 nouveaux logements, soit une taille moyenne de ménage d'environ 2.05 personnes par logement.

→ **La prédominance de la construction neuve en collectif** ces dernières années est intéressante, sachant que le parc était très minoritaire en 1999. En 1999, les maisons individuelles couvrent alors 73.6% du parc de logements, un parc individuel qui a crû de + 8.8% de 1990 à 1999. 26.4 % des logements sont donc organisés en collectif : ce parc a bénéficié d'un développement conséquent (+31.5% entre les 2 derniers recensements) : un développement qui se poursuit sur la période récente.

→ **Une promotion immobilière régionale prépondérante** : les programmes collectifs se sont essentiellement réalisés en opérations groupées de plus de 10 logements (soit 16 programmes, contre 4 petites opérations de quelques logements seulement), permettant la livraison de 540 logements collectifs par des promoteurs immobiliers.

Sur ces 540 logements, 73% furent destinés à la vente, 27% à la location.

La part de la promotion immobilière régionale, de Rennes et son agglomération, domine ayant assuré 58% de la livraison de nouveaux logements collectifs assurés par des promoteurs (310 logements). Néanmoins, l'investissement local s'est révélé dynamique avec la production de 150 logements assurée par des organismes de l'agglomération briochine (28% du parc neuf en collectif) et 80 logements par des locaux (SCI et privés lamballais -14%)

⇒ Une part modeste de l'usage secondaire

Seuls 7 permis de construire déposés depuis 1999 concernent une résidence secondaire : les propriétaires sont en majorité résidents de la région parisienne, certains bretons. Les terrains achetés présentent une superficie importante de 1 460 m² en moyenne, mais avec d'énormes disparités, de 550 à 3 300 m², selon les programmes. De même, la superficie habitable oscille de 80 à 360 m².

⇒ 115 ha au total consommés par la construction neuve de 1999 à 2006 : une moyenne de 14 ha par an

La production de 1 250 logements depuis 1999 a conduit à la consommation de 115 ha de foncier, avec une SHON globale de près de 123 000 m² : le logement-type produit présente une superficie moyenne de 98 m².

Les différenciations sont néanmoins fortes selon l'origine géographique de l'investisseur : l'investisseur ou le propriétaire lamballais se positionne sur des logements plutôt grands, avec une forte dominante de l'individuel : surface moyenne du logement de 120 m², alors que l'investisseur extra- régional se place sur des produits plus petits de 76 m² en moyenne par logement, principalement en collectif. L'investisseur départemental évolue sur des marchés intermédiaires tant en individuel qu'en collectif.

115 ha consommés, 123 000 m² de SHON produits de 1999 – 2006
Les différenciations selon l'origine géographique des investisseurs

Origine géographique de l'investisseur	Superficie de terrains consommés (ha)	M ² de SHON	Nombre total de logements	Dont en individuel	Dont en collectif	Moyenne M ² / Logement	Moyenne Parcelle Par logement
Lamballe	72.31	43 107	358	275	83	120	2 103 m ² 1 404 m ² *
Lamballe Communauté	10.63	8 976	68	61	7	132	1 564 m ²
Côtes d'Armor	23.54	38 295	406	211	195	94	580 m ²
Reste France	8.36	31 856	418	59	359	76	200 m ²
Dont Ile-et-Vilaine	4.80	24 297	360	14	346	67	133 m ²
Total	114,8 ha	122 234	1250	606	644	98	919 m ² 741 m ²

Source : Fichiers de PC – DRE

Les investisseurs lamballais ont contribué au tiers de l'effort de production de nouveaux m² de SHON, à 43% en intégrant les propriétaires résidents de Lamballe Communauté : un développement résidentiel qui bénéficie ainsi au développement local avec des retombées réinjectées dans l'économie lamballaise.

Par contre, ce sont également eux les plus forts consommateurs d'espace par la permanence de formes urbaines en individuel sur de plus grandes parcelles.

Un examen des formes urbaines produites montre néanmoins une évolution vers une moindre consommation de foncier. Le développement de l'individuel groupé s'est réalisé de 1999 à 2006, à Lamballe, sur des parcelles en moyenne de 754 m² seulement.

* De la charge foncière imputée à Lamballe est retirée 2 opérations atypique en individuel pur – 2 opérations de plus de 10 ha chacune qui fausse indéniablement les résultats : au total, plus de 22.32 ha sont ainsi retirés pour une estimation plus proche de la moyenne observée

115 ha consommés, 123 000 m² de SHON produits de 1999 – 2006
Les différenciations selon la forme urbaine produite

	Terrain En ha	%	SHON en m ²	%	Nombre de logements	Moyenne parcelle	Moyenne Logement
Individuel pur	94.92		70 117	57.4	513	1 850 1 421*	137
Individuel groupé	7.01	6.1	8 832	7.2	93	754	95
Collectif	12.93	11.2	43 285	35.4	644	201	67
Total	114.8	100	122 234	100	1250	919 741*	98

Source : Fichiers de PC – DRE

35.8 % des nouveaux logements ont été destinés à une occupation personnelle, 32.7% à la vente et 31.5% à la location (dont la moitié en maisons individuelles)

- Un logement locatif qui progresse

En 1999, le parc de 4 387 résidences principales (90.5% du parc total de logements) se composait de 61.7% de propriétaires occupants et de 35.7 % de locataires, principalement du secteur privé (28.8%) contre 6% seulement du locatif public.

Les opérations récentes ont permis un développement de l'offre locative en y intégrant 280 nouveaux logements locatifs, soit environ 22% des résidences principales produites sur la période. 145 l'ont été en collectif, 135 en individuel (dont 68 logements locatifs en individuel groupé.)

Ces nouveaux logements locatifs ont consommé un peu plus de 28 ha de foncier, pour 25 000 m² de SHON (20% de la nouvelle SHON globale), avec une superficie moyenne de 90 m² par logement.

En moyenne, la superficie moyenne d'un logement locatif en collectif est de 78 m² pour 99 m² en individuel groupé et 114 m² en individuel pur.

La superficie de terrain évolue à la baisse : sur la période observée, elle s'est élevée à 669 m² en individuel pur et 854 m² en individuel groupé.

3.1.2 - LA STRUCTURATION DU PARC DE LOGEMENTS LAMBALLAIS

L'étude préalable à l'O.P.A.H** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) a confirmé l'importance de la dynamique de croissance du parc de logements depuis 1999 avec de 1999 à 2003, en moyenne une centaine de nouveaux logements construits, par an, à Lamballe même, soit environ 2 nouveaux logements sur 5 dans la croissance du parc de Lamballe Communauté.

En 2003, le parc lamballais comporte 5 261 logements : il s'est accru de + 413 logements par rapport à 1999, soit + 8.5% : une dynamique forte mais inférieure à celle de Lamballe Communauté enregistrée sur la même période (+9.6% d'accroissement du parc communautaire)

La dynamique d'entretiens et d'organisation d'ateliers élaboré au cours de la démarche préalable à l'opération d'amélioration de l'habitat a aussi permis d'apporter des éléments de réactualisation des données issues du recensement de population de 1999.

* De la charge foncière est retirée 2 opérations atypique en individuel pur – 2 opérations de plus de 10 ha chacune qui fausse indéniablement les résultats : au total, plus de 22.32 ha sont ainsi retirés pour une estimation plus proche de la moyenne observée.

** Etude d'O.P.A.H sur le territoire de Lamballe Communauté- Document 1 Diagnostic et Enjeux – Février 2005- Habitat & Développement Bretagne

- Le statut d'occupation

L'étude préalable de l'O.P.A.H montre également que la croissance du parc, très sensible depuis 2000, ne modifie pas les caractéristiques du statut d'occupation :

- le nombre de propriétaires occupants reste prépondérant (71%)
Cependant, à Lamballe, le poids de locatifs du secteur privé est important pour les tranches d'âge 25 – 39 ans, soulignant une tension locale sur le marché de l'accession à la propriété : « ce poids fort du locatif privé peut être interprété comme une difficulté de passage vers l'accession à la propriété pour des ménages dont les revenus ne correspondent pas aux prix pratiqués. » (Source : idem)
- Les moins de 25 ans sont principalement locataires,
- Les plus de 75 ans propriétaires de leur logement, posant la question de l'aménagement du domicile aux personnes à mobilité réduite pour leur maintien à domicile le plus longtemps possible.

- Un parc relativement confortable

Face à un renouvellement important du parc par la production de logements neufs, alliée aux effets bénéfiques de la précédente O.P.A.H. (Période 1991 – 1993), le confort général du parc de logements est jugé plutôt satisfaisant.

En considérant les éléments de confort que sont la présence d'une salle d'eau et de WC intérieurs, le parc de Lamballe comprend 147 logements inconfortables, soit un taux de 3.35 %, très inférieurs à la moyenne communautaire de 4.07%, et à la moyenne départementale de logements déclarés inconfortables de 5.24%. En intégrant la présence ou non du chauffage central, le niveau d'inconfort du parc lamballais s'élève à 9.73%, un taux largement inférieur encore à la moyenne de Lamballe Communauté de 14.07%

- Une vacance de l'ordre de 5% à Lamballe

Les estimations du nombre de logements vacants, établies sur la base d'entretiens ou à partir des fichiers des services fiscaux, conduisent à définir un parc vacant de l'ordre de 266 à 300 logements sur la commune de Lamballe, soit une vacance d'environ 5% à 5.7% : un taux légèrement supérieur à la moyenne communautaire de 4.3% (source : entretiens)

Plus de la moitié du parc vacant communautaire se concentre à Lamballe.

La vacance y est surtout importante dans des immeubles anciens du centre – ville, notamment rue Langevin et rue du Général Leclerc (source : idem.) Il n'existe pas ainsi de vacance dans les nouveaux programmes collectifs.

De 1990 à 1999, le parc vacant de Lamballe a connu un recul important de l'ordre de 22%, dont parmi les facteurs explicatifs de cette évolution sans nul doute l'incidence de l'O.P.A.H de 1993.

- Le parc de logements sociaux

Fin 2007- début 2008, la commune de Lamballe comptera un parc de 408 logements sociaux, dont 125 mis sur le marché en 18 mois seulement, de la mi –juin 2006 à 2007/2008, soit 35% du parc lamballais. Le chiffre tient compte des opérations les plus récentes. **Cette dynamique consacre un effort de rattrapage récent tout à fait important de la part de la commune.** Les rythmes de livraison s'accroissent depuis 2 ans

En 10 ans seulement, de 1997 à 2007, le parc de logements sociaux se sera accru de 147 logements, représentant un taux d'accroissement de 71%.

De 2002 à 2007, 138 nouveaux logements sociaux sont venus étoffer le parc lamballais, dans une logique à la fois de mixité urbaine et d'intégration de ces nouveaux logements dans le tissu urbain, au cœur d'opérations classiques, tout en proposant une forte diversité des types de logements.

A noter que de nouvelles opérations en logement social – telle l'opération de La Roncière- **intègrent désormais des préoccupations de développement durable** : orientation du bâti, isolation, récupération des eaux pluviales...

- Mixité urbaine

La promotion immobilière se réalise aujourd'hui dans le cadre d'une demande d'intégration de 20% de logements sociaux aux nouveaux programmes.

De 2002 à 2007, 70% des nouveaux logements sociaux ont été construits à Lamballe ville ou vont être livrés au cours du second semestre 2007 (soit 97 logements sociaux), les autres se partageant entre Saint Aaron (18 logements sociaux), Trégomar (9 logements) ou La Poterie (14 logements)

Ces réalisations comprennent **le nouveau foyer de jeunes travailleurs (FJT)** de Lamballe construit à proximité de la zone des Olympiades. Doté de 20 logements, il propose des hébergements de 16 à 30 m².

- Diversité des produits

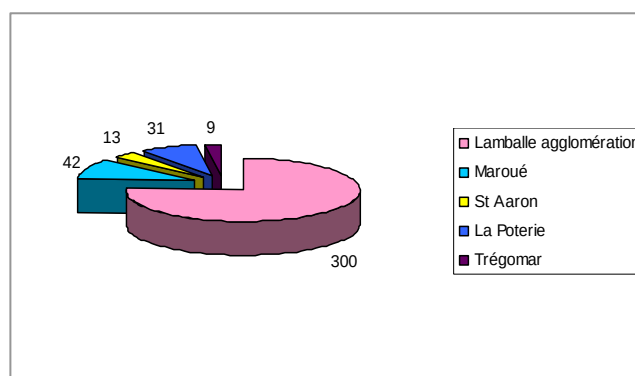
Sur les programmes récents de moins de 2 ans, 56% des nouveaux logements sociaux sont des T3, mais les programmes comprennent également 14% de T2, 26% de T4 et 4% de T5.

Si l'essentiel des réalisations s'effectuent en PLUS -Prêt Locatif à Usage Social- (129 au total), 9 logements sont réalisés en PLAI -Plan Locatif d'Aide à l'Intégration-

Les principaux gestionnaires du parc social sont l'OPHLM 22, l'office public des HLM des Côtes d'Armor, plus secondairement d'autres opérateurs pour 1/3 du parc (dont Espacil, BSB – Bâisseurs sociaux de Bretagne)

81% de ce parc se concentre dans l'agglomération lamballaise, mais le souci d'une répartition équilibrée de ce parc social a conduit les centres – bourgs des communes associées à également accueillir des programmes sociaux. De plus, ces logements sociaux se trouvent redistribués dans des opérations classiques et répartis à l'intérieur des différents quartiers des pôles urbains, évitant tout processus de ségrégation sociale.

**408 logements sociaux dans le Grand Lamballe,
la répartition géographique en nombre de logements**



Source : Lamballe Communauté

Cf. Carte de répartition des logements sociaux dans la ville (partie 4 formes urbaines)

Les perspectives induites par les modifications du POS et la révision du PLU, avec la mise en œuvre des objectifs du PLH, vont contribuer à renforcer de manière notable le parc de logements sociaux de Lamballe à l'avenir, 20% de logements sociaux devant être désormais imposés dans toute nouvelle opération de construction neuve.

3.2 - LES IMPACTS DES DYNAMIQUES RECENTES

3.2.1 - CONSEQUENCES SOCIALES

- Les conséquences sociales : des tensions du marché immobilier pénalisantes pour les ménages aux revenus modestes qui se tournent vers le locatif social

Les entretiens conduits avec les professionnels de l'immobilier, dans le cadre de l'étude préalable de l'O.P.A.H., ont montré le dynamisme du marché immobilier local, un fait néanmoins corrélé à l'apparition de tensions fortes sur le marché local : **une tendance lourde qui est confirmée en 2006.**

Depuis 1999, Lamballe est indéniablement devenue une commune attractive sur le plan de l'immobilier y compris pour de l'investissement locatif.

Cette attractivité s'accompagne néanmoins d'une hausse des prix du foncier ou du bâti (allant jusqu'à des niveaux comparables à ceux de l'agglomération briochine) et posant problème dans une commune où des salariés exercent dans différents métiers avec des niveaux de rémunération faibles (Ex. Services à la personne).

Ainsi, un examen rapide de l'offre de maisons en revente montre aujourd'hui un produit moyen mis sur le marché à environ 205 000 €, mais avec une diversité de produits et de prix. Ces derniers oscillent de 120 000 € (pour un terrain de 213 m²), à 290 000 € (terrain de 1370 à 2 200 m²) avec une offre intermédiaire à 180 – 200 000 € (terrains de 550 à 600 m²)

Désormais le prix moyen du foncier atteint généralement 50 € le m² pour des parcelles moyennes de 500 m², contre 30 € /m² pour des parcelles de 800 à 900 m² il y a peu encore.

Certaines opérations atteignent même aujourd'hui 70 à 80 € le m² viabilisé (un projet est envisagé à 100 € /m²) **générant le risque d'une indéniable ségrégation sociale.**

La tendance d'évolution du marché pourrait, par ailleurs, provoquer encore un accroissement des valeurs immobilières et foncières, liées à l'arrivée de nouvelles populations dont des retraités qui investissent. Mais certains professionnels tablent plutôt sur un léger infléchissement de cette tendance.

La hausse constatée des prix sur le foncier bâti est de 25 à 30% depuis 2000.

Sur le plan locatif, des préoccupations similaires peuvent aussi être constatées : en moyenne, le locatif se négocie à hauteur de 10 à 12 € le m² loué, soit un niveau de loyer comparable au marché briochin.

La demande en logement locatif social s'est donc fortement développée ces dernières années, accompagnant les tensions sur le marché immobilier local.

En 2004, l'état de la demande s'établit, à Lamballe, à 364 dossiers dont 258 en instance. La pression sur le parc (nombre de demandeurs / offre du parc) est passée de 72% en 2001 à 138 % en 2004, alors que parallèlement le parc de logements sociaux se développait, selon un mécanisme précisé dans l'étude préalable de l'O.P.A.H. : « Le développement de l'offre a entraîné un accroissement de la demande, d'une part, grâce à la diversification des logements produits qui font entrer sur le marché du locatif social de nouveaux segments de ménages et d'autre part, en réponse à une raréfaction de l'offre locative privée de qualité dont les prix augmentent rapidement. »

- Des mutations sociologiques

Cette évolution s'accompagne aussi de mutations sociologiques, avec des demandeurs de locatif social de plus en plus âgés : la part des moins de 20 ans s'est ainsi abaissée de 28% en 2000 à 22 % de la demande en 2004, alors que la part des plus de 40 ans parallèlement progressait sur la période.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette évolution :

- difficultés à accéder à l'accèsion classique, et parcours résidentiels contraints,
- précarité de l'emploi,
- modification du modèle familial et montée de la monoparentalité,
- retour vers le cœur de ville des personnes âgées en locatif.
- ...

La demande de logements locatifs sociaux intéresse aussi davantage de ménages extérieurs à Lamballe, et à Lamballe Communauté : une situation à mettre en parallèle avec le développement économique de la ville, son offre d'emplois et le niveau qualitatif élevé de son offre d'équipements et de services à la population.

La demande concerne essentiellement de petits logements pour 1 à 2 personnes majoritairement, avec une part dominante de personne âgées de plus de 60 ans à Lamballe.

Enfin, la poursuite de la réduction de la taille des ménages est inéluctable, le taux de natalité étant à la baisse.

La diminution du nombre moyen de personnes par ménage, par logement, est appelée à se poursuivre : en 1999, ce nombre était de 2.3 contre 2.6 en 1990.

3.2.2 - LES MECANISMES DE REGULATION : L'APPORT DU PLH

La mise en œuvre du programme du Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) permet de réguler l'emballement du marché immobilier local. Il contribue à un développement conséquent du parc locatif social sur la commune de Lamballe, avec notamment un volume important de nouveaux logements mis sur le marché et un rythme de construction qui se dynamise fortement depuis 2006.

Bilan du PLH sur la période 2002 – 2006

Commune de Lamballe	Réalisations 2002- 2006 Sur le Grand Lamballe
Orientation n°1 : Conforter le marché de l'accèsion sociale	Objectif de 4 à 5 maisons individuelles restant à concrétiser
Orientation n°2 : Développer l'offre locative sociale	118 réalisés ou programmés (94% de l'objectif)
Orientation n°3 : Produire une offre de logements adaptés	Création d'une structure de résidence sociale : FJT (20 logements), réalisé en Mars 2007 Création de logements pour des populations précarisées : 10 logements réalisés ou programmés
Orientation n°4 : Améliorer les conditions d'habitat	O.P.A.H en cours à destination des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs

Source : Lamballe Communauté

Concernant le logement d'autres populations spécifiques, l'accueil des gens du voyage, le préfet a approuvé le 4 décembre 2004 le Schéma Départemental des Gens du voyage, valide jusqu'en 2008, avec, à Lamballe, un terrain proche du parc d'activités de la Tourelle.

3.3 - LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT ET LES PROJETS IMPORTANTS EN COURS ET A VENIR : LES MECANISMES DE REGULATION ET D'EVOLUTION

3.3.1 - LA POURSUITE DU PLH ET UNE PROGRAMMATION A HORIZON 2012

La nouvelle programmation du PLH de Lamballe Communauté pour la période 2007 – 2012 porte sur un volume de 472 logements sociaux, 60% devant être créés sur le territoire de Lamballe, soit environ 280 logements pour les 5 prochaines années.

La programmation intègre de nouveaux produits attendus, tels le prêt social de location accession (PSLA)

PLH Période 2007 – 2008 : la programmation par orientations

Commune de Lamballe	Perspectives 2007- 2008 Sur le Grand Lamballe
Orientation n°1 : Conforter le marché de l'accession sociale	Programme d'accession sociale Clés en main Mise en place d'opérations avec C.A.H. et B.S.B Programme Location accession Objectif : 20 logements
Orientation n°2 : Développer l'offre locative sociale	Objectif : 60 logements « Potentiel minimum lié aux prochaines ouvertures à l'urbanisation (120 – 130 logements) »
Orientation n°3 : Produire une offre de logements adaptés	- Opération de type PLAI à poursuivre - Développer une offre de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et personnes âgées.
Orientation n°4 : Améliorer les conditions d'habitat	O.P.A.H à poursuivre

Source : Lamballe Communauté

La programmation de nouveaux logements sociaux doit permettre d'atteindre le seuil de 10% de logements sociaux dans le parc total de logements lamballais, réalisant une progression très sensible depuis 2001, et venant satisfaire des besoins réels.

Fin 2001, le parc lamballais ne comptait que 4.2% de logements sociaux.

Evolution du parc de logements sociaux : situation et perspectives

	Situation fin 2001 Avant le PLH	Situation fin 2006 Après le PLH	Prévisions fin 2008 Liées aux modifications du POS	Perspectives 2012 Liées à la révision du PLU
Nombre total de logements locatifs aidés	217	346	460	700
% du parc	4.2	5.9	7.4	10

Source : Lamballe Communauté

Le Programme Local de L'habitat a défini une programmation globale, à horizon 2012, par grandes orientations, qui sera intégrée aux orientations du PADD du PLU.

3.3.2 - L'OPAH

En 2005, la ville de Lamballe s'est engagée dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.), en poursuivant un triple objectif :

- le maintien à domicile des personnes âgées,
- l'amélioration des conditions d'habitation de certains propriétaires occupants disposant de ressources modestes,
- l'augmentation de l'offre de logements existant sur le territoire en réhabilitant des logements vacants pour des loyers conventionnés.

Pour Lamballe Communauté, les objectifs quantitatifs du potentiel de logements à réhabiliter, auprès des propriétaires occupants, à horizon 3 ans, portent sur un volume de 180 logements :

- 120 logements (en subventions A.N.A.H. sociale) pour les propriétaires impécunieux,
- 15 logements (en subventions A.N.A.H. pour sortie d'insalubrité)
- 45 logements (en subventions A.N.A.H. sociale) pour l'adaptation de logements de personnes âgées et ou handicapées.

Concernant le logement locatif, les objectifs de l'O.P.A.H concernent également un ensemble de 180 logements conventionnés :

- 110 logements vacants remis sur le marché locatif (70% au titre de la résorption de l'habitat insalubre ou vacant, 20% accessibles à des personnes) à mobilité réduite,
- 45 logements au titre de l'amélioration du parc occupé inconfortable (dont 15 sorties d'insalubrité)
- 25 logements en amélioration ou création de logements communaux.

= 360 logements à réhabiliter, 9.12 millions d'€ de travaux à réaliser et 1.77 millions d'€ de crédits, avec une participation complémentaire de 461 775 € d'aides complémentaires des collectivités locales.

3.3.3 - LES PROJETS IMMOBILIERS PORTES PAR LA COLLECTIVITE ET LA PROMOTION PRIVEE

Doivent être signalés différents projets –non exhaustifs– qui participeront de la politique urbaine future de la ville de Lamballe :

- une ZAC entre Leclerc et le cœur de ville, un nouveau morceau de ville, associant des formes urbaines denses et une offre de services de proximité (étude à lancer)
- le lotissement de la Villa Merrien à Saint Aaron- agglomération de Lamballe (130 logements), une opération en cours,
- un grand lotissement sur 11 ha, compris entre la rocade, et le nord de l'agglomération,
- un projet résidentiel dans le secteur de La Déhanne.

Ces différents projets devront être précisés et la liste complétée également des projets dans les centre – bourgs.



Le site de la future ZAC à vocation d'habitation de Lamballe

3.3.4 - DES ELEMENTS DE PROSPECTIVE RESIDENTIELLE : L'APPORT DU PLH DE LAMBALLE COMMUNAUTE ET DU SCOT DU PAYS DE SAINT – BRIEUC

- L'apport du PLH de Lamballe Communauté

la programmation dans le cadre du PLH prévoit un accroissement du parc de logements de + 1 100 logements de 2006 à 2012 (*environ 185 nouveaux logements par an*)

... Soit un gain d'environ 2 100 nouveaux habitants envisagés à horizon 2012, et une population totale de l'ordre de 15 000 habitants

Prévisions et perspectives

	Situation fin 2001 Avant le PLH	Situation fin 2006 Après le PLH	Prévisions fin 2008 Liées aux modifications du POS	Perspectives 2012 Liées à la révision du PLU
Parc de logements	5 130	5 900	6 200	7 000

Source : Lamballe Communauté

- Les 1ers estimatifs de surfaces à ouvrir à l'urbanisation résidentielle pour respecter les objectifs quantitatifs du P.L.H et ceux du SCOT du Pays de Saint – Brieuc

Le D.O.G (Document d'orientations générales) du SCOT du Pays de Saint- Brieuc a quantifié à 4 000 logements les besoins à satisfaire sur le territoire de Lamballe Communauté = une moyenne de 275 ha de consommation foncière à prévoir au titre des politiques futures de l'habitat.

Les besoins en surfaces affectées à la construction de logements sont calculées sur la base de 15 logements à l'hectare pour les logements individuels et de 30 logements à l'hectare pour le collectif ou le groupé.

Pour la ville de Lamballe

Si on maintient une proportion de 70% en individuel et 30% en collectif, il sera nécessaire d'ouvrir dans le cadre des modifications et révisions pour créer 1100 logements supplémentaires : 62 ha (51 ha pour l'individuel et 11 ha pour le collectif et le groupé).

Une proportion à prolonger sur la période 2012 – 2020 durée d'exercice du PLU = 165 ha (en tenant compte des potentialités de renouvellement urbain).

Dans une perspective accentuée de développement durable et de maîtrise foncière, avec un rééquilibrage des formes urbaines (50 % en individuel, 50% en collectif et groupé), créer 1 100 logements nécessitera à horizon 2012 : 55 ha (37 ha pour l'individuel et 18 ha pour le groupé et le collectif), 145 ha en prolongement des tendances (toujours en tenant compte des potentialités de renouvellement urbain).

Soit de 40 à 45 % des surfaces affectées au SCOT pour Lamballe Communauté : une proportion légèrement inférieure à son poids démographique.

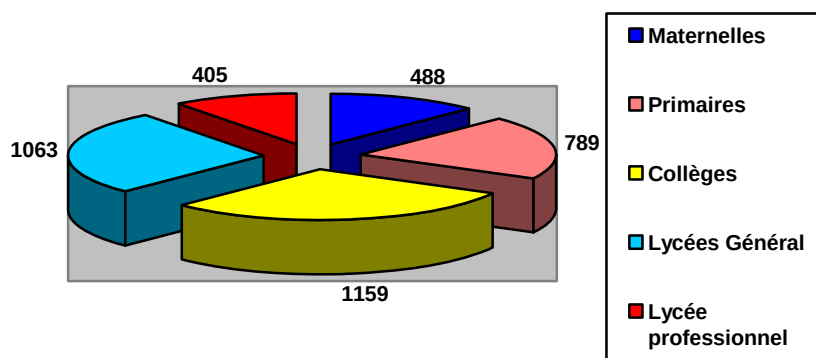
Etat des lieux de l'habitat	
Forces	Faiblesses
• Une indéniable attractivité résidentielle lamballaise, • Un renouvellement important du parc avec l'essor de la construction neuve depuis 2000, • l'apport du PLH dans la régulation des mécanismes de tensions du marché immobilier local.	• Des parcours résidentiels qui demeurent empêchés avec une part plus nombreuse de 25 – 39 ans restant locataires, • la croissance de la demande sociale, • Une population avec des revenus modestes.
Enjeux	
Permettre la poursuite du développement résidentiel des espaces urbains agglomérés : agglomération de Lamballe et centre – bourgs des communes associées, Organiser la mixité sociale dans la nouvelle offre foncière et immobilière, Diversifier l'offre de logements en produisant mieux, avec le souci du développement durable dans les nouvelles productions de logements et le développement des quartiers : économie foncière, écoconstruction, cheminements doux et organisation des liaisons entre quartiers et vers le cœur de ville, offre d'équipements et de commerces de proximité, espaces publics attractifs, lieux de vie communs...., Attirer les jeunes actifs par la mise sur le marché de nouveaux programmes de logements, Poursuivre la mise en œuvre du P.L.H et de l'O.P.A.H., outils de régulation des tensions sur le marché immobilier local et d'une amélioration du parc de logements occupés, en propriété ou locatifs, Répondre aux besoins d'adaptation des logements au handicap ou à la mobilité réduite.	

4 - Les équipements structurants

4.1 - EDUCATION ET FORMATION : ECOLES, COLLEGES ET LYCEES

La commune compte 13 établissements scolaires, du secteur élémentaire, écoles maternelles et primaires, réunissant 1 200 élèves, et du secteur secondaire, avec 2 790 élèves dans les collèges et lycées de la ville. Soit une population scolaire totale de près de 4 000 jeunes.

Près de 4 000 scolaires en 2006 : la répartition par catégories d'établissements



Source : Inspection Académique et Rectorat

La ville de Lamballe compte 2 collèges (Collège G. Téry, 597 élèves en 2006, et le Collège Sacré Coeur, 648 élèves sur l'année 2006/ 2007)

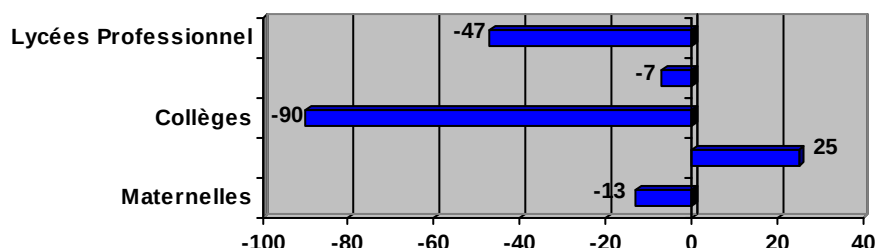
L'offre scolaire lamballaise comprend également 2 lycées d'enseignement général et 2 Lycées professionnels (Lycée Henri Avril – 1028 élèves sur la période 2005/ 2006, et Lycée Saint – Joseph – 482 élèves dont 57 en sections professionnelles). Les filières professionnelles occupent un peu plus de 500 élèves répartis principalement entre les sections Mécanique – Automatisme (267 élèves), Tertiaire – Bureau (155 élèves), commerce distribution (43) et agriculture (37)

De 2002 à 2006, le nombre de scolaires a reculé de 132 élèves : un recul qui affecte toutes les catégories d'établissements à l'exception des écoles primaires.

Mais les effectifs peuvent fluctuer quelque peu d'une année à l'autre.

La commune n'a cependant pas connu de fermetures d'écoles ces dernières années, ce qui est remarquable par rapport à d'autres communes de même taille.

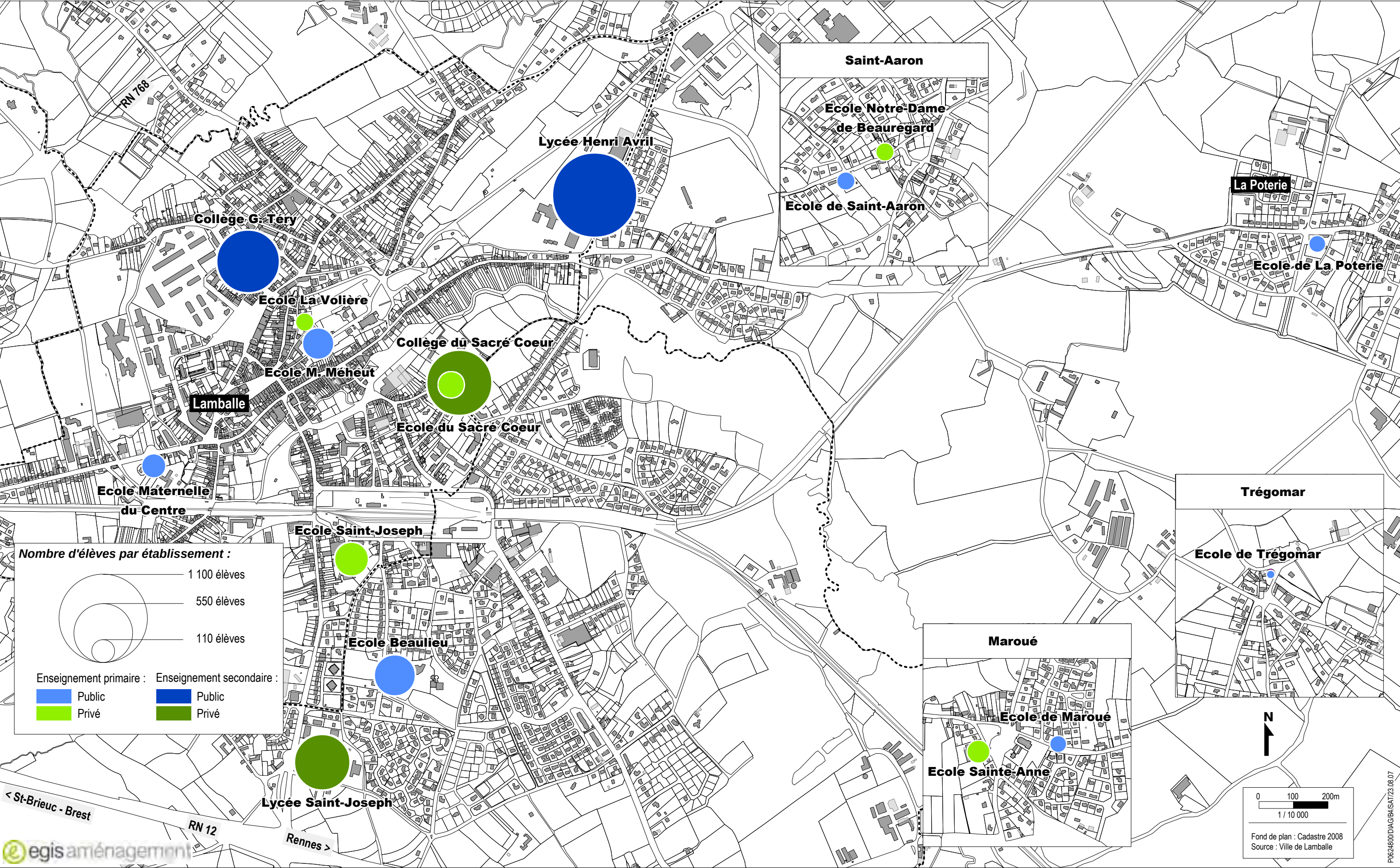
Evolution du nombre de scolaires par catégories d'établissements
De 2002 à 2006



Source : Inspection Académique et Rectorat

Parmi les projets envisagés, citons : une nouvelle cuisine centrale à l'école de Trégomar (2008).

Page témoin : Carte des établissements scolaires dans la ville



4.2 - EQUIPEMENTS DU DOMAINE SANITAIRE ET SOCIAL

4.2.1 - LES EQUIPEMENTS DE LA SANTE ET GERONTOLOGIQUES

La ville de Lamballe est équipée de plusieurs équipements de santé et gérontologiques * :

- Equipements de santé
 - Hôpital local Villdeneu de Lamballe : 23 lits en médecine + 19 lits autorisés en soins de suite de réadaptation + 80 lits en centre long séjour
 - Hôpital de jour Henry Ey (Centre hospitalier de lutte contre les maladies mentales) : 12 lits autorisés (46 rue Mouexigné)
 - Centre Médico psycho infanto juvénile (29 Rue Paul Langevin)
 - Centre hospitalier spécialisé dans la lutte contre les maladies mentales (24 Rue Calmette)
 - Maison d'accueil temporaire pour adultes handicapés (27 Rue Deshayes)
 - Annexe du C.A.T – Centre d'Aide par le Travail à Maroué (Rue la Jeannaie): accueil de 50 personnes

- Equipements gérontologiques
 - Maison de retraite de l'hôpital local de Lamballe : 180 lits
 - Foyer Logement (Rue Charles de Blois) : 55 lits

- S'y ajoutent les professionnels œuvrant dans les services de la santé et les services spécifiques pour le maintien à domicile
 - 2 services d'ambulances
 - 5 pharmacies
 - Service de soins infirmiers à domicile (rue Général De Gaulle)
 - 2 Services d'aides ménagères
 - SESSAD – Association les mouettes – service d'éducation spéciale et de soins à domicile (30 lits- 34 rue d'Armor)
 - Laboratoire d'analyses médicales
 - Le CLIC Lamballe Penthièvre (rue du jeu de paume)

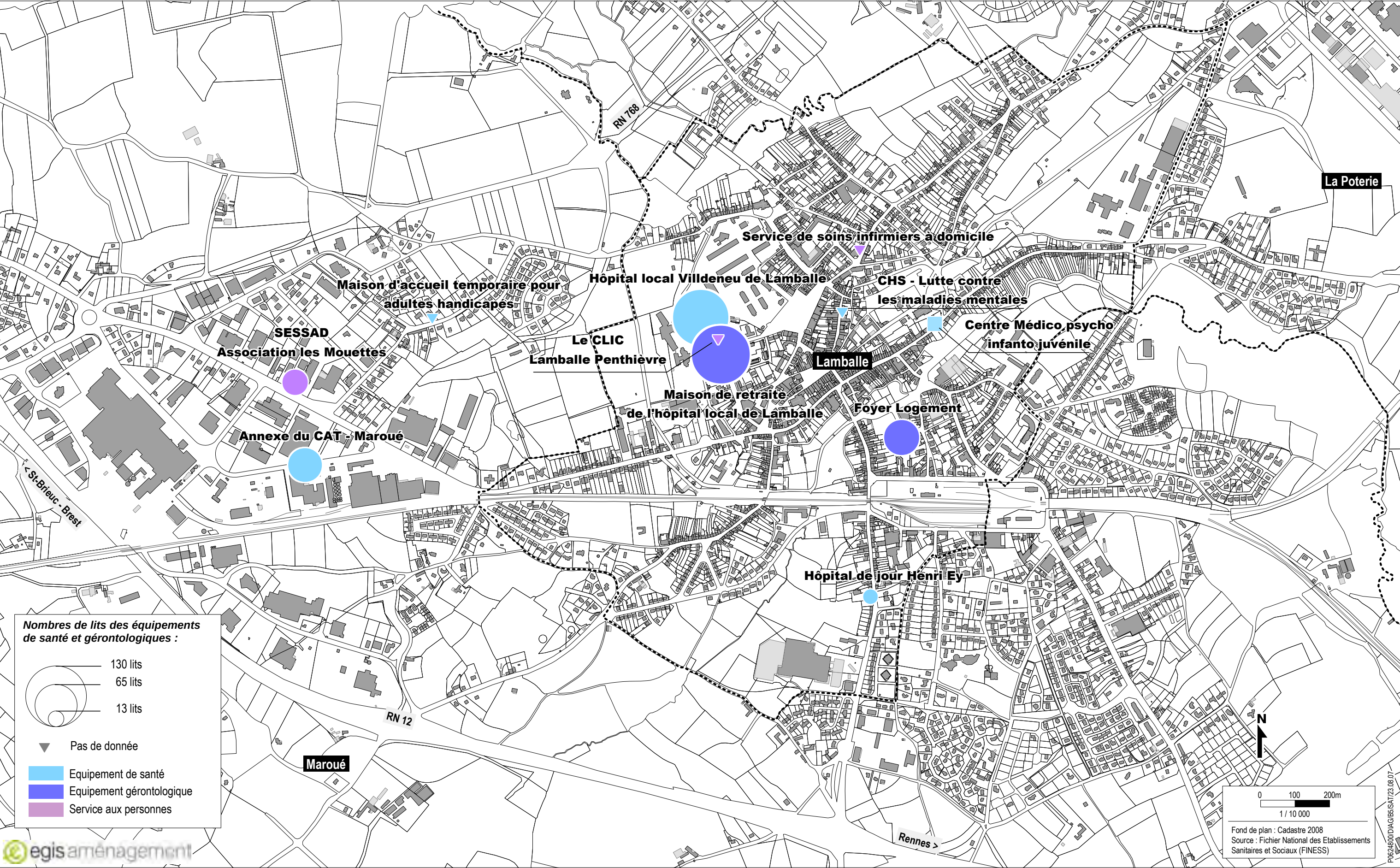
Avec le soutien du CLIC se met en place un réel **parcours de la vieillesse**, du maintien à domicile le plus longtemps possible, en partenariat avec les différents services concernés de l'Etat, du Conseil Régional, du Département et de la ville, jusqu'au placement dans des institutions, foyer-logements ou maisons de retraite, avec lits médicalisés ou non.

Des politiques d'information en faveur des personnes âgées : les CLIC – centres locaux d'information et de coordination, mis en place dans chaque département, sont des guichets d'informations relatives aux services et prestations des personnes âgées.

- Enfin se met en place le CIAS – Centre d'Intercommunal d'Action sociale, depuis la prise de compétence de l'action sociale par Lamballe Communauté, qui va coordonner et organiser la gestion du service d'aide et d'accompagnement à domicile en lien avec le foyer – logement de Lamballe.

* Source : FINESS – fichier national des établissements sanitaires et sociaux

>> Equipements de santé et gérontologiques



- Les perspectives

La politique de la santé est mise en œuvre par l'Etat ou la région Bretagne.

Le schéma régional d'organisation sanitaire de Bretagne (SROS) organise la répartition des installations et activités de soins : le dernier SROS, prévu pour la période 2006 – 2010, confirme la fonction et l'importance des équipements de santé de la ville de Lamballe. A l'échelle du secteur Saint-Brieuc/Guingamp/Lannion, qui englobe Lamballe, la coopération dans le secteur public, et les groupements de coopérations sanitaires entre les secteurs publics et privés seront encouragés.

Par ailleurs face au vieillissement de la population, le SROS préconise un développement de l'offre, en aval des soins aigus, avec une structuration complète de la filière gériatrique, et une consolidation du fonctionnement médical des hôpitaux locaux ; le développement d'une prise en charge en soins palliatifs dans les établissements de santé et à domicile ; l'accroissement du potentiel d'accueil en soins de suite polyvalents et gériatriques.

- Les projets locaux dans le domaine de la santé

Doivent être cités :

- le projet d'agrandissement de l'hôpital local, soit 200 lits d'hôpitaux supplémentaires,
- le projet de 30 lits supplémentaires en foyer – logement, en centre – ville,
- le déplacement du CAT (Centre d'Aide par le Travail) à l'Est des Olympiades, dans un projet associant aussi l'ADAPEI, l'ATEOL et le Foyer Non Voyants (Voir aussi Chapitre projets de l'Action sociale).

4.2.2 - LES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE LA PETITE ENFANCE ET JEUNESSE

En 2005, la ville de Lamballe compte 119 assistantes maternelles agréées (équivalent à 319 places agréées) qui constituent le principal mode de garde des enfants en bas âge dans la ville. Leur nombre a tendance à se développer (+24 places agréées de 2004 à 2005)

Doivent être soulignés les efforts importants menés par la ville en la matière, avec le souci d'organisation des services et de qualité des prestations, avec la présence à Lamballe de :

- Relais Assistantes Maternelles
- Ludothèque
- Espaces Jeu
- Espace Multi-Accueil (halte – garderie ou accueil temporaire) : 24 places

Ces équipements et services étant concentrés dans le service Petite Enfance de La Farandole, Rue Jean Jaurès, un équipement sous gestion communautaire.

Lamballe dispose aussi **d'une crèche associative parentale « La Courte Echelle »**, située Rue du docteur Lavergne.

Les écoles primaires proposent également un accueil en garderie périscolaire : le service a permis d'accueillir, en 2005, 538 enfants dans 6 établissements. Le nombre des enfants inscrits a progressé de + 28.7% de 2001 à 2005, une progression effective dans tous les établissements, mais avec une croissance de l'accueil périscolaire particulièrement important à Saint – Aaron, La Poterie et à Beaulieu.

4.2.3 - LES AUTRES EQUIPEMENTS DE L'ACTION SOCIALE

Lamballe communauté s'est dotée de la compétence « Action sociale », début 2007.

La politique Action sociale se traduit par l'ouverture de nouveaux équipements ou de nouveaux services :

- Création récente d'un FJT – Foyer de Jeunes travailleurs sur l'Espace des Olympiades, aménagée au sud du complexe sportif et de la piscine,
- Un Point Information Jeunesse.
- Un Point Info Emplois
- Un point d'accès à la téléformation.

L'action sociale représente aussi à Lamballe Communauté **un engagement politique fort en faveur de la mobilité et de l'organisation des déplacements des personnes**, concrétisé par la mise en place d'un système de transports à la demande : le **Distribus**. En 2006, le service, d'une grande souplesse d'utilisation et accessible (1.30 € le déplacement) a permis de transporter plus de 15 000 personnes, tant des enfants et adolescents, que des personnes âgées ou des salariés. Le jeudi des navettes sont organisées vers le marché de Lamballe. Le service offre aussi un accès à la CABRI. Il existe depuis juin 2000.

Parmi les projets envisagés, citons :

- Près du Foyer de Jeunes Travailleurs, la réalisation d'un centre associatif d'accueil de personnes handicapées moteur pour des séjours de courte durée, et d'accueil des familles (environ 20 lits) et la création de 2 foyers sous gestion associative à vocation sociale. (Voir Chapitre Santé)

4.3 - EQUIPEMENTS CULTURELS, DE LOISIRS ET DE SERVICES

4.3.1 - LES EQUIPEMENTS DE SPORTS ET DE LOISIRS

Le territoire lamballais bénéficie d'un très bon niveau d'équipement Sport – loisirs, avec notamment (*et sous gestion communautaire pour les 4 premiers*) :

- la Piscine, ouverte en 2005
- le complexe sportif du Penthièvre (piste d'athlétisme, piste de roller et terrain de football), près de la piscine sur la ZA des Olympiades,
- le gymnase Jouan
- l'Espace Murigneux (tir à l'arc, pétanque, dojo)
- le parc équestre de Lamballe (Syndicat Mixte Intercommunal du Haras) : couvrant une superficie de 15 ha et aménagé pour l'organisation de manifestations sportives et récréatives, il est ouvert à tous.
- le centre équestre de la Poterie,
- le circuit de karting, implanté près de la ZI Les Noës, ouvert à tous à partir de 7 ans.
- des courts de tennis couvert.

Équipement touristique mais équipement aussi largement ouvert à la population lamballaise, et notamment à ses établissements scolaires, **le Haras National** est ouvert sur la ville : visites guidées, spectacles, expositions, animations pédagogiques et présentations d'élevage ancre l'équipement vers l'extérieur. Il accueille encore une cinquantaine d'étalons nationaux pour la reproduction.

Existent également pour des usages de proximité ou plus spécifiques des équipements de la Ville de Lamballe :

- Les gymnases de La Poterie,
- Le gymnase Roger Boulin,
- Le stade Luis Hingant,
- Le stade Saint – Martin,
- Le stade de La Poterie,
- Le stade de Trégomar,

>> Equipements sportifs



- Le stade de Saint-Aaron,
- Le stade de Maroué,
- La salle d'EPS de l'école du Centre,
- La salle de boxe Chavillie.

S'y ajoutent des équipements sportifs sous gestion privée, dépendant notamment d'établissements scolaires :

- Gymnase de l'OGEC,
- Terrain des sports du Sacré Cœur.

Parmi les projets envisagés, citons :

- une plaine de jeux multi-accueil, près du plan d'eau,
- un gymnase, à l'est du plan d'eau,
- des courts de tennis à Trégomar ?

4.3.2 - UNE OFFRE CULTURELLE DE QUALITE

Des équipements importants :

- Le centre culturel Quai des Rêves, ouvert depuis 2003 : il offre une salle de spectacles de 450 sièges, en gradins escamotables, permettant une capacité d'accueil de 1 000 personnes debout.
- Une école de musique et de danse intercommunale du Penthièvre, implantée dans le Quai des Rêves,
- La bibliothèque
- Un cinéma
- Le Carré d'Art : offre de stages et de cours d'expression artistique.



Le centre culturel
Quai des Rêves

4.3.3 - LES SALLES MUNICIPALES

Lamballe – compris les centres – bourgs des communes associées, possède par ailleurs un bon niveau d'équipement **en salles communales**, qui peuvent être ouvertes à la location pour toute manifestation associative, réunions de familles ou autre événement festif.

Les salles municipales

Salles	Capacité d'accueil (places assises)
Salle municipale de Lamballe	Petite salle : 80 Grande salle : 520
Salle de Tregomar	140
Salle de la Poterie	120
Salle de Maroue	200
Maison des Associations de Maroue	117
Salle de Saint – Aaron	200
La corne de cerf	30
Ensemble	1 407

Source : Mairie de Lamballe

Parmi les projets municipaux et les équipements publics envisagés, citons :

- un nouveau siège communautaire de Lamballe Communauté sur le site du Haras National,
- un projet de nouvelle mairie à Saint-Aaron, sur le site de l'ancienne salle municipale
- un projet de nouvelle mairie à Trégomar, avec des salles de réunions pour les associations
- une nouvelle caserne de Pompiers (en 2012), quartier des Olympiades
- une nouvelle gendarmerie (même quartier)

Politique d'équipements	
Forces	faiblesses
• Un très bon niveau d'équipement général, • Des investissements récents notamment dans le cadre communautaire, • Un système de transport à la demande très apprécié.	• le cinéma ? (voir réponses de l'enquête auprès des nouveaux habitants) • Quelles évolutions des effectifs scolaires ?
Enjeux	
Poursuivre les politiques entreprises en faveur d'une véritable politique de l'enfance : – poursuivre le principe des gardes à horaires décalés, Pérenniser le bon niveau d'équipements scolaire actuel : – Dynamisation des politiques démographiques et d'habitat, essentielles sur le plan quantitatif pour maintenir les effectifs de classes (notamment dans les établissements du secteur primaire) – Politiques de rénovation et d'équipement, Affirmer une volonté de développement durable – des équipements publics « écologiques », HQE – haute qualité environnementale pour tous les bâtiments que la Ville de Lamballe ou Lamballe fait construire sur le territoire communal. Aménager les espaces publics comme des lieux de vie inspirant la convivialité et répondant aux besoins d'échanges des résidents et des touristes en séjour ou en excursions, Quelles incidences du développement démographique sur la fréquentation des équipements, des déplacements et l'équilibre entre communes associées ?	

5 - Développement économique : les performances locales

5.1 - QUALITES ET SPECIFICITES DE L'EMPLOI ET DU TISSU D'ENTREPRISES LOCAL

Préalable méthodologique

Les mutations de l'économie nationale, liées notamment aux processus de tertiarisation de l'économie nationale, avec un secteur tertiaire devenu hypertrophié, à l'évolution de l'industrie française affrontant des délocalisations mais aussi des processus d'externalisation de ses emplois, allée à une réduction massive de l'emploi agricole ces dernières décennies, ont conduit l'INSEE à faire évoluer la présentation traditionnelle des secteurs d'activité en 3 sous – ensembles : secteur primaire, secteur secondaire et secteur tertiaire.

Désormais est jugée plus pertinente dans l'observation de l'appareil productif de tout territoire une partition en 3 sphères :

- la sphère productive,
- la sphère résidentielle
- la sphère publique.

Selon la définition de l'INSEE, la sphère productive recouvre l'industrie et l'énergie, les services aux entreprises, la logistique- transports et plus largement les établissements dont l'activité économique est orientée vers les marchés extérieurs au marché local.

L'agriculture est étudiée à part.

La sphère résidentielle correspond aux services à la population présente sur le territoire hors établissements de la sphère publique et y compris la construction : soit la construction, le commerce, les activités financières, les activités immobilières, les services aux particuliers, soit par essence, autant d'activités attachées à un territoire et étroitement liées aux politiques d'habitat et d'attractivité démographique.

La sphère publique intègre les administrations et collectivités publiques : fonction publique d'Etat, fonction publique territoriale, fonction publique hospitalière.

5.1.1 - POPULATION ACTIVE : QUELQUES RAPPELS DE 1999

- 1999 : la commune compte 4 315 actifs occupés, dont 2 sur 3 environ (62%) travaillent et résident dans la ville. 81% d'entre eux sont salariés (2 points de plus que dans le Pays de Saint – Brieuc)
- A l'époque, seuls 2% des actifs travaillent en intérim, 67% sont sous contrat à durée indéterminée (c'est mieux que la situation des salariés du Pays – 63% en CDI à l'époque)
- Dotée d'une offre globale de 7 155 emplois, la ville de Lamballe s'impose dès 1999 comme un pôle d'emplois attractif, lui permettant d'afficher un solde Entrées – Sorties d'actifs largement excédentaire de 2 840 personnes (4 473 entrées d'actifs en provenance de l'extérieur, 1 633 sorties d'actifs lamballais)
- 2 pôles sont majoritairement émetteurs d'actifs entrants vers Lamballe : le Pays de Saint – Brieuc (65% - dont 30% de Lamballe Communauté) et le Pays de Dinan (24.5%). A contrario, les actifs sortants de Lamballe travaillent principalement dans le pôle d'emplois du Pays briochin (62% des mouvements – dont 9% vers les autres communes de Lamballe Communauté)
- Notons également une mobilité fortement accrue des actifs en appui sur le développement économique de Lamballe (+ 1 550 actifs entrants, en 1999, par rapport à 1990) mais aussi son attractivité résidentielle (+ 583 sorties d'actifs lamballais entre 1990 et 1999) : il est probable que cette forte tendance à une mobilité accrue des actifs se soit accélérée depuis 1999.
- La population active est fortement employée dans des secteurs tels l'agro-alimentaire ou la construction, où les salaires restent modestes, et les conditions de travail marquées par une forte pénibilité et des horaires décalés,

- 40.1% des actifs de 1999 sont des ouvriers, 23.3% sont des employés, 21.1% des professions intermédiaires, 6.7% des professions libérales et cadres supérieurs, 5.5% des artisans, commerçants et chefs d'entreprises.
- Sur 6 826 emplois dans la ville, en 1999, hors agriculture, 32.6% sont apportés par l'industrie, 5.5% par la construction et 61.9% par le secteur tertiaire. Concentrant 350 actifs, l'agriculture occupe alors 5% de la, force d'emplois locale

5.1.2 - LA FORCE D'EMPLOIS LOCALE : PRINCIPALES COMPOSANTES ET SPECIFICITES DU TERRITOIRE ECONOMIQUE LAMBALLAIS

En 2005, la force productive de l'économie lamballaise, associant les sphères productive et résidentielle, **concentre plus de 6 900 emplois**, un volume d'emplois relevant tant du secteur coopératif (régime MSA) que du secteur salarié privé (régime UNEDIC). Ce volume exclut les emplois de la fonction publique.

La force industrielle de l'économie de la ville, notamment portée par le secteur agro –alimentaire émerge clairement : le secteur de la sphère productive concentre 68 % de la force d'emplois salariée locale.

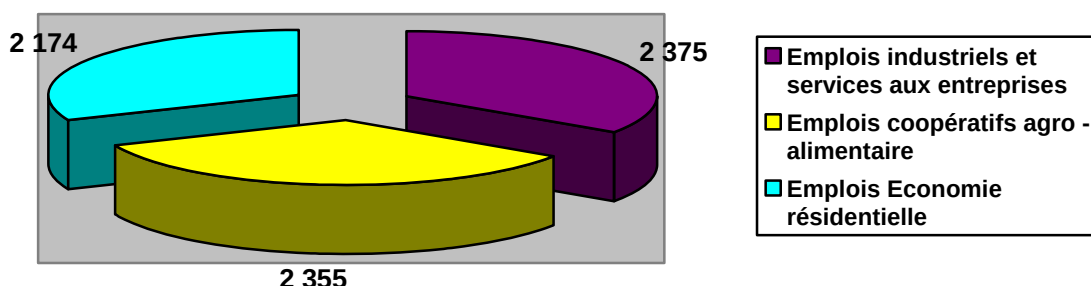
Le secteur agro-alimentaire du secteur coopératif – qui associe la Cooperl - Hunaudaye (1 738 emplois à Lamballe- sur un effectif global de 2 500 emplois dans le groupe et 30 établissements, dont 8 hors Bretagne, pour la production de viandes de boucherie), la Coopérative Le Gouessant, 577 emplois (Fabrication d'aliments pour animaux de ferme), la Coopagri Bretagne (Commerce de gros de céréales et aliments pour le bétail, 34 emplois), et Elporc (6 emplois), soit un volume global de 2 355 emplois, concentrent à lui seul 34% de la force d'emplois salariés privés de la ville, et 50% du seul secteur industriel.

Ce secteur s'appuie sur une orientation agricole principalement orientée vers l'élevage.

Néanmoins, au-delà des effets d'une seule mono - spécialisation qui a parfois été avancée afin de caractériser l'économie lamballaise, a priori trop dépendante du seul secteur agro-alimentaire, force est de constater une indéniable tendance à la diversité de l'économie locale :

Les emplois de l'économie résidentielle se révèlent être proche du volume d'emplois du secteur agro – alimentaire coopératif.

6 904 emplois salariés privés et coopératifs dans l'économie lamballaise La répartition par grands secteurs d'activité en 2005



Source : UNEDIC – Ville de Lamballe

Cette répartition ne montre cependant pas les évidentes interrelations entre les 3 secteurs du triptyque face à l'intégration économique de la filière agro-alimentaire en amont ou en aval : le poids des services aux entreprises, intégré dans le secteur industriel, est, par exemple, également essentiel au fonctionnement du secteur agro-alimentaire coopératif. L'économie résidentielle inclut aussi des commerces de gros de l'agro – alimentaire. Par ailleurs, il est évident que le poids du secteur coopératif génère aussi de nombreux autres emplois induits dans l'économie locale.

Un comparatif avec la zone d'emplois du Pays de Saint Briec permet d'affiner les spécificités de l'économie lamballaise, repositionnée dans son environnement proche.

2 éléments majeurs sont à mettre en exergue :

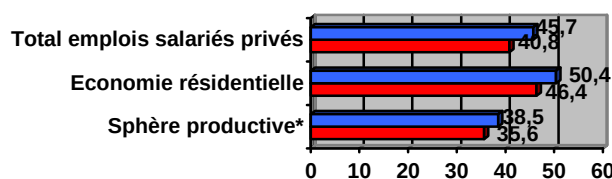
- l'importance de la dynamique industrielle dans la structuration de l'emploi lamballais, avec une nette sous-représentation des effectifs de l'économie résidentielle en regard de la zone d'emploi, sachant que l'importance de l'emploi résidentiel y est fortement gonflée par le pôle tertiaire et commercial que forme l'agglomération briochine,
- la plus faible représentativité de l'emploi féminin dans l'emploi lamballais (hors administrations) en regard du taux moyen de la zone d'emplois du Pays de Saint – Brieuc. Une analyse plus fine de cet emploi féminin (et notamment de la tranche active 30 – 50 ans) sera rendue possible dès 2008, avec la publication des nouvelles données issues du prochain recensement de l'INSEE.

Tableau : la force d'emplois productive de la ville de Lamballe comparée à la zone d'emplois du Pays de Saint – Brieuc - Etat 2005

	Ville de Lamballe				Zone d'emplois du pays de Saint - Brieuc			
	Total emplois 2005	%	Dont emplois H	Dont emplois F	Total emplois 2005	%	Dont emplois H	Dont emplois F
Sphère productive	4 730	68.5			22 549	42.0		
Emplois coopératifs	2 355	34.1	//	//				
Emplois salariés privés	2 375	34.4	1 530	845	20 538	38.2	12 630	7 908
Economie résidentielle	2 174	31.5	1 165	1 009	31 169	58.0	15 468	15 701
Total	6 904	100	//	//	53 718*	100	//	//

Source : UNEDIC – Ville de Lamballe

**Représentativité comparée de l'emploi féminin dans l'emploi productif local (Hors administrations)
Etat 2005**



■ ZE Pays de Saint - Brieuc
■ Ville de Lamballe

Hors emplois du secteur coopératif

Source : UNEDIC

5.1.3 - LA CROISSANCE DU POLE D'EMPLOIS : DES DYNAMIQUES D'EVOLUTION TRES FAVORABLES DE L'EMPLOI SALARIE PRIVE, AVEC UN GAIN DE + DE 1 700 EMPLOIS CES 6 DERNIERES ANNEES

- Le secteur de l'agro –alimentaire coopératif (affilié à la MSA et non à l'UNEDIC)

Très important localement, le secteur de l'agro–alimentaire coopératif bénéficie d'une dynamique d'évolution de son emploi salarié particulièrement favorable en appui notamment sur les politiques de croissance et de développement constant conduites par les 2 locomotives que constituent la Cooperl-Hunaudaye et Le Gouëssant.

De 1996 à nos jours, l'emploi salarié de ce secteur a bénéficié d'une très forte augmentation, enregistrant un gain de l'ordre de 470 emplois salariés*, soit un taux de croissance de +25%.

- L'emploi salarié du secteur privé

De 1999 à 2005, le secteur salarié privé de l'économie lamballaise s'est inscrit dans une dynamique économique également porteuse, en enregistrant un gain de + de 1 200 emplois salariés, soit un gain de 37% de son emploi salarié sur la seule période 1999 – 2005.

Cette dynamique se révèle être très largement supérieure à celle caractérisant l'évolution de l'emploi salarié sur l'ensemble de la zone d'emplois du Pays de Saint – Brieuc, où si la dynamique de croissance de l'emploi salarié s'est également révélée être positive, elle l'a été à un rythme de croissance bien moindre que sur la commune de Lamballe : +11% seulement sur la même période dans la zone d'emplois du Pays.

De 1999 à 2005, la dynamique de croissance de l'emploi salarié privé de la ville de Lamballe concentre, en une seule commune, **le ¼ des gains d'emplois salariés** réalisés sur la zone d'emplois du Pays de Saint – Brieuc en son ensemble.

Cette dynamique favorable effective sur la ville de Lamballe repose, en dehors du secteur coopératif agro-alimentaire non pris en compte ici, sur 2 dynamiques spécifiques d'évolution propres à l'économie lamballaise :

- 82 % des gains d'emplois salariés réalisés sur la période 1999 – 2005 l'ont été dans la sphère productive de l'industrie : c'est un résultat beaucoup plus concentré que celui observé dans la zone d'emplois du Pays de Saint – Brieuc où gains d'emplois dans la sphère productive et gains de l'économie résidentielle s'équilibrent (avec respectivement 43% de gains dans le secteur productif industriel et 57% dans le secteur résidentiel).

La croissance de l'économie lamballaise, exprimée en terme de gains d'emplois salariés, a été très dépendante ces dernières années du seul secteur productif industriel.

- 2ème facteur essentiel : Les gains d'emplois salariés du secteur privé concernent d'abord le salariat masculin à Lamballe (66%) : c'est également beaucoup plus que la moyenne de la zone d'emplois (48%) dominée par une économie plus tertiaisée.

* Sur la base de 1 887 emplois salariés enregistrés dans ce secteur en données 1999.

**Tableau : Evolution de la force d'emplois productive de la ville de Lamballe
comparée à la zone d'emplois du pays de Saint – Briec
Bilan 1999 – 2005**

Emplois du secteur privé seul (hors emplois coopératifs)

	Ville de Lamballe			ZE Pays de Saint - Briec		
	Bilan évolution Emplois 1999 - 2005	Dont emplois H	Dont emplois F	Bilan évolution Emplois 1999 - 2005	Dont emplois H	Dont emplois F
Sphère productive	+ 1012	+ 708	+304	+ 2 170	+ 1 036	+ 1 134
Economie résidentielle	+ 225	+ 114	+ 111	+ 2 910	+ 1 388	+ 1 522
Total	+ 1 237	+ 822	+ 415	+ 5 080	+ 2 424	+ 2 656
Moyenne par an	206	137	69	847	404	443

Source :UNEDIC

La ville de Lamballe, à elle – seule, assure le quart des gains d'emplois privés réalisés dans la zone d'emplois du Pays de Saint – Briec.

En y adjoignant les gains d'emplois du secteur coopératif, la dynamique économique de la ville a permis de réaliser un gain annuel de près de 300 emplois salariés privés depuis 1999.

5.1.4 - LE TISSU D'ENTREPRISES : LA DEMOGRAPHIE DES ENTREPRISES

Concernant, en 2005, un tissu de plus de 420 entreprises industrielles, commerciales et de services, la démographie des entreprises lamballaises affiche aussi sa bonne santé avec un solde positif « créations / radiations » de + 28 entreprises, concrétisé de 1999 à 2005.

Soit un gain de + 7.2 % sur la période : un score supérieur à celui enregistré dans la zone d'emplois du Pays de Saint- Briec (+5.2%).

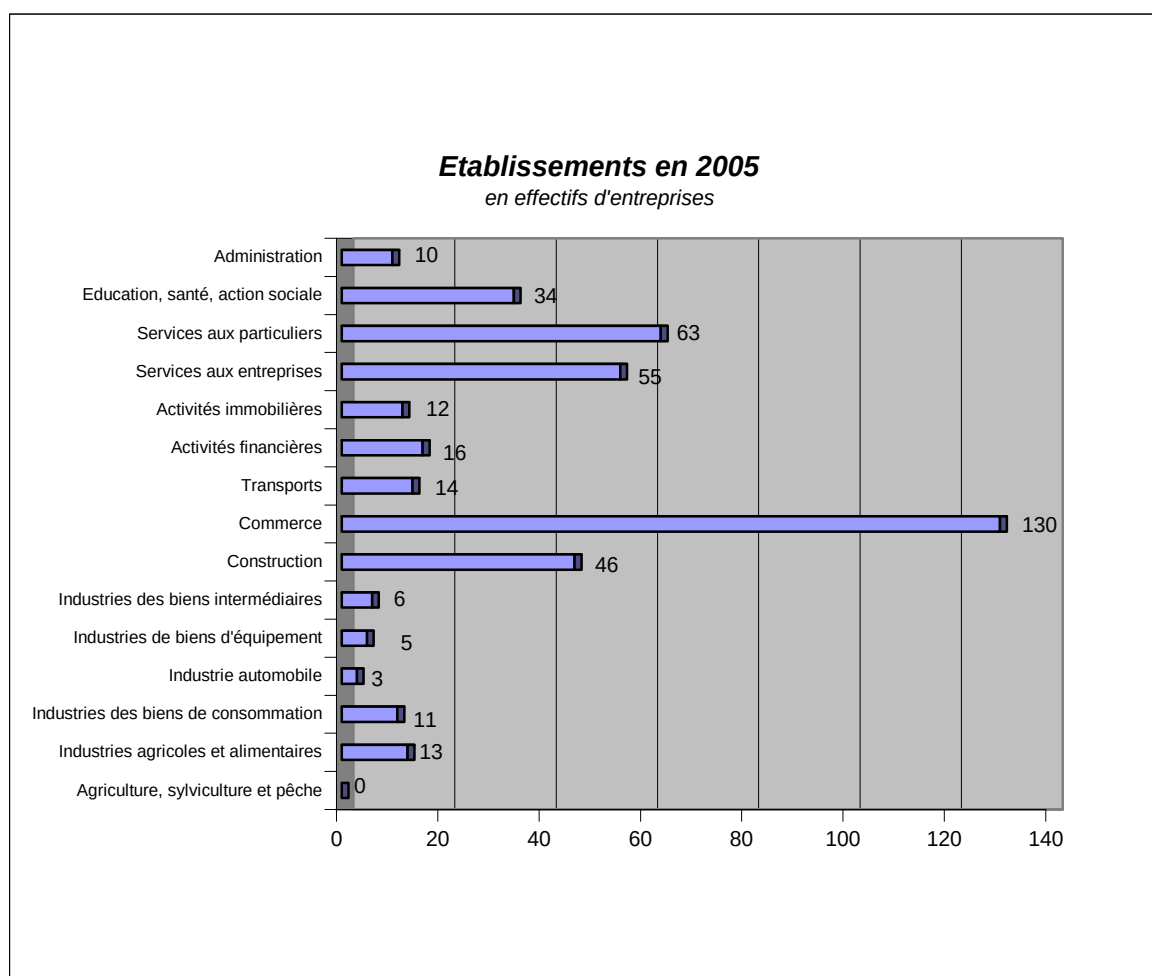
Néanmoins, l'examen plus attentif des statistiques montre que l'essentiel de cette vitalité démographique des entreprises est essentiellement assurée par **la croissance du secteur des services aux entreprises qui affiche le solde de + 22 entreprises** de 1999 à 2005, à Lamballe, sur un volume total de 55 entreprises en activité, soit +67% d'évolution de ce tissu d'entreprises. *Le score est beaucoup plus modeste dans la zone d'emplois de Saint – Briec : +17.4% du nombre d'entreprises de ce secteur ces 6 dernières années, correspondant cependant à un gain brut de 84 entreprises!*

Les autres secteurs industriels affichent un solde moyen d'entreprises stable, avec très peu d'évolution du tissu des entreprises locales sur la période (*Solde de + 1 entreprise, sur un effectif global de 43 entreprises industrielles enregistrées en 2005, +2.4% à Lamballe, - 1.8% dans la zone d'emplois*)

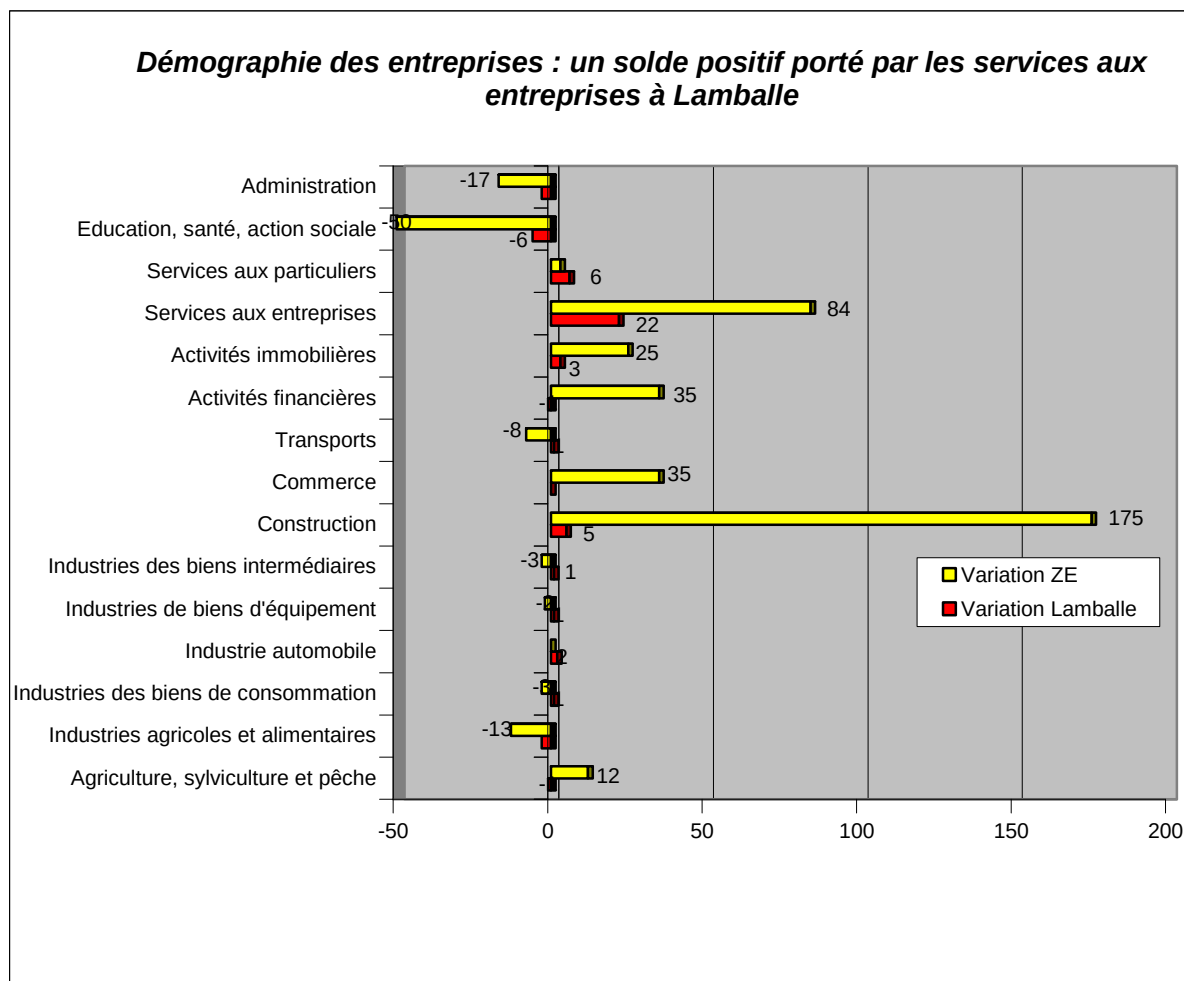
Le secteur de l'économie résidentielle voit son tissu d'entreprises n'être consolidée que de 6 entreprises, mais le solde se révèle être positif, avec le constat :

- d'une stabilité du nombre d'entreprises exerçant dans le secteur commercial (nombre identique en 1999 et 2005 : 130 entreprises – Soit stabilité à Lamballe et légère variation positive de + 2.6% des entreprises du commerce dans la zone d'emplois)
- d'un bon développement du tissu d'entreprises dans le secteur de la construction (+ 5 entreprises sur un effectif de 46 entreprises exerçant en 2005, +12% de croissance des effectifs d'entreprises à Lamballe, +24.6 % dans la zone d'emplois)
- de la croissance du secteur des services aux particuliers (+ 6 entreprises, avec 63 entreprises répertoriées en 2005, +10.5% à Lamballe, +0.32 % dans la zone d'emplois)

**Démographie des entreprises : Ventilation sectorielle en 2005
des entreprises de Lamballe
(Secteur privé seul)**



Source : UNISTATIS



Source : UNISTATIS
En effectifs d'entreprises

La dynamique démographique des entreprises affiliées au registre du Commerce seul (ressortissants CCI) montre le dynamisme des entreprises locales avec le solde annuel largement positif d'une trentaine de nouvelles entreprises sur le bilan Créations + Reprises / Radiations, sur la période 2001 – 2006. Cette dynamique est essentiellement impulsée par 3 secteurs : le commerce de détail, l'hôtellerie – restauration (notamment en reprise) et les services aux entreprises. Peut y être ajouté le secteur des activités immobilières.

5.1.5 - LES CONSEQUENCES SOCIALES : UN TRES FAIBLE TAUX DE CHOMAGE MAIS LA QUESTION DU RENOUVELLEMENT DES RESSOURCES HUMAINES

289 actifs sont demandeurs d'emplois au 31/12/2006 (dont 51% de femmes ; 23% sont âgés de moins de 25 ans, contre 20% dans le Pays de Saint – Brieuc, et 29% sont des chômeurs de longue durée, soit un taux similaire à celui du Pays)

En date de mai 2007, les dynamiques favorables d'évolution de l'emploi salarié local ces dernières années ont prolongé les tendances à la baisse du nombre de demandeurs d'emploi et déterminent un taux de chômage faible de l'ordre de 5%, très proche des conditions du plein emploi (source : Ville de Lamballe) – Taux Décembre 2006 : 6.7%

La problématique locale se pose désormais en d'autres termes que le retour sur le marché du travail des personnes à la recherche d'un emploi, à plein temps et à durée indéterminée. Des mutations se sont déjà produites. Le nouveau contexte économique du monde de l'entreprise, avec notamment des impératifs en terme de flexibilité et de concurrentialité, ont poussé les entreprises locales à recourir aux emplois intérimaires.

La dynamique de croissance économique locale pourrait, par ailleurs, se heurter à une pénurie de main d'œuvre qualifiée dans le bassin d'emplois de Saint – Brieuc : c'est du moins une menace potentielle en regard de l'évolution prévisible de la pyramide des âges de la population active du Pays de Saint – Brieuc, posant aussi l'enjeu des conditions d'attractivité du territoire auprès de jeunes actifs et du renouvellement de ses forces vives.

D'ici à 10 ans, le Pays de Saint – Brieuc devra remplacer plus de 20 300 actifs sur une population active totale de 70 500 personnes (soit près de 30% de ses effectifs actuels).

Selon une analyse de l'ALEF de Saint – Brieuc (*Action Locale pour l'Emploi et la Formation*), les métiers les plus touchés devraient être :

- les travaux publics,
- les services bancaires et les assurances,
- les emplois publics,
- l'hôtellerie - restauration,
- ...

S'y ajoutent une forte tendance à la hausse de la demande en professions de santé (infirmiers, aides – soignantes...), les métiers liés aux services des particuliers, les ouvriers qualifiés de la maintenance et de l'industrie de process, les cadres, enseignants et chefs d'entreprises de PME de moins de 50 salariés.

Les pertes d'actifs devront être comblées par l'arrivée de nouvelles populations venues de l'extérieur du pays. Indispensable à l'économie locale, l'accueil de ces nouveaux actifs nécessitera la poursuite des politiques qualitatives engagées à Lamballe, en faveur du logement pour toutes catégories de population, et des équipements.

5.2 - LES APPROCHES SECTORIELLES

5.2.1 - LA FORCE PRODUCTIVE : QUELLES MUTATIONS ?

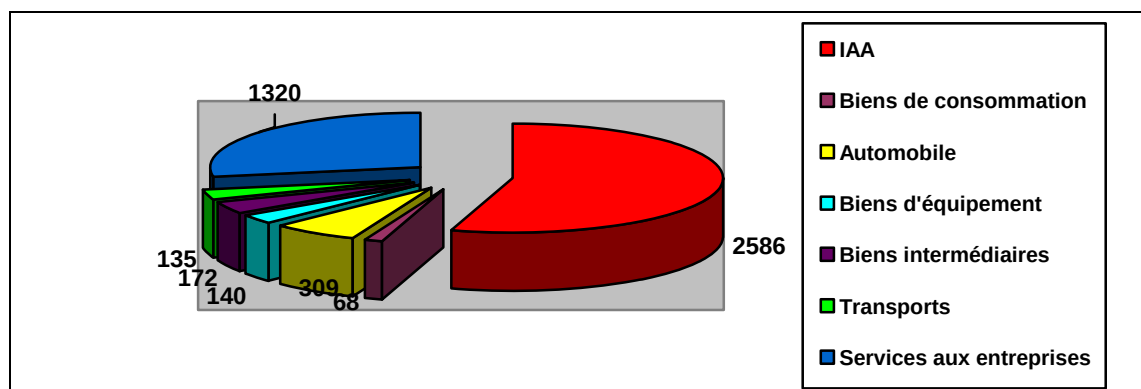
Les emplois de la sphère productive industrielle : force salariée et évolutions par postes

Regroupant 2 375 emplois salariés privés en 2005, 4 730 emplois avec le secteur coopératif, le secteur productif local est largement dominé par le poste de l'agro –alimentaire qui concentre 55% de la force productive industrielle locale et le secteur des services aux entreprises qui désormais concentre 28% des emplois du secteur productif (1 320 emplois sur la commune).

Sur les autres postes industriels dominant principalement 3 secteurs qui fournissent 15% de l'emploi salarié industriel :

- l'industrie automobile, très concentrée en seulement 3 établissements et 309 emplois salariés à Lamballe ; le secteur compte de grands noms du secteur automobile breton : Centigon, 200 emplois (une entreprise spécialisée dans le blindage des véhicules, issue du groupe Labbé, et qui réalise 80% de sa production à l'export), Labbé (constructeur carrossier historiquement implanté dans la ville depuis la fin de la seconde guerre mondiale – environ 100 emplois)
- l'agro–alimentaire (hors le secteur coopératif), 231 emplois, dont les Crêperies Jarnoux (85 emplois) : ce secteur permet un accroissement de la valeur ajoutée des produits élaborés.
- les industries des biens intermédiaires, 172 emplois salariés.

Ville de Lamballe : la ventilation des emplois industriels et services associés



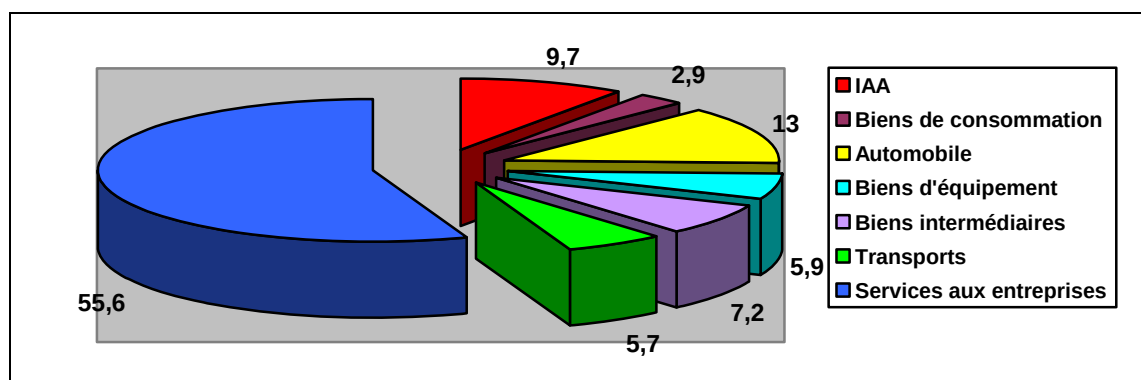
Source : UNEDIC- Ville de Lamballe

Un comparatif, en valeurs relatives, de la structure de l'emploi industriel et des services associés, hors emplois du secteur coopératif, entre la ville de Lamballe et la zone d'emplois du Pays de Saint – Brieuc, enseigne sur 2 points essentiels :

- l'importance des services aux entreprises prise désormais dans l'économie lamballaise
Sur les 1 320 emplois du secteur, 1 062 emplois (80.5%) sont portés par le seul poste du travail temporaire.
- le poste important de l'industrie automobile, fortement concentré.

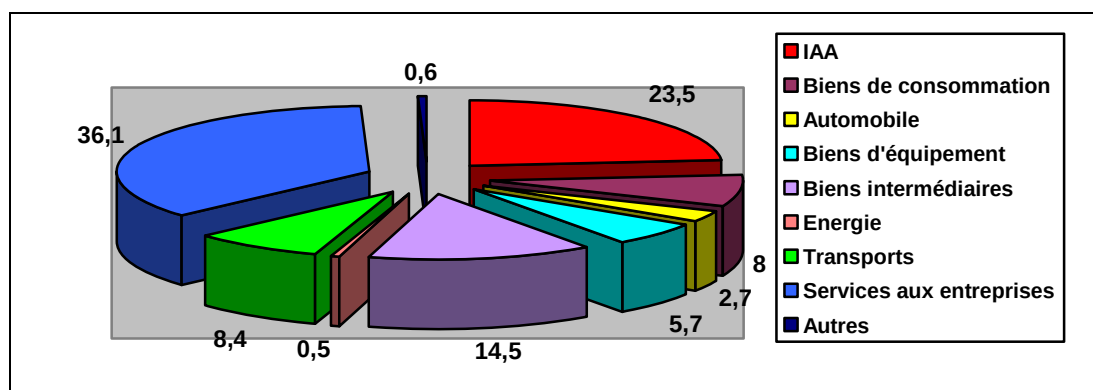
Situation comparée de la structure de l'emploi industriel (hors emplois coopératifs)

Ville de Lamballe



Source : UNEDIC

Zone d'emplois du Pays de Saint - Brieuc



Source : UNEDIC

La dynamique de croissance de l'emploi industriel, enregistré par les services de l'UNEDIC, sur la commune de Lamballe est en fait très corrélée à de nouveaux modes productifs et à un fort développement du travail temporaire.

Néanmoins, les principaux postes du secteur ont pu aussi conforter leurs positions en affichant des créations d'emplois.

Sur un solde positif de + 1 480 emplois créés dans le secteur productif salarié entre 1999 et 2006, près de 470 emplois sont dus à la croissance de l'emploi agro-alimentaire coopératif et 900 liés à l'explosion des services aux entreprises, dont, 780 dépendants du seul développement majeur du travail temporaire (*soit 87% des gains d'emplois salariés du poste des services aux entreprises et 53% du secteur productif*)

Parallèlement néanmoins, alors que les industries des biens de consommation et les industries des biens d'équipement voyaient globalement leurs effectifs stagner, les industries agro-alimentaires du secteur privé accusaient par contre un recul de plus de 100 emplois salariés (liées à de fortes réductions d'effectifs ou de disparitions d'entreprises dans des secteurs de préparation de produits à base de viandes, moins fortement dans la fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche, alors que d'autres postes de l'agro-alimentaire se sont développés).

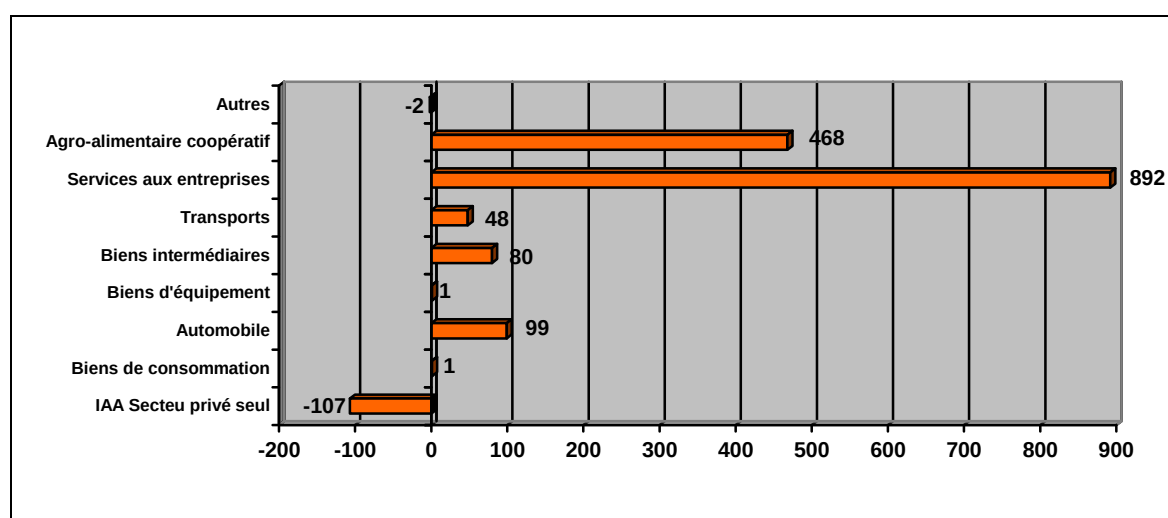
Cependant, une réelle dynamique de créations d'emplois s'est également réalisée dans les entreprises industrielles de la ville de 1999 à 2005 :

- le secteur automobile a très fortement conforté ses positions avec le gain de 100 emplois sur la période, et cette dynamique va se poursuivre avec l'annonce de la création de 70 personnes dans la société Centigon, à horizon 2010,
- les industries des biens intermédiaires ont créé également 80 emplois,
- le secteur des transports s'est aussi développé avec la création de près de 50 postes. Notons qu'il n'existe cependant pas de grande entreprise du secteur dans la ville, la fonction étant soit intégrée, soit externalisée auprès d'entreprises extérieures..

Plus précisément, 5 activités industrielles ont créées 101 emplois de 1999 à 2005 :

- Fabrication de charpentes et de menuiseries : +27 emplois
- Fabrication d'autres articles en papier ou en carton : + 26 emplois
- Fabrication de machines spécialisées diverses : + 18 emplois
- Fabrication d'objets divers en bois : + 15 emplois
- Découpage, emboutissage : + 15 emplois

1 480 créations d'emplois dans le secteur industriel productif lamballais
de 1999 à 2005 : la ventilation sectorielle



Source : UNEDIC- Ville de Lamballe

- Le secteur industriel productif : quelles mutations ?

La structuration et l'évolution spécifique de l'emploi industriel local et des services associés peuvent induire des signes de fragilités et des menaces :

- Face au développement du travail temporaire, quels risques de difficultés d'accès à des emplois en CDI et quelles fragilisations sociales ?
- Quels risques également de délocalisation d'entreprises, en regard de secteurs très concentrés avec de grandes entreprises 1ers employeurs industriels lamballais, dans l'agro-alimentaire, l'automobile ?

Face à aux menaces exprimées, le développement du travail temporaire peut aussi traduire des signes d'adaptabilité et de flexibilité du monde économique lamballais à une nouvelle donne économique mondiale.

L'industrie est effectivement devenu l'un des secteurs économiques qui a le plus recours à l'intérim, une pratique devenue fréquente dans les secteurs de l'agro-alimentaire, de l'automobile, ou du bâtiment, des secteurs très importants en terme de main d'œuvre dans l'économie lamballaise.

Globalement, l'intérim tend aussi à se développer dans les secteurs d'activité du commerce ou de la logistique.

L'intérim est notamment présent là où les conditions de flexibilité du travail des entreprises sont devenues les plus essentielles à la compétitivité des entreprises, soit dans les secteurs les plus sensibles aux fluctuations saisonnières du niveau de l'activité.

Cependant, les professionnels du secteur tendent à considérer l'emploi intérimaire comme un tremplin vers un emploi durable, et non comme un emploi précaire.

Depuis l'adoption de la loi de cohésion sociale, dite Loi Borloo, en janvier 2005, le rôle du travail temporaire a été conforté avec notamment une reconnaissance sociale affirmée, dans un contexte concurrentiel qui donne à la flexibilité une des clés de l'emploi. Les agences d'intérim peuvent désormais recruter des personnes pour des CDD et des CDI dans les entreprises clientes et agir directement sur le reclassement des demandeurs d'emplois.

Face aux risques de délocalisation, il est également possible d'apporter une réponse rassurante, du moins dans la situation actuelle, en rappelant l'attachement des entreprises à leur territoire qui les a vu naître et croître.

- Le secteur de l'agro-alimentaire connaît aussi des mutations.

Traditionnellement pourvoyeur d'emplois peu qualifiés, le secteur fait face à un contexte concurrentiel tendu, défini par plusieurs contraintes :

- pressions environnementales,
- contexte réglementaire,
- difficultés de recrutement : déficit d'image, salaires bas, mauvaise adéquation offre / demande,
- contexte concurrentiel international.

Le secteur est en effet confronté à une concurrence internationale accrue. L'ouverture au marché mondial, la réforme de la PAC, le respect de normes sanitaires et environnementales élevées, induit une nécessité d'investissements accompagnés d'objectifs de réduction des coûts pour s'inscrire en concurrentialité avec d'autres économies (Brésil, Inde...) La nécessité de réorganisation, d'innovation et d'augmentation de la valeur ajoutée est devenue impérative.

Les études prospectives réalisées* montrent qu'avec l'automatisation des systèmes de production les investissements vont se révéler moins générateurs d'emplois ; les circuits de distribution imposent un nouveau système d'organisation avec des cycles courts face à la forte volatilité des comportements des consommateurs, et une demande accrue de produits finis, ciblés. « Le marché et son organisation en grandes et moyennes surfaces conditionnent le fonctionnement des outils industriels » : « qualité, sécurité, juste à temps, coût »

* « L'agriculture et l'agro-alimentaire au pays de saint - Brieuc- Quel avenir pour l'agriculture et l'industrie agro-alimentaire de notre territoire ? » Pays de saint - Brieuc

La filière agroalimentaire s'oriente vers une stratégie de marque, des prix compétitifs, et une haute sécurité alimentaire de la production. Cette orientation induira un travail important en terme de marketing, conditionnement, R&D et publicité.

Le secteur agro-alimentaire se transforme pour devenir moins créateur d'emplois en volume, mais pour intégrer davantage d'emplois à « plus fortes compétences »

Son développement va bénéficier de la proximité de Valorial, pôle de compétitivité de l'agroalimentaire qui intègre le zoopôle de Ploufragan.

L'exemple de la Cooperl, ou de la Coopérative le Gouessant à la recherche constante d'une optimisation des conditions de leur production, est ainsi très illustrative de cette évolution : investissements industriels, amélioration des process et de l'outil, usage de nouvelles technologies ... Leur croissance bénéficie de la proximité des matières premières nécessaires à leur activité.

- Le secteur coopératif s'engage aussi sur le terrain énergétique, avec :
 - la Cooperl bientôt autonome en énergie, le gaz étant remplacé par des graisses animales !
 - le développement de la méthanisation à la coopérative du Gouessant (« Produire de l'électricité et chauffer des bâtiments d'élevage, des serres, des bâtiments collectifs, à partir de la fermentation de fumiers, de lisiers, de végétaux » - (article de presse le 07.06.07)



La COOPERL de
Lamballe



Les silos de la coopérative Le
Gouessant à Lamballe

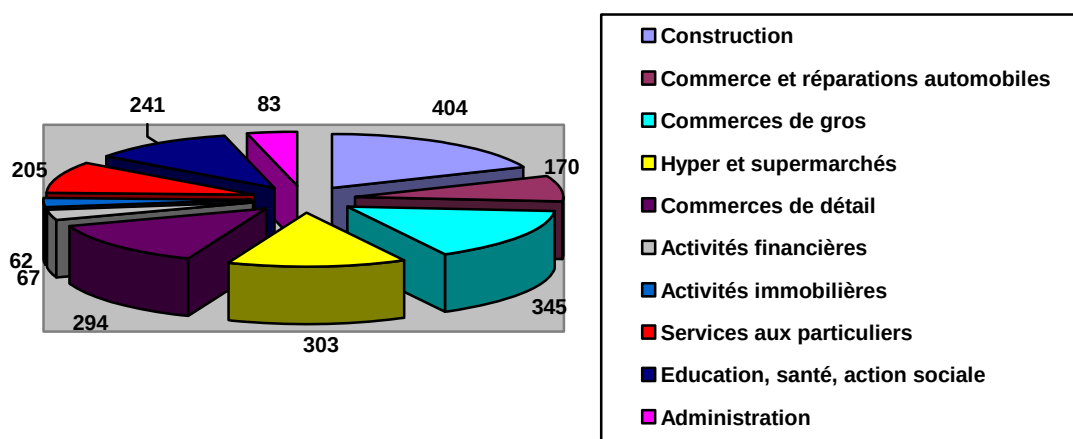
5.2.2 - LA DYNAMIQUE DE L'ECONOMIE RESIDENTIELLE : COMMERCE, SERVICES ET ARTISANAT DU BATIMENT

- Les emplois de l'économie résidentielle : force salariée et évolutions par postes

L'économie résidentielle, qui est fixée dans un territoire, occupe à Lamballe, en 2005, **près de 2 200 emplois salariés**.

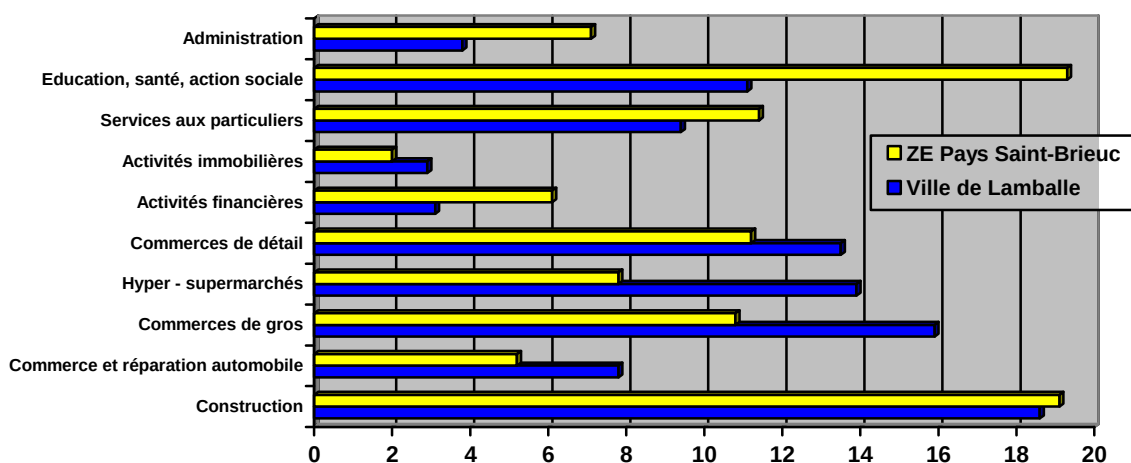
Elle se compose de 3 grands postes : la construction (404 emplois, 19% du secteur économique résidentiel), le commerce (1 112 emplois, 51% du secteur) et l'ensemble des services aux particuliers (658 emplois, 30%). La ventilation des emplois du commerce en sous – secteurs montre un relatif équilibre entre les emplois des commerces de gros, ceux des hyper et supermarchés et enfin les emplois du commerce de détail. Le poste des services aux particuliers est dominé par les emplois des services à la personne et ceux des secteurs privés de l'éducation, la santé et de l'action sociale (*Rappelons que les emplois du secteur public ne sont pas comptabilisés dans les données de l'UNEDIC*)

Ville de Lamballe : la ventilation des emplois de l'économie résidentielle



Source : UNEDIC

Situation comparée de la structure de l'emploi économique résidentiel



Source : UNEDIC

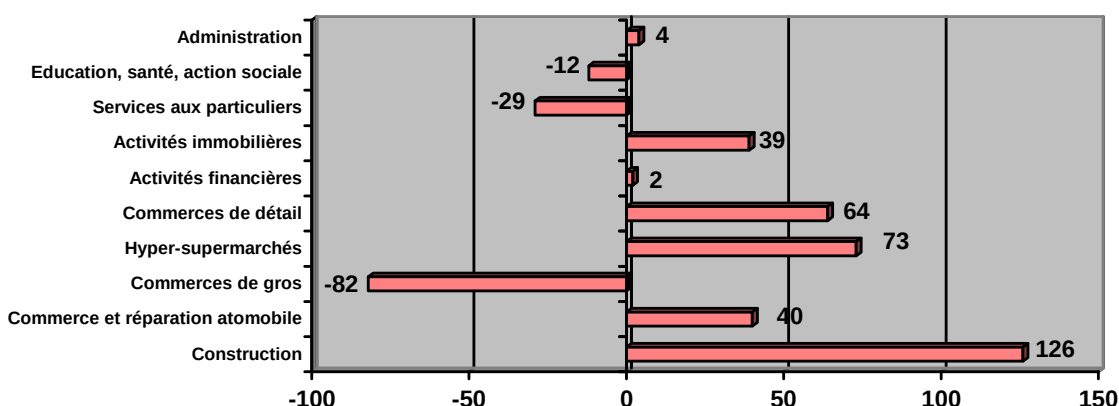
Le comparatif de l'emploi de l'économie résidentielle entre la ville de Lamballe et la zone d'emplois du Pays de Saint – Brieuc éclaire sur plusieurs points.

Il montre en effet :

- le poids important et comparable en valeurs relatives du secteur de la construction,
- le poids conséquent de la dynamique commerciale dans la structure de l'emploi résidentiel, et notamment l'emploi attaché aux commerces de gros et aux intermédiaires du commerce, qui exprime également le lien entre la dynamique commerciale et la vitalité industrielle de la ville,
- la plus forte représentativité des emplois de l'éducation, santé, action sociale et administration du secteur privé, mais aussi des activités financières, dans la zone d'emploi en regard des fonctions de commandement tertiaire de l'agglomération briochine,
- et, en contrepoint, la part relativement importante tenue par les activités immobilières dans la structure de l'emploi résidentiel lamballais : cette plus forte représentativité illustre bien la vitalité du marché immobilier local, voire le développement de plus-values immobilières sur le marché lamballais.

La dynamique de croissance de l'emploi résidentiel, enregistré par les services de l'UNEDIC, sur la commune de Lamballe, de l'ordre de 225 emplois en 6 ans (près de 40 emplois gagnés par an), soit + 11.5% souligne le dynamisme résidentiel lamballais et ses emplois induits : sur la même période, la croissance des emplois de ce secteur lamballais est supérieure de 1 point à la croissance des emplois de l'économie résidentielle de la zone d'emplois de Saint – Brieuc (+10.3%)

**225 créations d'emplois dans le secteur économique résidentiel lamballais
de 1999 à 2005 : la ventilation sectorielle**



Source : UNEDIC

La ventilation sectorielle des gains d'emplois de l'économie résidentielle souligne :

- la bonne santé du secteur de la construction, qui bénéficie d'une dynamique de croissance de ses emplois supérieure à celle du Pays de Saint - Brieuc (+126 emplois, +45.3% de ses effectifs salariés sur la commune, +22.5% dans la zone d'emplois)
- un indéniable développement commercial, avec un gain global de +95 emplois (+9.3%, un taux supérieur à celui de l'emploi commercial sur la ZE, +8.2%), avec de fortes progressions dans l'emploi des hyper et supermarchés mais aussi dans le commerce de détail (+ 16 emplois dans l'habillement, +31 emplois dans le secteur quincaillerie –bricolage), alors que l'emploi du commerce de gros et intermédiaires du commerce reculait sur la période (Cependant avec de forts contrastes à l'intérieur du poste : Perte de 85 emplois dans le commerce de gros de matériel agricole mais solde positif de 42 emplois dans le commerce de gros alimentaire non spécialisé !),

- une stagnation globale de l'emploi dans les services à la personne, qui masque les très fortes progressions de l'emploi des activités immobilières (+170% à Lamballe ! +58.6% dans la zone d'emplois), alors que les services aux particuliers et au secteur privé de l'éducation, de la santé et de l'action sociale connaissait quelques difficultés avec une ponction sur leurs effectifs salariés.

Néanmoins les contrastes sont aussi importants :

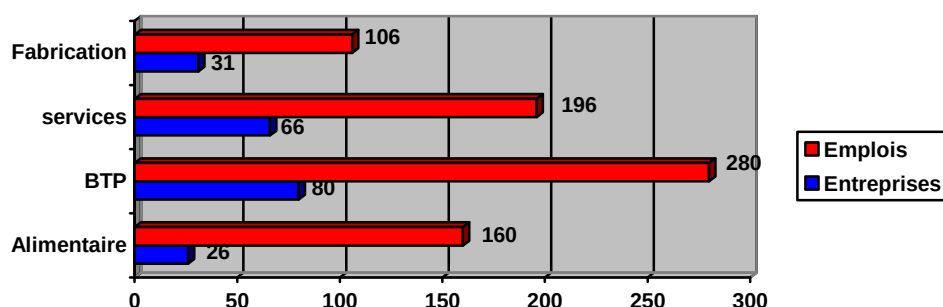
- + 13 emplois dans le secteur de l'hôtellerie – restauration, avec un bon développement de la restauration,
- + 12 emplois dans l'aide à domicile, les gardes d'enfants, l'hébergement social
- mais – 13 emplois privés dans les autres formes d'action sociale,
- +9 emplois dans le secteur coiffure – soins de beauté
- et – 36 emplois dans le secteur de la blanchisserie et teinture de détail

- La situation de l'artisanat à Lamballe

203 entreprises lamballaises sont recensées au répertoire des Métiers – plus d'une entreprise artisanale sur 2 de Lamballe Communauté : l'artisanat intéresse également directement près d'une entreprise sur 2 (48.3%) des entreprises lamballaises.

Au 1^{er} janvier 2006, ces entreprises artisanales emploient 742 personnes (11% de l'emploi salarié privé) : 68% de l'emploi salarié artisanal communautaire.

**La ventilation sectorielle des métiers de l'artisanat
en effectifs d'entreprises et emplois
Au 1^{er}.01.2006**



Source : Chambre de Métiers et de l'Artisanat

La répartition sectorielle, qui montre l'importance numérique des entreprises du bâtiment et des services, en terme d'effectifs d'entreprises, doit être corrélée aux emplois du secteur.

En moyenne, une entreprise artisanale lamballaise emploie près de 4 salariés : l'approche sectorielle révèle l'importance des métiers de l'alimentation, fortement pourvoyeur d'emplois à Lamballe (environ 6 emplois par entreprise des métiers de bouche), contre 3.5 emplois par entreprise du bâtiment, 3 emplois dans les services et 3.5 emplois dans les métiers de la fabrication.

Ces 6 dernières années, l'artisanat lamballais, dynamique, a contribué à la création (en solde) de 166 emplois, un résultat fortement lié à la progression de l'emploi dans la construction et les services à la personne, mais tous les postes ont pu concrétiser des embauches dans leur secteur.

En moyenne, la progression de l'emploi artisanal s'est établie à +28.8% de 2000 à 2006.

**Un gain de + 166 emplois dans les entreprises artisanales lamballaises
de 2000 à 2006**

	Emplois Au 1 ^{er} .01.2006	Variation 2000 - 2006	En %
Alimentaire	160	+ 19	+ 13.5%
BTP	280	+ 74	+ 35.9%
Services	196	+ 48	+ 32.4 %
Fabrication	106	+ 25	+ 30.9%
Ensemble	742	+ 166	+ 28.8 %

Source : Chambre de Métiers et de l'Artisanat

L'artisanat lamballais se caractérise également par un bon taux de renouvellement de ses structures :

- de 2000 à 2006, le bilan immatriculations / radiations se révèle être largement positif avec un accroissement du tissu d'entreprises artisanales de + 20 entreprises, dans la commune de Lamballe, sur la période récente,
- 47 % des chefs d'entreprises de l'artisanat sont immatriculés dans la commune depuis moins de 6 ans, et 37% le sont depuis plus de 12 ans,

Par contre, près d'un artisan sur 3 est âgé de 50 ans et plus, contre 6.4% seulement âgés de moins de 30 ans, posant la question d'une anticipation de l'organisation de la transmission de ces entreprises artisanales.

5.2.3 - L'EMPLOI PUBLIC : QUELLES EVOLUTIONS ?

1999 : la ville de Lamballe compte 628 salariés de la fonction publique – Soit 13% de la population active totale. C'est moins que le taux moyen de 21% du Pays de Saint – Brieuc, majoré par la fonction administrative de l'agglomération briochine.

En 2007, un rapide estimatif des emplois de la fonction publique d'Etat, de la fonction publique territoriale et de la fonction publique hospitalière évalue à **environ 1 300 actifs** les personnes exerçant dans la sphère publique lamballaise : des données qui seront confirmées et approfondies en 2008, après publication des données du prochain recensement de l'INSEE.

Les performances économiques locales	
Forces	Faiblesses
• Un bassin de production agricole et d'élevage parmi les plus dynamiques d'Europe, • Une situation du quasi – plein emploi, • Des valeurs communes fortes dans le tissu économique local : mutualisation des moyens, attachement local, solidarités ..., • De très grands noms de l'industrie nationale créés et toujours présents à Lamballe.	• Très forte dominante agro-alimentaire : risque de la monospécialisation ? • Des risques de délocalisation ? • Dépendance à des marchés agricoles de la mondialisation et concurrence internationale, • Faibles salaires, • Importance du travail temporaire.
Enjeux	
Assurer un développement durable de l'économie lamballaise : la nécessité d'une diversification économique encore plus affirmée – Permettre l'évolution des métiers de l'agro-alimentaire vers davantage d'emplois qualifiés et une plus forte création de valeur ajoutée – Travail sur de nouvelles filières industrielles ? – Perspectives des filières environnementales : le bois, l'éolien, Anticiper et gérer les départs d'actifs, et assurer le renouvellement des ressources humaines des entreprises – Attirer des jeunes actifs, – Développer notamment l'attractivité territoriale par des politiques résidentielles, d'équipements et de services attractifs, Favoriser le développement du commerce de proximité, en cœur de ville et dans les quartiers.	

6 - Développement économique et structuration spatiale : les zones d'activités et le cœur de ville

6.1 - LES MARCHES FONCIER ET IMMOBILIER A USAGE D'ACTIVITES : LA CONSOMMATION FONCIERE

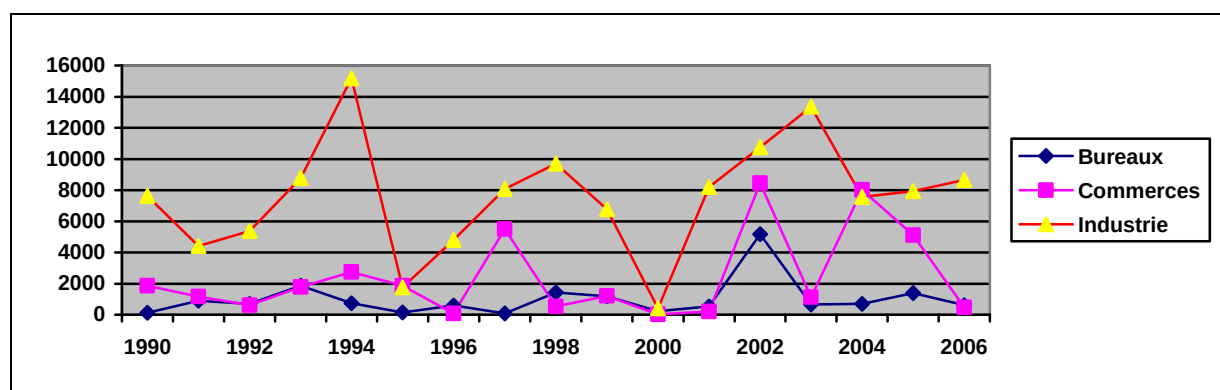
6.1.1 - LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOCAUX DE 1999 A 2006

Si l'on excepte l'activité agricole, la dynamique économique de la ville de Lamballe a conduit à la livraison **de près de 99 000 m² de locaux à vocation industrielle, commerciale et de bureaux sur la période 1999-2006**, soit environ 12 350 m² par an : une dynamique plus forte que celle constatée sur la période 1990 – 1998 (9 800 m² annuels)

Ce dynamisme est essentiellement alimenté par la croissance industrielle : les locaux industriels alimentent 64 % de la production de nouveaux locaux sur la période 1999 - 2006 : un chiffre en léger fléchissement, néanmoins, par rapport à la période 1990 – 1998, où la production industrielle intéressait 74% des nouveaux locaux.

La période 1999 – 2006 a notamment vu un développement plus important du nombre de m² construits dans le secteur des bureaux et du commerce.

Evolution de la production de locaux à vocation économique
En m² de surfaces de locaux commencés
1990 – 2006



Source : DRE

En m ²	Bureaux	Commerces	Industrie	ensemble
Période 1990 - 1998	6 616	16 189	65 737	88 542
Moyenne annuelle	735	1 799	7 304	9 838
Période 1999 - 2006	10 481	24 616	63 635	98 732
Moyenne annuelle	1 310	3 077	7 954	12 341

Source : DRE

6.1.2 - LA CONSOMMATION FONCIERE LIEE A LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

118 permis de construire pour des locaux à usage d'activités – autres qu'agricoles- ont été autorisés de 1999 à 2006 à Lamballe : extension et construction neuve y sont à quasi -égalité.

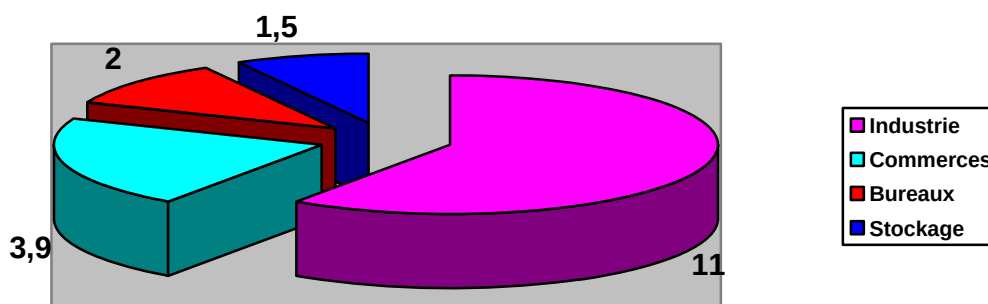
De 1999 à 2006, la dynamique économique de la ville de Lamballe a conduit à consommer 147 ha, soit un rythme moyen annuel de consommation foncière de l'ordre de 20 ha par an.

L'industrie lamballaise est la 1^{ère} consommatrice d'espace : 88 ha consommés en 8 ans- 11 ha par an pour concrétiser un projet de développement industriel (ou réaliser des ouvrages spéciaux)

Les 3 autres secteurs d'activité ont consommé pour leur développement environ une cinquantaine d'hectares sur la période, soit environ 7 ha en moyenne annuelle, soit :

- Commerce : 31 ha consommés en 8 ans : 4 ha par an
- Bureaux : 16 ha en 8 ans : 2 par an
- Logistique : stockage : 12 ha en 8 ans : 1.5 ha par an.

Construction de nouveaux locaux d'activité
La consommation foncière de terrain par an par secteur d'activité
Environ 20 ha par an (moyenne 1999 – 2006)



Source : Fichiers de PC - DRE

Chaque année, ont été consommés en moyenne, depuis 1999 : 8.5 ha de foncier par an en construction neuve, pour de nouveaux projets et 10.5 ha en extension de sites existants.

6.2 - LES ZA : DES LOGIQUES DE POLARITE ET DE LOCALISATION (ET NON DE SPECIALISATION)

6.2.1 - TYPOLOGIE DES ZA

L'espace économique lamballais se structure autour de 7 grandes zones d'activités, certaines historiques, comme la ZI Ouest qui accueille les grandes unités agro-alimentaires, une autre en cours d'aménagement et de commercialisation, et qui a vocation à organiser le développement industriel futur de la ville, le parc d'activités de La Tourelle.

4 de ces zones d'activité présentent une vocation industrielle, une seule zone développe une vocation mixte, avec notamment une fonction commerciale (accueil de grandes enseignes de l'équipement de la maison, particulièrement)



L'offre foncière disponible s'élève à ce jour à une dizaine d'ha seulement.

A ce jour, la 1^{ère} tranche du parc d'activités de La Tourelle peut en effet être considérée comme entièrement commercialisée.

Dynamiques de commercialisation des ZA de Lamballe

	Superficie totale	Superficie disponible au 30.06.2007	Vocation	Nombre d'entreprises
ZI Les Noës	21 ha	0	Industrielle	2
ZA du Ventoué	11 ha	0	Industrielle, logistique, services	11
ZA Beausoleil	15 ha	0	Industrielle	13
Zone Artisanale Ouest	27 ha	0.8	Mixte	34
Zone industrielle Ouest	43 ha	0	Industrielle	34
ZA de Lanjouan	60 ha	0	Industrielle	24
Parc d'activité La Tourelle	50 ha 27 ha commercialisables	10	Industrielle	3 (450 emplois prévus à court terme)
TOTAL	227 ha	10.8	//	121

Source : Observatoire départemental des espaces d'activités / Lamballe communauté

La dynamique économique de commercialisation du Parc d'activités de la Tourelle est particulièrement forte : elle nécessite un regard spécifique sur les mécanismes de développement de cet espace économique qui est aujourd'hui le seul à pouvoir accueillir le développement industriel de la ville de Lamballe.

6.2.2 - LES NOUVEAUX ESPACES ECONOMIQUES EN COURS D'ORGANISATION

- En façade de la RN 12 : Le Parc d'activités de La Tourelle

Espace d'activités désigné Zone de Pays par le Conseil Général des Côtes d'Armor, le parc d'activités de La Tourelle occupe une situation géographique privilégiée en vitrine de la RN 12. Il est desservi par 2 échangeurs qui relie l'espace économique à la voie rapide et au cœur de ville de Lamballe, à ses équipements et services et à sa gare TGV : l'échangeur de la Corne du Cerf et l'échangeur de la Petite Chapelle.

Cette desserte est essentielle, non seulement au titre du désenclavement du site, mais aussi pour arrimer le parc d'activités de la ville à l'espace urbain de Lamballe : pour la 1^{ère} fois de son développement urbain, une zone d'activités se déploie au sud de la RN 12. Des liaisons urbaines fortes sont nécessaires pour affirmer la cohésion de ce développement urbain.

Initialement, le parc d'activités a été dédié à une vocation industrielle qui tire sa logique des spécificités de l'économie lamballaise et d'une volonté politique de pérenniser et soutenir le développement industriel de la ville.

Une telle politique impose un certain parcellaire et une organisation spatiale des fonctionnalités, avec un foncier dédié, accompagné d'une offre de services elle – même structurée spatialement.
Le label Zone de Pays vient d'ailleurs consacrer la vocation stratégique du Parc de La Tourelle, alliée à des superficies importantes et un haut niveau de services.

Le prix de vente est de 20€ / m².

La vocation souhaitée et le niveau qualitatif attendu des aménagements du parc d'activités imposent un développement raisonné afin de ne pas obérer son développement futur.

La disposition des réseaux haut débit, eau, électricité et assainissement permet l'extension rapide de la surface commercialisable.

L'état de la commercialisation au 30.06.2007 impressionne par sa rapidité, 20 ha ayant été commercialisés en des délais particulièrement brefs, en quelques mois seulement :

- implantation de plusieurs entreprises, soit en transfert d'un site lamballais, soit en extension ou en création d'activités sur la ville. Sont annoncées : Crêperie Jarnoux (avec un projet de développement), Entreprise Labbé, une entreprise de transport - logistique, une entreprise de maçonnerie- travaux publics,... et en services aux entreprises, un projet hôtelier (50 chambres) et une chaîne de restauration rapide (Buffalo Grill) venant conforter l'offre existante (Mac Donald's)
- 6.5 ha ont été vendus à un promoteur dont le programme prévoit la création d'un pôle d'activités de production et tertiaires, intégrant des locaux d'activité pour des PME, l'implantation d'entreprises industrielles et la construction de bureaux.

Une extension de 35 ha cessibles est envisagée.

- En façade de la RN 12 : Le Pôle Automobile

Un projet de regroupement des différents concessionnaires éparpillés dans la ville (Peugeot, Audi VW..) sur un même espace, en continuité sud du parc d'activités de la Tourelle, en limite communale de Noyal, est en cours de constitution.

Ce projet contribuera à la libération d'espaces stratégiques en cœur de ville de Lamballe.
Il s'étendra sur une superficie totale d'environ 7 ha, accueillant 6 concessionnaires.

- Le développement de la Cooperl à Lamballe et de nouveaux emplois en perspective

Le groupe de transformation de porcs (946.2 millions d'€ de chiffres d'affaires en 2005, dont 35% à l'export) a annoncé plusieurs projets d'investissement à Lamballe :

- Achèvement d'un nouvel ensemble de 10 000 m² couverts pour améliorer la productivité de sa salle de découpe : la création d'une cinquantaine d'emplois est annoncée.
- Une usine d'extraction de protéines à partir de la couenne de porc,
- Ensuite, la Cooperl a constitué une réserve foncière, pour se distribuer sur un nouveau site de production (situé Rue d'Armor) et dédié à la fabrication de produits finis, avec valorisation de viandes crues. Ce redéploiement contribuera à élever la valeur ajoutée du produit commercialisé. Y sont prévus 200 à 400 emplois.

6.2.3 - UN ENGAGEMENT POLITIQUE

Le développement des zones d'activités lamballaises et la mise en œuvre du plan de développement économique des élus de la ville

La commercialisation rapide des zones d'activités lamballaise et notamment du parc de la Tourelle résulte d'une volonté politique, clairement impulsée par les élus de la ville et de Lamballe Communauté, et traduite dans un plan de développement économique.

Ce plan de développement économique s'oriente autour de 2 axes stratégiques majeurs :

- la pérennisation des activités de l'élevage et de l'agro-alimentaire local,
- la recherche d'une diversification des activités économiques orientée vers : les services, l'artisanat de production, l'environnement et les économies d'énergie.

Adopté pour la période 2003 – 2006, après une phase de concertation locale importante, le plan d'action économique de Lamballe Communauté prône un certain nombre d'actions stratégiques. Parmi celles – ci relevons :

- l'accompagnement des industries agro-alimentaires vers une production de 3ème transformation en lien avec le zoopôle, et susciter l'implantation d'entreprises agro-alimentaires créatrices de valeur ajoutée,
- Faire du Parc d'activités de La Tourelle un pôle industriel et de services aux entreprises,
- Lutter contre le mitage industriel,
- Eloigner les entreprises polluantes des zones d'habitation,
- Engager une procédure Qualiparc sur les zones Ouest de Lamballe incluant la requalification d'axes structurants, tels la RN 12 et la rue d'Armor, en entrée d'agglomération,
- Concernant le commerce, application de la charte de développement commercial, intégrant l'optimisation de l'emprise commerciale de Lamballe sur sa zone de chalandise (Offre en produits anomaux : textile, culture et loisirs, sport) et développement de son attrait touristique.

Dans la poursuite de cet état d'esprit collectif dédié à l'action économique et qui forge indéniablement une identité lamballaise (réseau coopératif...), notons aussi la création récente de Clé 22, club d'entreprises de Lamballe communauté, destiné à créer du lien et à innover des réseaux d'échanges entre les 900 entreprises de la collectivité locale.

- Les zones d'activités lamballaises et la démarche Qualiparc

L'engagement dans une démarche Qualiparc vise l'amélioration de la qualité environnementale des espaces d'activités. La démarche vise à en favoriser un développement cohérent et durable. Le dispositif s'inspire des démarches ISO 14001 et de HQE (Zone de haute qualité environnementale) en abordant des thèmes liés à son environnement et son fonctionnement (accessibilité, circulation, signalétique, architecture des bâtiments, surveillance, traitement de l'eau et des déchets, espaces verts, paysages...), à sa gestion (management, accueil et suivi des entreprises, communication et promotion, entretien...)

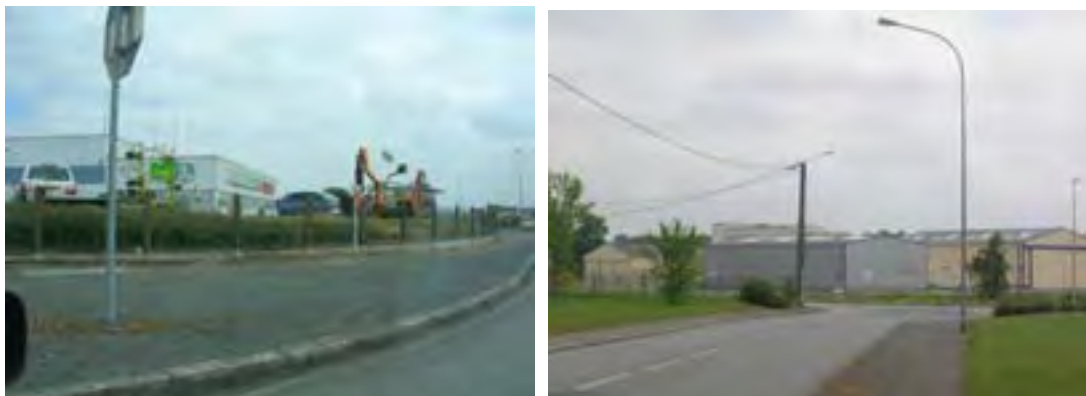
L'opération s'appuie sur une démarche concertée destinée à contribuer à améliorer la compétitivité des entreprises et à favoriser l'implantation de nouveaux établissements dans un cadre préservant l'environnement.

La démarche Qualiparc permet un dispositif d'accompagnement personnalisé des collectivités et des entreprises souhaitant une amélioration qualitative globale des espaces économiques, en phase de requalification, extension ou de création.

3 des 5 ZA de la ville de Lamballe sont engagées dans une démarche Qualiparc dont le parc d'activités de La Tourelle, mais aussi les ZA Ouest et ZI Ouest.

- L'immobilier d'entreprises

Lamballe Communauté est adhérente de l'Agence de développement économique de Saint – Briec, une adhésion ouvrant droit à certains services, dont le financement de projets dans le cadre de la PFIL – Plateforme d'initiative locale et l'utilisation des services de la pépinière d'entreprises du Pays de Saint – Briec. De ce fait, l'engagement communautaire dans la construction d'ateliers – relais, hôtel d'entreprises ou pépinières d'entreprises pour le soutien à la création d'entreprises et à leur développement est faible.



Des ZA à requalifier, que ce soit à l'ouest de la ville (à gauche) ou dans la ZA Est de Lanjouan (à droite)

6.2.4 - LES ZA DANS LE FUTUR PLU

Différents projets sont annoncés :

- L'extension du parc d'activités de La Tourelle : une vocation industrielle et logistique à conforter. La vocation pourra s'orienter vers la commercialisation de grandes parcelles de plusieurs ha, attractifs auprès de grands projets industriels et logistiques.

Une première extension du parc d'activités de la Tourelle est prévue à court terme par la création d'une ZAC qui s'étire le long de la RN12 dont une partie sur la commune voisine de Noyal.

A plus long terme, le parc d'activités de la Tourelle s'agrandira sur environ 22 hectares en arrière de la 1^{ère} zone profitant de la desserte en réseaux pré-existante.

En regard des rythmes de commercialisation très dynamiques sur le site, la réflexion prospective dans le cadre du PLU devra se poser la question de la nécessité de nouvelles réserves foncières.

- Le développement du pôle automobile
Le projet concerne 7 ha. Un projet de ZAC artisanale de 4 ha est prévu en contiguïté du site.
- Le développement d'une zone commerciale : à l'étroit, Champion doit se délocaliser en bordure de l'agglomération lamballaise. Il pourrait se transférer au nord de la ville, libérant une surface stratégique en cœur de ville et contribuant à rééquilibrer une implantation actuellement plutôt orientée au sud des grandes et moyennes surfaces dans la ville. La zone devrait présenter une superficie de 12 ha.
- Le développement d'un petit secteur à vocation d'activités derrière Intermarché : environ 2 ha
- Le développement de la Cooperl : un nouveau site de production est prévu Rue d'Armor.

Ce développement doit se réaliser en cohérence et dans le cadre du Scot

Lamballe Communauté a estimé ses besoins sur la période 2007 – 2020 à 77 ha.

Développement économique et structuration spatiale	
Forces	Faiblesses
• Perspectives importantes de créations d'emplois : des annonces chez les leaders locaux, • Rapidité et importance des rythmes de commercialisation des ZA, • Une volonté d'accompagnement, un engagement politique fort des élus locaux en faveur de l'action économique, dont la diversification des activités, • Une identité spécifique : un état d'esprit collectif, • Des projets de développement et de structuration de l'offre foncière dans la ville pré- définis, • La libération d'espaces stratégiques dans le cœur de ville suite à la création du pôle Automobile en façade de la RN 12.	• Faiblesse des investissements exogènes ; un développement qui demeure très endogène, • Des processus de délocalisation dans la ville : la recherche de l'effet – vitrine, • Le risque d'une banalisation paysagère le long de la RN 12.
Enjeux	
Mise en œuvre du plan d'actions économiques de Lamballe Communauté, Politiques d'accueil des entreprises : • Organisation d'une offre foncière adaptée aux besoins des entreprises, fonctionnelles, d'accès rapides aux grandes infrastructures mais inscrites également dans le cadre de politiques durables de développement : – espaces économiques raisonnés – prescriptions environnementales – orientations paysagères – offre de services communs aux entreprises et à leurs salariés... – label Qualiparc pour les ZA de Pays, • Commercialisation des ZA prévues selon des principes durables • Anticiper sur les besoins : création de réserves foncières. Requalifier et valoriser l'espace économique lamballais : – Objectif de labellisation Qualiparc sur l'ensemble des zones d'activités actuelles et futures de Lamballe, – Définition de la stratégie de réaffectation des espaces économiques libérés par le départ des concessionnaires dans le cœur de ville.	

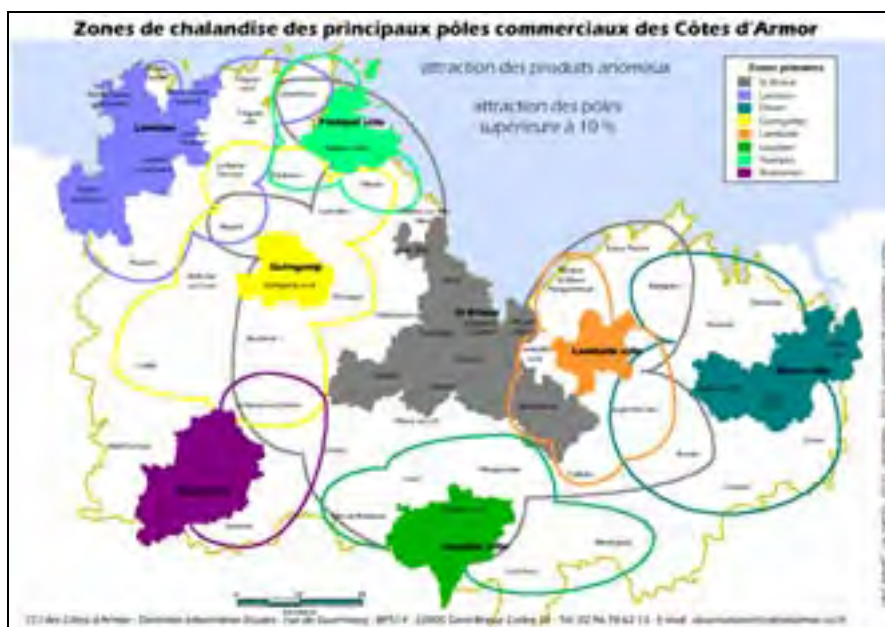
6.3 - LE CŒUR DE VILLE : UNE FORTE ARMATURE COMMERCIALE ET TOURISTIQUE A CONSOLIDER

6.3.1 - UN TISSU COMMERCIAL ORGANISE EN POLARITES

En dépit de la proximité du pôle commercial d'agglomération de Saint – Brieuc, l'appareil commercial lamballais présente de nombreux point forts, développés dans le diagnostic de la Charte de Développement commercial, avec :

- une bonne densité commerciale, en nombre et surfaces, avec un appareil commercial totalisant 292 commerces et services et une surface de vente développée de 37 000 m² (données 2002)
- très peu de locaux vacants,
- une offre commerciale diversifiée dans la plupart des secteurs,
- un niveau d'attractivité élevé, avec une zone de chalandise importante, de 48 000 habitants
- un centre – ville actif concentrant 70% des commerces et services lamballais,
- un niveau qualitatif élevé.

Zones de chalandise de Lamballe dans les Côtes d'Armor



Source : CCI des Côtes d'Armor

Concernant les faiblesses, l'étude pointe une certaine dispersion de l'offre, générant un défaut de lisibilité pour la clientèle ; un poids relatif élevé des grandes surfaces à dominante alimentaire ; un poids d'attractivité relatif limité du centre – ville avec ce paradoxe : concentrant 70% de l'offre, il ne participe qu'à 25% de l'attractivité commerciale de la ville.

Le tissu lamballais compte 26 500 m² commerciaux répartis dans des unités de plus de 300 m², essentiellement périphériques, concentrant 72% de l'offre totale en m² de la ville*, soit 2 510m² / 1 000 habitants.

L'offre en grandes surfaces alimentaires se distribue autour de 3 grandes enseignes :

- Leclerc (135 emplois), en ouverture sud de la ville.
- Intermarché (58 emplois), en entrée Est de la ville (fléchée en direction centre – ville depuis la RN 12)
- Champion (56 emplois), plus proche du cœur de ville.

* Une concentration inférieure à celle de Loudéac (29 950 m²) : 3 190 m² pour 1000 habitants.

Le tissu commercial lamballais s'organise ainsi en 7 polarités, 3 principales et 4 secondaires, dont l'importance et l'attractivité ont été mesurées dans le cadre des études spécifiques, préparatoires à la charte d'urbanisme commercial.*

Sont ainsi distingués par ordre décroissant d'attractivité :

- Le Centre Leclerc et sa galerie commerciale
- Le Centre – Ville
- Le secteur Intermarché – Bricomarché
- Champion
- La Ville es Lan
- Lidl/Distri
- La Route de Dinard.

Sur la période 2000 – 2005, ces différentes polarités ont renforcé sensiblement leur attractivité, avec l'implantation de nouvelles enseignes, à l'exception du secteur du centre – ville, estimé en léger repli, et de la Ville Es Lan, en stagnation.

En terme de polarité attractive temporaire, notons le rôle majeur tenu par l'important **marché hebdomadaire** de Lamballe, composé à 40 % de commerces alimentaires : 90 forains l'été, 30 en hiver. Il s'organise en 2 lieux, les places du Champ de Foire et du Marché, reliés par la rue Villedeneu.

6.3.2 - LES EVOLUTIONS RECENTES

La réactualisation des données concernant le tissu commercial, réalisée dans le cadre des travaux préalables à la nouvelle charte d'urbanisme commercial* a permis de constater une évolution positive de l'attractivité commerciale de la ville sur la période 2000 – 2005, notamment liées aux décisions favorables d'ouverture de commerces de plus de 300 m² (avis des CDEC – Commission départementale d'équipement commercial) mais aussi à la bonne tenue du petit commerce de détail sur la période.

La plus forte croissance intéresse l'équipement de la maison, dont les enseignes du bricolage.

La réactualisation souligne aussi le développement des parts de marchés des hyper et supermarchés : « le groupe des non – spécialisés (généralistes, avec essentiellement les supermarchés) a connu une croissance proche de la moyenne, mais néanmoins légèrement supérieure, ce qui amène à un renforcement de leur part de marché »

Elle pointe aussi :

- la croissance plus rapide que la moyenne du secteur Culture Loisirs et les services en agence,
- la stabilité de l'alimentaire spécialisé,
- la faible progression de l'équipement de la personne,
- en évolutions négatives, des logiques de services : cycles auto, hygiène, santé beauté et cafés – hôtels restaurants (quasiment stables).

Néanmoins, l'étude souligne une relative stabilité du tissu commercial local en terme d'attractivité : « les conséquences de cette évolution en valeur restent relativement limitées sur la structuration de l'offre », y compris pour le centre-ville, où l'étude montre une situation lamballaise d'attractivité du commerce de centre-ville proche de la situation moyenne des villes de 10 à 15 000 habitants.

Enfin, elle note l'amélioration de l'emprise de la ville sur les dépenses des habitants de la zone de chalandise : une évolution se rapprochant d'un niveau optimum.

Pour la période 2005 – 2010, les conclusions de l'étude laissent entrevoir :

- une amélioration de 2 à 3 points de part de marché,
- mais une croissance du marché plus mesurée que sur la période précédente, évaluée dans une fourchette de 3 à 5 % (contre 8 à 9 % en valeur, et 12.5% pour l'attractivité, de 1999 à 2005)

* Source : Valorisation de l'évolution de l'attractivité commerciale de Lamballe dans le cadre de la Charte de Développement commercial – SM Conseil – Pivadis (Marque déposée)- Octobre 2005

6.3.3 - LA CHARTE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL, L'ODESCA : LES PRECONISATIONS 2005

- L'ODESCA

L'ODESCA - Opération de Développement et de Structuration du Commerce et de l'Artisanat se déroule dans le cadre du Pays de Saint – Brieuc avec l'appui technique de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre de Métiers.

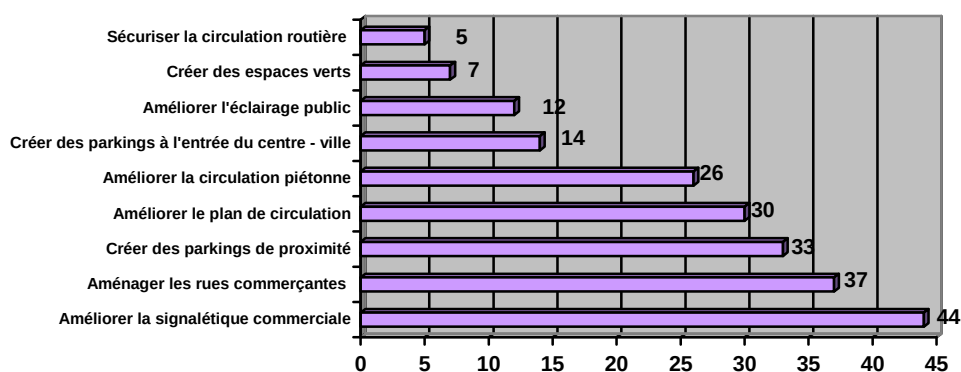
Sur la base d'un diagnostic de territoire, elle a pour vocation l'octroi d'aides directes à l'investissement et la mise en œuvre d'une démarche collective d'animation. Seuls sont éligibles à l'opération les commerces alimentaires, les commerces d'équipement de la personne et l'artisanat de production et du bâtiment : en sont ainsi exclus les différents services – dont les services à la personne et les cafés – hôtels – restaurants, qui participent néanmoins fortement à l'animation urbaine.

Le diagnostic préalable a montré un plutôt bon état de l'appareil commercial : avec 70% des commerces déclarés en parfait état, 1 sur 6 (17%) manquant d'entretien (décoration, ...), 1 sur 7 (14%) seulement nécessitant une rénovation indispensable.

L'Union Commerciale réunit environ 30% des commerçants (60 adhérents), dont 25 à 30 réellement actifs. Son action se limite à quelques opérations annuelles.

Les attentes exprimées par les professionnels portent à Lamballe sur différents points, principalement liés à la qualité de l'urbanisme commercial et la qualité des espaces publics.

ODESCA pays de Saint Brieuc : Etude de l'offre commerciale et artisanale » Phase 2 Mars 2004 - Les attentes exprimées concernant Lamballe



Source : ODESCA – Mars 2004

- La Charte de développement commercial

La ville de Lamballe s'est dotée d'un schéma de développement commercial qui a donné lieu à la signature d'une charte de développement commercial, par la mairie de Lamballe, la CCI, la Chambre de Métiers, l'Union commerciale et artisanale de Lamballe, et les associations de consommateurs. Arrêtée en 2002, la charte a fait l'objet d'une réactualisation en octobre 2005.

La charte de développement commercial a pour principal objet une évolution concertée et raisonnée de l'offre commerciale de la ville de Lamballe.

En 2002, elle reposait sur 3 axes directeurs, précisés en orientations :

Optimiser l'emprise commerciale de Lamballe sur sa zone de chalandise et son attrait touristique

- Valoriser l'image de Lamballe
- Développer les animations et communications
- Rechercher une optimisation de la qualité des services
- Valoriser le contexte d'achats

Rechercher un meilleur équilibre entre les formes de distribution

- Limiter fortement l'extension des grandes surfaces à dominante alimentaire (Hypermarchés, supermarchés, hard discounters) – les transferts complets de magasins et de même enseigne n'étant pas considérés comme des créations,
- Organiser le développement des grandes surfaces spécialisées (hors alimentaire), notamment dans des créneaux en sous-densité,

Organiser le fonctionnement commercial de la ville

- Focaliser les implantations et le développement commercial sur un triangle central,
- Adapter le contexte urbain à ce triangle central (déplacements, veille foncière « pour tendre vers une relative unité de ce Grand Centre de Lamballe »
- Améliorer la lisibilité des pôles commerciaux » (Signalétique, communications)

Principes d'organisation du fonctionnement commercial : priorités à un triangle central



Source : Charte d'Urbanisme commercial

La charte réactualisée de 2005 émet un certain nombre de préconisations :

- Maintien des principes de la charte de 2002,
- Prise en compte des évolutions quantitatives et qualitatives du commerce dans le PLU révisé,
- Prioriser le développement du centre – ville par un aménagement adéquat (circulation, stationnement, traitement environnemental, accessibilité...)
- Poursuite du développement du commerce à l'intérieur du périmètre dessiné en 2002, en appui sur les principaux pôles existants sans création à moyen terme de nouvelle zone fragilisant l'équilibre actuel de l'offre,
- Permettre l'adaptation de l'offre des 2 principaux pôles actuels de périphérie (Le Chalet et la Corne de Cerf),
- Poursuite du travail du Comité de pilotage de la Charte, en s'inscrivant dans un débat sur l'urbanisme commercial à l'échelle du pays de saint – Brieuc.

Développement économique et structuration spatiale	
Forces	Faiblesses
• Une dynamique commerciale importante, avec une zone de chalandise étendue qui conforte Lamballe en tant que petite ville, • Une offre périphérique qui permet de contenir fortement l'évasion commerciale, • Un appareil commercial de qualité, sans vacance, • Un développement équilibré lié à l'application de la Charte de développement commercial.	• Le poids relativement limité du centre – ville dans l'attractivité commerciale lamballaise, alors que l'offre y est importante, • Une surenchère concurrentielle entre grandes surfaces ? (De bricolage, à dominante alimentaire ?) • Des attentes en terme d'urbanisme commercial dans le cœur de ville, • Faiblesses des animations commerciales.
Enjeux	
Mise en œuvre d'une stratégie foncière en cœur de ville, associant commerces et logements : importance des ressources foncières dans la ville – Reconstruction urbaine : un potentiel de 10 ha libérables en cœur de ville – Définition des stratégies préférentielles en fonction des atouts sitologiques de chaque espace – Un nouveau développement commercial Place du Champ de Foire : départ de la caserne des Pompiers à horizon 2012, Développement commercial : – Conforter l'appareil commercial de proximité : mixité fonctionnelle des nouveaux quartiers : logements et offre commerciale de proximité – Renforcer la fréquentation des commerces du centre – ville en appui sur les autres polarités contenant l'évasion commerciale vers l'extérieur, • dynamisme des politiques d'image, de communication et d'animations ; • accueil de nouveaux commerçants – Optimiser à moyen terme l'emprise de Lamballe sur sa zone de chalandise : « augmenter la diversité de l'offre, avec un souci d'équilibre entre les formes de distribution et d'organisation spatiale du territoire (Charte de développement commercial) – La reconduite de la Charte d'urbanisme commercial. Qualité de l'urbanisme commercial : Convivialité des espaces publics et <i>fun shopping</i> – A destination des clientèles résidentielles permanentes et touristiques. – Une étude est en cours (FISAC)	

7 - Développement économique : le tourisme

7.1 - LES LIEUX EMBLEMATIQUES DE LA FREQUENTATION TOURISTIQUE

7.1.1 - LE HARAS NATIONAL DE LAMBALLE

Labellisé Pôle d'Excellence rurale « Cheval en Penthièvre » (PER), le Haras National de Lamballe forme un ensemble remarquable en cœur de ville, cumulant les fonctions et les valeurs, au service de la filière professionnelle du cheval et du grand public : espace de reproduction et de maintien de races, fonction économique, site touristique et emblématique de la ville de Lamballe...

Le site a accueilli 17 500 visiteurs en 2005, auxquels s'ajoutent 5 000 personnes lors des seuls spectacles équestres du Jeudi. Les 2/3 de la fréquentation se concentrent sur les seuls mois de Juillet et Août. Les manifestations hippiques accueillent environ 20 000 personnes supplémentaires.

Les activités du Haras génèrent, par ailleurs, quelques retombées économiques non négligeables pour l'hôtellerie locale, notamment pour l'accueil de mineurs stagiaires et de leurs familles.

Couvrant un total de 20 ha, établi en 1825, l'espace bénéficie d'une très grande qualité de politiques d'animations : spectacles, expositions annuelles, ateliers pédagogiques, visites guidées, organisation de stages et de compétitions...

Le site est géré par un Syndicat Mixte, créé dans sa forme actuelle, en Juillet 2006, réunissant 4 collectivités locales : La Région Bretagne, Le Conseil général des Côtes d'Armor, Lamballe Communauté et la Ville de Lamballe.

La labellisation du pôle, intervenue sur la thématique « Promotion des richesses naturelles, culturelles et touristiques » permettra la mise en œuvre d'un certain nombre d'opérations concernant* :

- « la capacité d'accueil du site (Réfection des entrées, avec une entrée principale et 3 entrées de services, nouvel espace d'accueil, accès handicapés, nouvel espace de présentation du rôle du cheval dans ses relations à l'homme...) »
- la qualité des organisations (spectacles et scénographie, avec transformation du manège...)
- le nombre et la diversité des manifestations, en améliorant leurs conditions d'accueil, et en développant un complexe sportif pluridisciplinaire, et en ciblant les activités pédagogiques,
- le rayonnement du site de Lamballe »

Les objectifs visés par le Syndicat Mixte du Haras National de Lamballe sont synthétisés en 3 orientations fondamentales :

- « Disposer d'un site de référence, pôle de compétences, vitrine de l'élevage régional « cheval » en Bretagne (Elevage, sport, spectacle vivant, pédagogie...) »
- Préserver, valoriser un patrimoine vivant et un site, collecter et présenter la mémoire d'une histoire rurale liée au cheval breton,
- Développer le tourisme sportif et l'attractivité du site, en saison et hors saison. »

La labellisation devrait permettre d'optimiser les synergies et les mutualisations entre le Haras National de Lamballe et le parc équestre de la ville dont la gestion conjointe incombe au Syndicat Mixte.

* Source : « Syndicat mixte du Haras National de Lamballe – Flash d'Informations – Décembre 2006 »

Les objectifs de croissance de la fréquentation du site sont importants avec la perspective d'un accroissement important de la fréquentation actuelle à horizon 10 ans.



Le Haras National de Lamballe

7.1.2 - LES MUSEES

La très célèbre Maison du Bourreau, monument historique du XV^{ème} siècle accueille 2 musées :

- le Musée Mathurin Méheut a accueilli 5 046 visiteurs en 2005, un résultat décevant en regard de la notoriété de l'artiste. Le Musée est fermé aux mois de janvier et février.
- le Musée d'art populaire du Pays de Lamballe, proposé par l'association des Amis de Lamballe et du Penthièvre présente des collections d'objets anciens et une spectaculaire maquette de la ville en 1420.

Très identitaire de l'histoire de la ville, le musée des Potiers, « L'Hôtel d'Potiers »— implanté à La Poterie est un lieu d'expositions. Le billet d'entrée est couplé avec la découverte du biotope de « la lande des potiers » où les artisans extrayaient l'argile créant un milieu très spécifique. Sa découverte est facilitée par un sentier ponctué de bornes explicatives.

A ces différents lieux de visite doivent aussi être ajoutés les remarquables édifices religieux de la ville : L'imposante Collégiale Notre – Dame de Grande Puissance et les églises classées monuments historiques, l'Eglise Saint-Jean et l'Eglise Saint – Martin.



La maison du Bourreau

7.1.3 - LA VILLE HISTORIQUE, PROTEGEE PAR LA ZPPAUP DE LAMBALLE

Capitale du Duché de Penthièvre depuis le X^{ème} siècle, ville fortifiée détruite par les guerres de succession de Bretagne et l'action de Richelieu, Lamballe reste une ville de patrimoine qui compte une trentaine de maisons à colombages.

Aboutie en janvier 2002, la création de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager permet une protection cohérente et valorisante du patrimoine local (historique et paysager, avec la coulée verte du Gouessant), avec des prescriptions portant, à titre d'exemples, tant sur les cônes de visibilité que sur les enseignes commerciales.

Un circuit d'interprétation anime les parcours dans le cœur historique.

La ville de Lamballe fait aussi partie, depuis 2005, du réseau des Cités d'Art en Bretagne.



Patrimoine historique

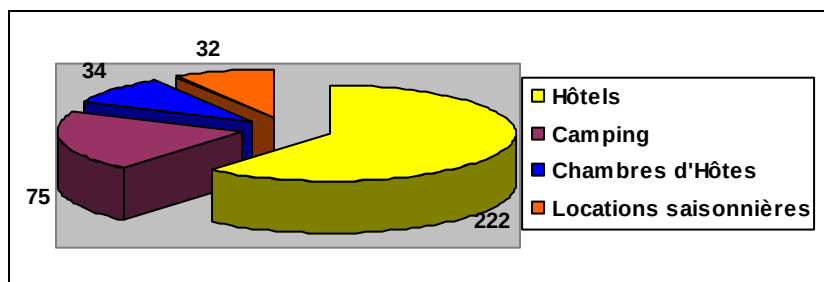


Parcours d'interprétation

7.2 - LA CAPACITE D'ACCUEIL TOURISTIQUE

Le tourisme s'organise à Lamballe autour d'une capacité d'accueil de 365 lits environ portés par l'hôtellerie de tourisme et d'affaires, qui concentre 61% de lits touristiques de la ville.

365 lits touristiques en 2007 : la répartition par type d'hébergements en nombre de lits



Source : Office de tourisme de Lamballe

L'offre hôtelière s'organise en 6 établissements, 4 en cœur de ville, 1 implanté à La Poterie, et enfin dans la zone d'activités de La Ville es Lan. Au total, l'offre rassemble **222 lits**, la quasi- totalité labellisée en catégorie ******.

La capacité d'accueil du camping municipal de Lamballe se limite à 25 emplacements.

Egalement labellisée mais très réduite, l'offre en chambres d'hôtes et gîtes et locations saisonnières rassemble 10 propriétaires seulement.

A cette offre marchande s'ajoute le parc de 180 résidences secondaires (3.7 % du parc de logements) permettant l'accueil de 900 touristes supplémentaires : ce parc a bénéficié d'un développement de + 13.2% de 1990 à 1999.

7.3 - DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Un programme de développement touristique a été défini à horizon 5 à 10 ans dans le cadre du développement du Haras National, en appui sur l'implication des acteurs locaux.

Les principaux projets de développement touristiques de la ville intègrent notamment :

- L'amélioration de l'accueil touristique, avec à court terme, un nouvel accueil commun à l'Office de tourisme et au Haras National. Cet accueil sera ouvert sur l'espace public de la Place du Champ de Foire. Il s'accompagne d'un programme urbanistique : organisation des déplacements et accès en cars...
- De nouveaux espaces muséographiques : au haras, liés à la traction animale (2008), et avec la possibilité d'un transfert du Musée Mathurin Méheut sur le site,
- La valorisation d'un triptyque de découverte à La Poterie, entre le musée, la lande et un artiste local qui a prévu un transfert de son atelier sur site,
- La qualification de l'offre, et à terme la commercialisation de produits touristiques (vente de séjours, développement de produits...)

Le tourisme	
Forces	faiblesses
• Une indéniable attractivité touristique liée à la diversité des lieux de visites et la proximité des foyers touristiques littoraux, • Hôtellerie : des professionnels dynamiques, couplant clientèle d'affaires et clientèles touristiques, • La qualité des politiques d'animations touristiques, • Le plaisir de la découverte d'une Cité médiévale : un parcours d'interprétation, • La labellisation du pôle du Haras National : l'enclenchement d'une nouvelle dynamique de projets ; l'objectif de voir sa fréquentation fortement progresser : une entité qui s'ouvre sur la ville.	• Des faiblesses dans l'offre de lieux de visites : exiguïté des sites, bénévolat limitant les temps d'ouverture...qui obèrent leur fréquentation, • Restauration : quelques difficultés dans un contexte général plutôt morose.
Enjeux	
Organisation des liaisons urbaines entre le Haras National et le cœur de ville touristique : – cohabitations des circulations Car – Autos – piétons, – déambulations piétonnières, – qualité des espaces publics, – urbanisme commercial, Mise en œuvre d'un projet de développement touristique de La Poterie : – valorisation du triptyque : Musée – Landes – Artisanat d'art – un site emblématique, porteur d'identité pour la ville – la question de la professionnalisation de la gestion du Musée, Mise en œuvre d'un programme de valorisation des espaces muséographiques, Développement des séjours touristiques dans la ville – Améliorer les retombées économiques liées au tourisme.	

8 - Les attentes des nouveaux habitants de Lamballe

Les élus de la Ville de Lamballe ont souhaité mieux connaître leurs nouveaux habitants.

Une enquête épistolaire a été ainsi organisée au cours du mois de Juin par les services de la mairie, avec l'envoi de 450 questionnaires accompagnés d'une lettre – réponse.

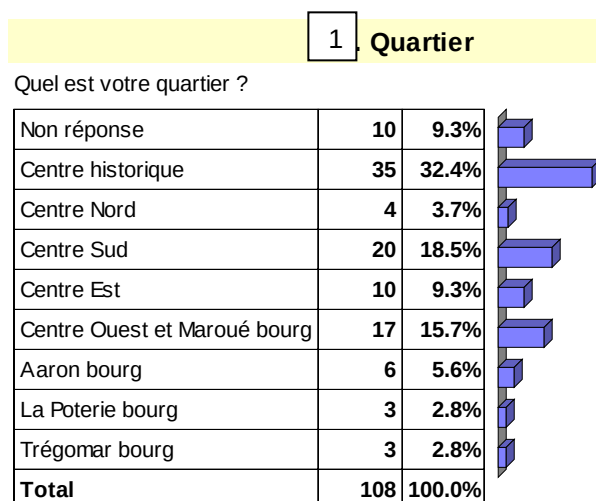
108 questionnaires ont été retournés en mairie.

– soit un taux de retour satisfaisant de 24%.

Les réponses exprimées s'entendent en % de nouveaux habitants ayant participé à l'enquête.

8.1 - LES NOUVEAUX HABITANTS : QUI SONT-ILS ?

- Leur quartier d'habitation



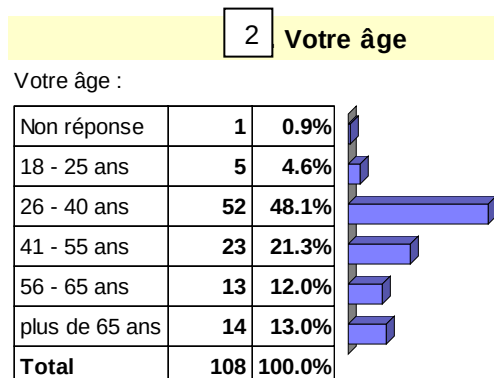
Sans surprise, les nouveaux habitants de Lamballe, arrivés ces dernières années, se répartissent dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation dans l'agglomération lamballaise et dans les centres bourgs des communes associées.

Le secteur centre Sud correspond au morceau de ville compris entre la gare au nord et la RN 12 au sud (quartiers Beaulieu et La Chapelle notamment) : près d'un nouvel habitant sur 5 s'y est installé.

Le secteur centre ouest qui a accueilli aussi beaucoup de nouveaux habitants s'insère entre les zones d'activités de l'ouest de l'agglomération et le parc équestre.

Notons néanmoins, la forte attractivité du cœur de ville, appelé dans l'enquête centre historique, et qui se développe dans l'espace central, limité au nord par le quartier de l'église Saint – Martin, au sud par la gare, l'hôpital à l'ouest et la collégiale Notre – Dame à l'est : le secteur a accueilli un tiers des nouveaux habitants de la ville.

- Leur âge



Très majoritairement, la ville de Lamballe est d'abord attractive auprès des jeunes actifs et actifs de moins de 40 ans : la tranche d'âge concerne environ 1 nouvel habitant sur 2. Ils résident en majorité dans le centre historique (1/3) et dans les quartiers d'extension de l'agglomération. 1 sur 5 est un actif confirmé de 40 à 55 ans.

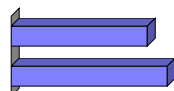
Mais Lamballe attire aussi des seniors : 1 nouvel habitant sur 8, ayant répondu, est âgé de plus de 65 ans. Cette catégorie de population se concentre en majorité dans le cœur d'agglomération et le centre sud.

• Leur sexe

3 Votre sexe

Votre sexe

Homme	50	46.3%
Femme	58	53.7%
Total	108	100.0%



Les femmes sont mieux représentées dans l'enquête.

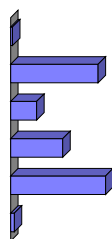
Cette légère prédominance peut révéler une plus forte présence de femmes chefs de ménage (personnes seules, familles mono-parentales...) dans les résultats de l'enquête.

• La nature de leur ménage

4 Votre ménage :

Votre ménage :

Non réponse	1	0.9%
Personne seule	35	32.4%
Famille Monoparentale	11	10.2%
Couple sans enfant	21	19.4%
Couple avec enfant(s)	38	35.2%
Autre	2	1.9%
Total	108	100.0%



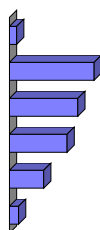
Lamballe se révèle être une commune attractive auprès de 2 catégories de ménages aux structures bien différentes. Ainsi, parmi les ménages ayant répondu :

- 1 ménage nouvellement arrivé sur 3 est une famille, un couple et ses enfants, installés d'abord dans le cœur d'agglomération, et à l'ouest de la ville,
- mais 1 nouveau ménage sur 3 est aussi composé de personnes seules. 2 sur 5 résident dans le cœur de ville.

5 Combien de personnes compte votre ménage

Combien de personnes compte votre ménage ?

Non réponse	3	2.8%
1	35	32.4%
2	28	25.9%
3	24	22.2%
4	14	13.0%
5 et plus	4	3.7%
Total	108	100.0%



Les couples sans enfants (jeunes actifs et seniors) : 1 ménage sur 5

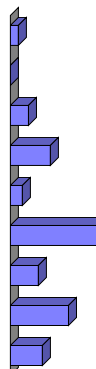
Les familles monoparentales, avec 1 ou plusieurs enfants, intéressent 1 nouveau ménage sur 10.

• Leur activité professionnelle

6 activité professionnelle

Votre activité professionnelle

Non réponse	3	2.8%
Agriculteurs exploitants	0	0.0%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	7	6.5%
Cadres, professions intellectuelles supérieures	15	13.9%
Professions intermédiaires	5	4.6%
Employés	33	30.6%
Ouvriers	11	10.2%
Retraités	22	20.4%
Autre	12	11.1%
Total	108	100.0%



La moitié des nouveaux habitants sont :

- des employés, 31%
- des retraités, 20%.

Il est intéressant aussi de noter la bonne représentativité des cadres supérieurs et professions libérales dans cette nouvelle population participant à l'enquête : 1 habitant sur 7.

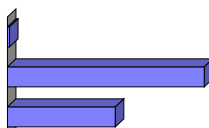
A contrario, 1 nouvel habitant sur 10 seulement est un ouvrier, ce qui tranche quelque peu avec les CSP dominantes de 1999: les ouvriers y composaient alors 16% de la population totale, à égalité avec les employés, les retraités 26% et les professions supérieures 4% seulement.

• Leur logement et leur parcours résidentiel

7 Votre logement, est-il :

Votre logement, est-il :

Non réponse	1	0.9%
Une maison	69	63.9%
Un appartement	38	35.2%
Total	108	100.0%



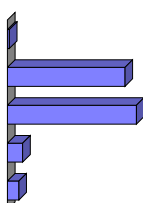
A une large majorité, les nouveaux habitants ayant répondu résident dans une maison.

Mais ils en sont davantage locataires, du secteur privé ou du secteur social (51%) que propriétaires (42.6%).

8 type d'occupation

Etes-vous :

Non réponse	1	0.9%
Propriétaire	46	42.6%
Locataire du secteur privé	50	46.3%
Locataire HLM	6	5.6%
Autre	5	4.6%
Total	108	100.0%

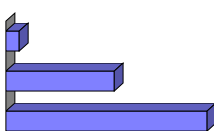


En choisissant d'habiter Lamballe, peu en fait progressent dans leurs parcours résidentiels et ceci probablement pour des raisons diverses (salaires trop faibles pour les employés, ou en situation de monoparentalité ou investissement locatif pour des seniors) : à une large majorité, soit les 2/3 d'entre eux, ces nouveaux habitants ayant répondu étaient déjà locataires dans leur lieu de résidence précédent.

9 Etiez-vous :

Etiez-vous :

Non réponse	5	4.6%
Propriétaire	36	33.3%
Locataire	67	62.0%
Total	108	100.0%



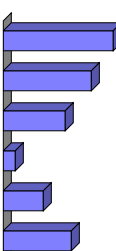
• La motivation d'installation à Lamballe

10 raison de l'installation

Pour quelle(s) raison(s) êtes-vous venu vous installer à Lamballe et dans ce quartier ?

Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples et des suppressions.

Raison professionnelle	41	38.0%
Qualité du cadre de vie	33	30.6%
Situation géographique de la ville	23	21.3%
Offre d'équipements	5	4.6%
Offre de logements	15	13.9%
Autre	25	23.1%
Total	108	



2 motifs privilégiés dans le choix de Lamballe émergent fortement, et que l'on soit employé ou cadre supérieur :

- un emploi sur place,
- et la qualité du cadre de vie.

Lamballe conjugue ses atouts pour développer son attractivité.

La situation géographique de la ville constitue aussi un facteur d'attractivité pour 1 nouvel habitant sur 3 : entre Rennes et Saint-Brieuc, proche du littoral et desservi par le TGV.

• Le lieu de résidence précédent

Lamballe est d'abord attractive auprès de son espace de proximité : 17% des nouveaux habitants résidaient auparavant à Lamballe même et 37% dans une autre commune du département des Côtes d'Armor.

Néanmoins, la ville de Lamballe rayonne aussi très largement au-delà de ce seul espace de proximité :

- 1 nouvel habitant sur 4 ayant répondu (25%) est en provenance d'une autre région que la Bretagne* (dont une forte dominante Ile-de-France notamment pour des personnes seules retraitées, voire des couples avec enfants),
- 10.2% est originaire d'un des départements bretons sauf les Côtes d'Armor* (Dont l'Ille-et-Vilaine).

Rappel : ces données concernent uniquement les 108 nouveaux habitants qui ont répondu au questionnaire, soit 24% du total

8.2 - L'IMAGE DE LA VILLE DE LAMBALLE

- Les principales qualités du quartier de résidence et de la ville

1 qualité quartier

Qualité de votre quartier :

Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples et des suppressions.

Cadre de vie (espace et environnement)	22	20.4%
Commerces, services et équipements (qualité et proximité)	13	12.0%
Calme et tranquillité	47	43.5%
Propreté, sécurité	9	8.3%
Bonne qualité globale	12	11.1%
Aucune	4	3.7%
Autre	16	14.8%
Ne se prononce pas	15	13.9%
Total	108	

La catégorie Autres regroupe essentiellement des aspects qualitatifs liés aux avantages détaillés de la situation géographique : centralité, proximité au centre, où à la RN 12. S'y ajoutent des spécificités locales : ramassage des déchets verts l'été, « fort élan associatif »...

Le quartier de résidence est agréable à vivre en raison principalement de son calme et sa tranquillité, y compris dans le cœur de ville, jugé aussi sûr et propre.

La qualité du cadre de vie naturel et environnemental participe également de cette qualité de vie pour 1 nouveau résident sur 4 ayant répondu.

La proximité des commerces, services et équipements est aussi directement appréciée par plus d'un résident sur 8.

2 Qualité ville

Qualité de la ville de Lamballe

Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples et des suppressions.

Cadre de vie (espace vert et environnement)	20	18.5%
Commerces, services et équipements (quantité et diversité)	23	21.3%
Calme et tranquillité	13	12.0%
Sécurité et propreté	15	13.9%
Dynamisme (culturel, sportif, économique)	14	13.0%
Situation géographique	15	13.9%
Echelle humaine de la ville, convivialité.	12	11.1%
Bonne qualité globale	22	20.4%
Aucune	1	0.9%
Autre	11	10.2%
Ne se prononce pas	16	14.8%
Total	108	

Catégorie Autres : aspects positifs liés à la propreté, à la desserte route et fer, à la fonctionnalité, le stationnement non payant, les quartiers anciens, le côté rural...

Lamballe est considérée comme une ville agréable à vivre par, au moins, plus de 85% des nouveaux habitants ayant répondu (14.8% d'entre eux ne se prononcent pas : ils ne portent non plus pas tous un avis défavorable)

5 facteurs de qualité sont principalement mis en avant :

- le dynamisme commercial, en 1^{er} lieu,
- le cadre de vie naturel,
- puis la sécurité et la propreté,
- la situation géographique,
- et, enfin, le dynamisme général de la ville.

A noter la qualité des relations humaines, saluée dans une ville restée à taille humaine.

• Les principaux inconvénients du quartier de résidence et de la ville

3 Inconvénient quartier

Inconvénient de votre quartier

Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples et des suppressions.

Stationnement	9	8.3%	
Circulation difficile (sens unique, trop de voitures, ...)	10	9.3%	
Vitesse excessive	7	6.5%	
Gestion des déchets	2	1.9%	
Bruit	12	11.1%	
Amélioration de la qualité des trottoirs	2	1.9%	
Commerces, services et équipements de proximité (éloignement, augmentation amplitude horaire, ...)	5	4.6%	
Coût du quartier (taxes communales, logement, ...)	1	0.9%	
Odeurs	5	4.6%	
Aucun	34	31.5%	
Autre	24	22.2%	
Ne se prononce pas	9	8.3%	
Total	108		

1 nouvel habitant sur 3 ayant répondu ne relève aucun inconvénient particulier à son quartier.

Les remarques les plus notables portent sur :

- les difficultés de circulation et de vitesse excessive des voitures (15.8%), alliées au problème du stationnement (8.3%) : 1 remarque sur 4 est relative aux déplacements. Des problèmes de stationnement sont signalés dans le quartier sud (idem centre – ville)
- les nuisances sonores (1 résident sur 10)

A noter également quelques observations, faibles, portant sur l'appareil commercial et les odeurs.

La catégorie Autres évoque notamment des inconvénients très localisés (rue mal goudronnée, éloignement du centre, l'absence d'un stop à la sortie du lotissement des bocages, manque d'ADSL...) Elle rassemble aussi des préoccupations liées à la dangerosité de la ville pour les enfants (trottoirs étroits, absence de piste cyclable jusqu'au centre – ville, manque d'aire de jeux) et à la gent canine (chiens errants, déjections canines...)

4 Inconvénient ville

Inconvénient de votre ville

Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples.

Non réponse	2	1.9%	
Stationnement	12	11.1%	
Circulation difficile (sens unique, trop de voitures, ...)	24	22.2%	
Vitesse excessive	2	1.9%	
Gestion des déchets	3	2.8%	
Bruit	1	0.9%	
Commerces (éloignement, amplitude horaire, ...)	5	4.6%	
Difficulté pour les modes de déplacement doux (piéton, cycle, transport en commun)	6	5.6%	
Prix de la ville (taxes communales, logement, ...)	5	4.6%	
Odeurs	9	8.3%	
Aucun	29	26.9%	
Autre	17	15.7%	
Ne se prononce pas	10	9.3%	
Total	108		

1 habitant sur 4 ayant répondu ne constate aucun inconvénient à la ville de Lamballe.

A l'échelle de la ville néanmoins, les conditions de circulation et de stationnement posent problèmes à environ 1 nouvel habitant sur 3 ayant participé à l'enquête, l'organisation de la circulation concentrant les remarques négatives en étant jugée difficile par 22% des nouveaux habitants alors que 11% - 1 habitant sur 10- estiment que l'organisation du stationnement est un inconvénient. S'y ajoutent les problèmes liés à la vitesse excessive des voitures.

Le problème des odeurs constitue le 2^{ème} grief formulé : 8.3% seulement des avis formulés.

Enfin, 1 résident sur 7 évoque des inconvénients regroupés en catégorie Autres car disparates, griefs très spécifiques exprimés par 1 ou 2 personnes seulement et nullement représentatifs.

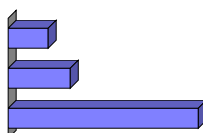
8.3 - LES EQUIPEMENTS MANQUANTS DANS LES QUARTIERS OU A L'ECHELLE DE LA VILLE

- Les équipements pour la petite enfance dans les quartiers

1 équipements pour la petite enfance ?

Equipements pour la petite enfance ?

Ils manquent	15	13.9%
Ils ne manquent pas	23	21.3%
Ne sait pas	70	64.8%
Total	108	100.0%



14 % des nouveaux habitants ayant répondu estiment que des équipements pour la petite enfance manquent dans leur quartier.

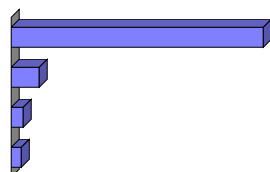
Les principales attentes portent, en priorité, sur l'ouverture d'une crèche.

2 équipements pour la petite enfance ? _AUT

Si 'ils manquent', précisez lesquels :

Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples.

Non réponse	93	86.1%
Crèche	11	10.2%
Halte garderie	5	4.6%
Autre	4	3.7%
Total	108	

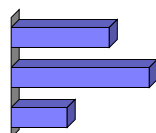


- Les commerces de proximité

3 Commerces de proximité ?

Commerces de proximité ?

Ils manquent	36	33.3%
Ils ne manquent pas	51	47.2%
Ne sait pas	21	19.4%
Total	108	100.0%



1 nouvel habitant sur 3 ayant répondu, estime que des commerces de proximité manquent dans son quartier.

Les attentes portent en priorité sur des commerces alimentaires à fréquentation quotidienne : une boulangerie, ou une supérette ou épicerie de dépannage.

4

Commerces de proximité

Si 'ils manquent', précisez lesquels :

Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples.

Non réponse	73	67.6%	
Epicerie, superette	13	12.0%	
Tabac	2	1.9%	
Boulangerie	16	14.8%	
poissonnerie	4	3.7%	
Boucherie	3	2.8%	
Magasin de vêtements spécialisé (pour les jeunes et les bébés)	3	2.8%	
Autre	7	6.5%	
Total	108		

• Les équipements sportifs

7.4% seulement des nouveaux habitants estiment que des équipements sportifs manquent dans leur quartier : les souhaits s'orientent vers une salle de sports (2.8% des avis totaux exprimés) ou autre (3.7%)

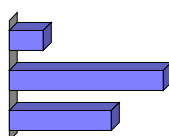
• Les équipements culturels et de loisirs

5

Equipements culturels et de loisirs

Equipements culturels et de loisirs

Ils manquent	13	12.0%
Ils ne manquent pas	57	52.8%
Ne sait pas	38	35.2%
Total	108	100.0%



12% des nouveaux habitants ayant répondu pensent que des équipements culturels et de loisirs manquent dans leur quartier : les attentes se focalisent sur le cinéma, l'équipement actuel leur semblant présenter des insuffisances.

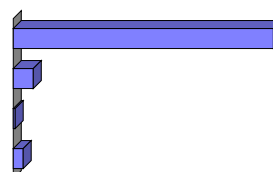
6

Equipements culturels et de loisirs_AUTR

Si 'Ils manquent', précisez :

Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples.

Non réponse	96	88.9%
Cinéma	8	7.4%
Aire de jeux pour enfant et espaces verts	1	0.9%
Autre	4	3.7%
Total	108	



• Les déplacements doux : cheminements piétons, pistes cyclables

27.8% des nouveaux habitants de Lamballe ayant répondu souhaitent bénéficier de davantage de déplacements doux, sécurisés et à l'écart du trafic automobile.

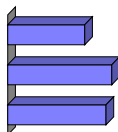
Leurs attentes portent en priorité, pour 1 nouveau résident sur 5 de Lamballe **sur des pistes cyclables**.

Les quartiers où leur manque est plus fortement ressenti sont : le cœur historique et les liaisons vers les quartiers ouest et sud. Ils sont attendus par des personnes seules (retraités) et des couples avec enfants.

7 Déplacements doux

Déplacements doux : cheminements piétons, pistes cyclables, ...

Ils manquent	30	27.8%
Ils ne manquent pas	40	37.0%
Ne sait pas	38	35.2%
Total	108	100.0%

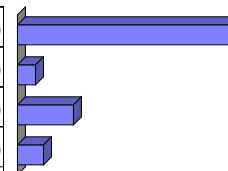


8 Déplacements doux _AUTRE

Si 'ils manquent', précisez lesquels :

Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples.

Non réponse	78	72.2%
Cheminements piétons	7	6.5%
Pistes cyclables	21	19.4%
Autre	10	9.3%
Total	108	



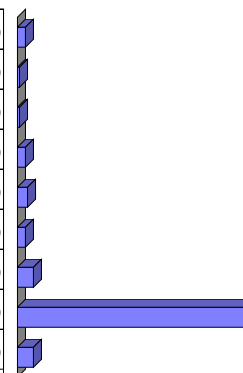
• Les autres équipements manquants dans les quartiers

9 équipements manquants1

Selon vous, quels équipements manque-t-il dans votre quartier ?

Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples et des suppressions.

ADLS	3	2.8%
Stationnement	1	0.9%
Cinéma	1	0.9%
Commerces et services de proximité (postes, équipements médicaux)	3	2.8%
Transport en Commun	4	3.7%
Ralentisseurs	3	2.8%
Espaces de jeux pour enfant	6	5.6%
Aucun	84	77.8%
Autre	6	5.6%
Total	108	



1 habitant sur 5 a souhaité exprimer une autre attente. Celles – ci sont assez disparates.

Parmi les plus fréquentes, citons :

- des espaces de jeux pour les enfants,
- un transport en commun,
- une desserte ADLS,
- davantage de services de proximité, dont en équipement médical,
- des ralentisseurs.

• Les équipements manquants à l'échelle de la ville de Lamballe

Concernant la ville de Lamballe en son ensemble, 40 % des nouveaux habitants ayant répondu ont souhaité exprimer une attente.

Celles-ci s'organisent principalement autour **de 4 postes**, certaines ré-exprimant des attentes déjà formulées à l'échelle des quartiers :

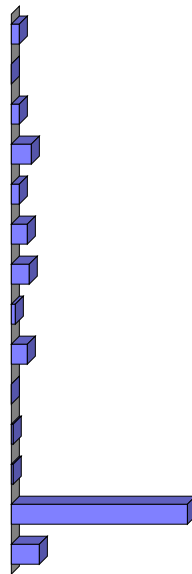
- de nouveaux équipements de loisirs (dont le cinéma)
- un service de transport en commun (ces nouveaux habitants ont – ils connaissance du distribus ?)
- des pistes cyclables et des cheminements piétons
- des commerces vestimentaires.

10 équipements manquants

Selon vous, quels équipements manque-t-il dans votre ville ?

Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples.

Non réponse	3	2.8%
ADLS haut débit	0	0.0%
Stationnement	3	2.8%
Equipements de loisirs (notamment le cinéma)	8	7.4%
Services médicaux spécialisés (pédiatres, gynécologues, ...)	3	2.8%
Pistes cyclables et cheminements piétons	6	5.6%
Transport en Commun	7	6.5%
Ralentisseurs (notamment dans le centre ville)	2	1.9%
Commerces vestimentaires	6	5.6%
Lieu de rencontre intercommunautaire	0	0.0%
Jeux pour enfant, espaces verts	1	0.9%
Hôtels et restaurants de grandes chaînes	1	0.9%
Aucun	65	60.2%
Autre	11	10.2%
Total	108	



8.4 - LES ORIENTATIONS PRIORITAIRES A METTRE EN ŒUVRE DANS LES ANNEES A VENIR

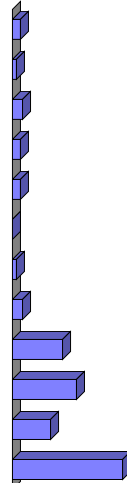
- A l'échelle des quartiers

1 souhaits quartier

Quels seraient vos souhaits dans les années à venir pour votre quartier ?

Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples et des suppressions.

Régler les problèmes d'odeur	3	2.8%
Augmenter la sécurité près des lieux publics	2	1.9%
Augmenter le stationnement	4	3.7%
Transport en commun	3	2.8%
Développement des pistes cyclables et piétonnes	3	2.8%
Diminution des différentes taxes communales	0	0.0%
Commerces de proximité	2	1.9%
Jeux pour enfant et espaces verts	4	3.7%
Aménagement urbains (amélioration trottoir, amélioration chaussée, éclairage public, ...)	19	17.6%
Aucun	24	22.2%
Autre	14	13.0%
Ne se prononce pas	41	38.0%
Total	108	



40% des nouveaux habitants ayant participé à l'enquête ont exprimé un avis.

Les attentes portent principalement sur l'amélioration des aménagements urbains : chaussée, trottoirs et éclairage.

La catégorie *Autres* regroupe des souhaits forts divers mais cités seulement une fois : attentes en matière d'infrastructures routières (déviation est), d'aménagements liés à la circulation (ralentisseurs devant le cinéma, réfection de la rue Deshaies, meilleur partage des voies), réhabilitation des vieux bâtiments SNCF, une librairie, enfouissement des lignes électriques et téléphoniques, élagage des arbres sur les talus l'hiver, lutte anti-pollution, fermeture plus tardive des commerces, ADSL...

- A l'échelle de la ville de Lamballe

2 souhaits ville

Quels seraient vos souhaits dans les années à venir pour votre ville ?

Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples et des suppressions.

Circulation (améliorer et sécuriser, notamment en centre ville)	6	5.6%
Plus d'animation (culturelles, le soir, ...)	2	1.9%
Régler les problèmes d'odeur	3	2.8%
Augmenter la sécurité près des lieux publics	1	0.9%
Augmenter le stationnement	2	1.9%
Logements pour personnes âgées	1	0.9%
Création de poste d'aide-soignante à domicile	1	0.9%
Transport en commun	5	4.6%
Développement des pistes cyclables et piétonnes	3	2.8%
Diminution des différentes taxes	4	3.7%
Développement des commerces	1	0.9%
Jeux pour enfant et espaces verts	2	1.9%
Développement commerces d'habillement	2	1.9%
Aménagement urbains (amélioration trottoir, éclairage public, ...)	4	3.7%
Equipements de loisirs (notamment le cinéma)	4	3.7%
Zone piétonne	4	3.7%
Aucun	23	21.3%
Autre	23	21.3%
Ne se prononce pas	35	32.4%
Total	108	

46% des nouveaux habitants ayant participé à l'enquête ont exprimé un avis.

De nombreux avis reprennent des avis exprimés précédemment (les aires de jeux pour les enfants, le cinéma, le transport en commun...)

Les préoccupations récurrentes portent notamment sur :

- l'organisation de la circulation,
- le développement des cheminements doux,
- les aménagements urbains.

La catégorie *Autres* – 1 avis sur 5 exprimés – comprend des avis très ciblés, divers : organisation de la collecte des déchets et informations (verre, récupération des déchets verts l'hiver), lutte anti-pollution de l'air et de l'eau, fleurissement, nouveaux horaires (piscine ouverte plus tard le soir, nouveaux commerces (magasin de musique), préserver le charme local (centre historique, lutte anti-graffitis), formes urbaines plus denses, nouvelles activités (au haras, aqua-gym, club de retraités...), signalétique commerciale et touristique, augmentation de la capacité d'accueil du centre aéré, « que la ville continue à se développer », « plus d'emplois accessibles de jour », « que la ville ne devienne pas trop importante »...

PARTIE 2-B : ANALYSE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS

1 - LE RESEAU ROUTIER

1.1 - LAMBALLE AU SEIN DU RESEAU ROUTIER REGIONAL

*Source : Données CETE Ouest 2006 – DRE Bretagne, division infrastructure
Données DDE Côtes d'Armor service route 2006*

Située sur l'axe Saint-Brieuc - Rennes, la commune de Lamballe présente un trafic routier important. La RN12 est l'axe structurant du réseau routier de la commune. Cet axe est classé parmi les liaisons assurant la continuité du réseau autoroutier (normes LACRA) dans le Schéma Directeur Routier national.

Le trafic journalier moyen pour la RN 12 est de plus de 38 000 véhicules ; ce qui place ce tronçon comme le plus fréquenté des Côtes d'Armor après le secteur de Saint-Brieuc. La proximité de St Brieuc, Rennes mais également de Dinan et St Malo et de la côte bretonne fait de Lamballe un carrefour routier stratégique.

Une analyse plus fine des trafics routiers sur les routes nationales et départementales nous permet de connaître avec plus de précision la place de Lamballe dans le réseau routier régional :

Ce sont les liaisons avec St Brieuc et Rennes par la RN12 qui influent majoritairement sur le trafic routier lamballais :

- Les liaisons avec St Brieuc sont celles qui pèsent le plus dans le trafic. On dénombre en effet 41 755 véhicules en moyenne par jour sur ce tronçon, dont 17.7% de poids lourds*.
- Les liaisons avec Rennes arrivent juste ensuite, avec 34 474 véhicules en moyenne par jour dont 12,3% de poids lourds

Les Routes Départementales, les plus fréquentées sont les routes au nord de l'agglomération, en direction de la côte bretonne :

- RD 768 (en direction de Plancoët et Matignon puis de Dinard et St Malo) 7623 véhicules/jour dont 9.4% de poids lourds.
- RD 791 en direction de Pléneuf-Val André (station balnéaire réputée, la plus proche de Lamballe) 5904 véhicules/jour avec seulement 7,3% de poids lourds (le trafic concerne beaucoup plus les voyages d'agrément que professionnel vers Pléneuf-Val André).

Les routes départementales en direction du sud de Lamballe sont quand à elles moins fréquentées, correspondant à des trafics de desserte locale.

- RD 768 en direction de Moncontour/Plouguenast/Loudéac totalise 3700 véhicules/jour. Le trafic poids lourds y est tout de même important puisqu'il représente 12.5% du trafic total.
- RD14 en direction de Collinée/Merdignac, 3799 véhicules dont seulement 8% de poids lourds.

La RN 12, est concernée par un projet de mise aux normes autoroutières, faisant partie de l'aménagement en autoroute A81 de l'itinéraire Rennes-Brest (échéance 2020). Le statut autoroutier sera attribué à l'ensemble de la section entre Lamballe et Brest, ainsi qu'à la section Tramain-Lamballe, par décret pris après avis en Conseil d'Etat. Un itinéraire de substitution continu sera aménagé pour les véhicules interdits sur l'autoroute. Il est constitué en bonne partie par l'ancienne RN 12 déjà reclassée dans la voirie départementale (RD712). La commune de Lamballe disposera de deux échangeurs autoroutiers, au niveau de la « Ville Es Lan » et de « la Petite Chapelle » (les autres échangeurs seront supprimés).

Les mesures environnementales nécessaires à l'aménagement de cet équipement seront mise en place : protection contre le bruit, application de la loi sur l'eau, politique « 1% paysage et développement », transfert des pistes cyclables sur le réseau local.

* Le rond point de la Ville Es Lan constitue à ce titre le point de concentration de trafic poids lourds le plus important des Côtes d'Armor



1.2 - L'ORGANISATION DU RESEAU ROUTIER SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Les axes routiers structurent l'organisation de la commune. Ainsi, l'agglomération de Lamballe est délimitée par les axes les plus importants de la commune :

- Le sud de l'agglomération est matérialisé par la RN 12. A ce jour la zone d'activités de la Tourelle est la seule marque d'urbanisation qui a dépassé cette « frontière ».
- Au nord, la RD 768 prolongée par la RD 28 forment un arc de cercle qui délimite la zone agglomérée. Ainsi l'agglomération de Lamballe est délimitée par une ceinture périphérique quasiment complète. En effet, le dernier tronçon manquant à l'est, est actuellement en cours d'étude Il relira la RD 28 (au sud de la ZA de Lanjouan) à la RN 12 (au niveau de la ZA de la Tourelle).

Outre les axes d'intérêt départementaux précédemment cités (RD768, 791 et 14), d'autres routes sont importantes dans la desserte locale de la commune :

- La RD52A relie le centre de Lamballe aux bourgs de La Poterie et de Trégomar,
- La RD46A assure la liaison entre le bourg de Maroué et l'agglomération,
- La RD14 dans sa partie nord connecte quand à elle, Lamballe au bourg de Saint Aaron,

Il est intéressant de noter que les bourgs des communes associées ne sont pas situés le long des axes les plus empruntés en terme de trafic.

Une zone urbanisée est au contraire traversée par un axe majeur : le hameau de la Doberie (sur le territoire de St Aaron) s'est en effet développé de part et d'autre de la RD 768. Face aux nuisances occasionnées par cet axe (cf. partie accidentologie), la ville de Lamballe souhaite créer la déviation du hameau. Le futur tracé de la déviation a été validé par le conseil municipal en avril 2006.

La RD28 constitue un axe important au niveau communal, en effet elle dessert la ZI des Noës sur le territoire de St Aaron.

Le territoire communal est d'autre part sillonné par un réseau ramifié de voies communales, assurant les liaisons avec les hameaux.

Rappelons que la RN 12 et les RD 768 et 791 sont classées comme voie à grande circulation et qu'à ce titre, des marges de recul sont imposées (cf. Chapitre Environnement Partie 5.5.2)

1.3 - ACCIDENTOLOGIE

Source : DDE ; Porter A Connaissance de Lamballe Décembre 2006

Sur la période 2000 à 2004, on comptabilise 53 accidents corporels de la circulation sur le territoire de la commune de Lamballe. On recense alors 10 tués, 35 blessés graves et 36 blessés légers.

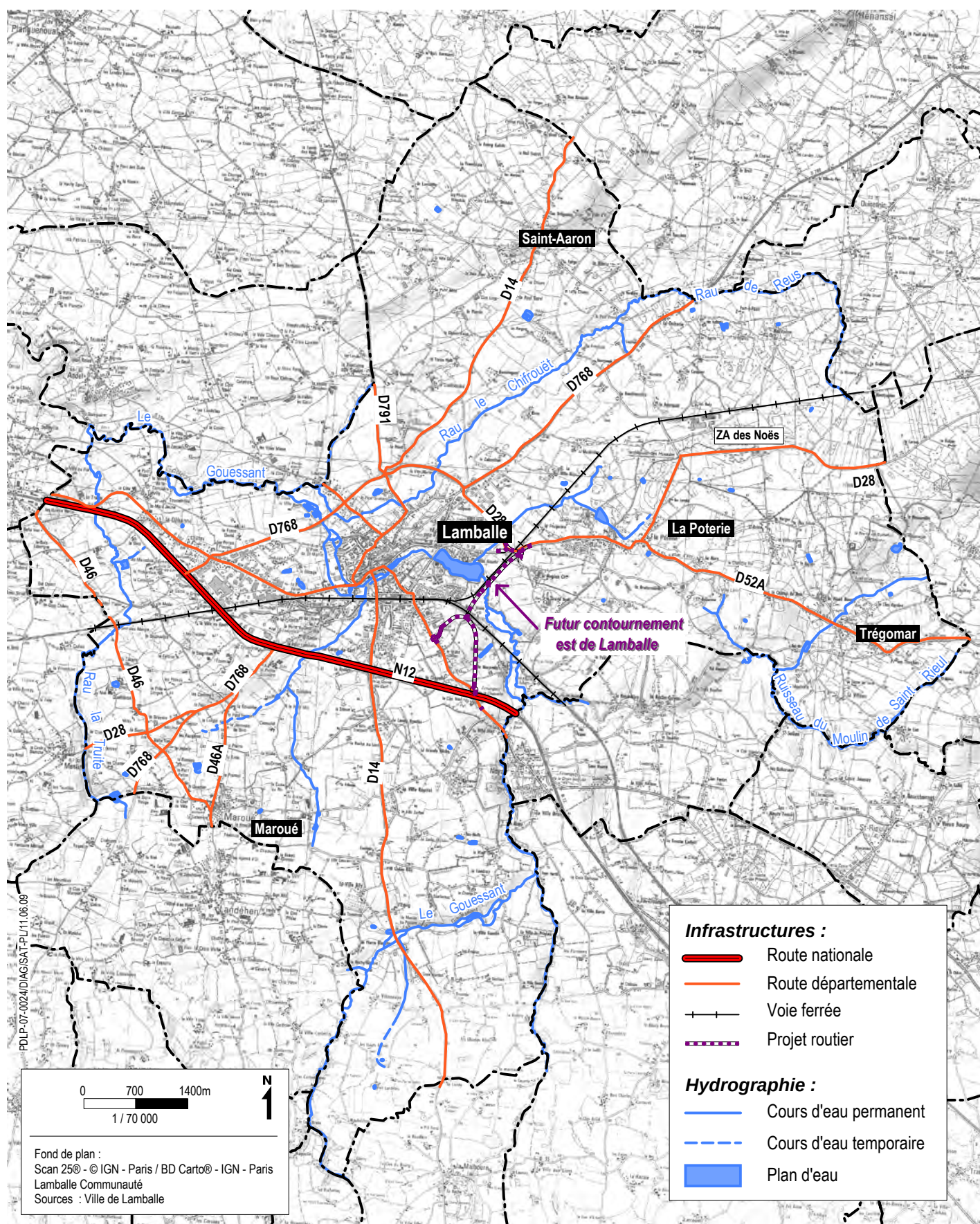
Localisation de ces accidents :

Beau soleil	Les Forges
Boulevard Clemenceau	Les Moulins des Houssas (La Poterie)
Rpt du Petit Chalet / Boulevard Clemenceau	Moulin Provost
Boulevard Jobert	Pont Grossard
Dr Lavergne / du plessis	Rimo
La Chesnaie (Maroué)	Rimo
La Corne de Cerf	Route de la Déhanne
La Corne de cerf /St Méline /Mouexigne	Rte des bouillons blancs
La Déhanne	Rue d'Armor / Jeannais
La Dine (Maroué)	10 Rue d'Armor
La Doberie	5 Rue d'Armor
La Doberie	25 Rue de Bouin
La fosse David	Rue de Dinard (Lanjouan)
La Petite Chapelle	Rue de Penthièvre
La Plaine	49 Rue de Penthièvre
La Ville es lan	Rue du Bourg Hurel
La Ville Ropitel	84 Rue du général de Gaulle
Le colombier	Rue du Val
Le Four (Maroue)	Rue général Leclerc
Le Pelican	Rue Gustave Téry
Le petit Lamballe	Rue rouxel Bertin / Des Hautes rivières
Le Pont Perron	ZI Lanjouan
	Pas de dossier (8)

Il existe donc des rues plus accidentogènes que d'autres :

- La rue d'Armor (3 accidents) : pénétrante ouest du centre ville, sa chaussée large et le trafic (notamment poids lourds) favorise la vitesse.
- L'avenue Clémenceau (2 accidents) : pénétrante sud-est du centre ville, elle favorise la vitesse (cf. analyse du plan de circulation de l'agglomération de Lamballe). Des aménagements récents ont eu pour but de sécuriser cette voie.
- La Doberie (2 accidents) : D768 traversant le hameau de la Doberie, son aspect rectiligne est dangereux dans une zone urbanisée (une déviation est en projet ?).
- Rimo (2 accidents) : situé en marge de la D768, le lieu dit Rimo est exposé aux risques produits par cet axe très fréquenté.
- Rue de Penthièvre (2 accidents) : situé à la limite du cœur urbain, la vigilance des automobilistes s'en trouve amoindrie, malgré une fréquentation importante (centre technique municipal, logements).
- La Corne de Cerf (2 accidents) : Cette zone urbaine est située à proximité d'un échangeur routier, le trafic automobile y est donc dense, ce qui influe sur l'accidentologie du lieu.

>> Infrastructures et projet routier



Le réseau routier	
Forces	Faiblesses
• Un carrefour entre Rennes, Saint Briec, Dinan et Saint-Malo • Une proximité des stations balnéaires du nord-Bretagne • Un réseau de desserte local pour les bourgs des communes associées	• Des zones de nuisances sonores le long des voies à grande circulation • Accidentologie : quelques points noirs persistent
Enjeux	
Réaliser le contournement est de l'agglomération, afin de créer une ceinture périphérique autour du centre de Lamballe Assurer une bonne gestion des trafics routiers, notamment du trafic poids lourds.	

2 - La circulation dans l'agglomération de Lamballe

2.1 - LES TRAFICS ROUTIERS DANS L'AGGLOMERATION DE LAMBALLE

Source : Données Communales de comptage routier 2007 ; DDE 22 service route 2004

2.1.1 - LA REPARTITION DES TRAFICS ROUTIERS DANS LE CENTRE VILLE

L'analyse des comptages routiers sur le centre ville de Lamballe permet de comprendre le fonctionnement de la circulation au sein de l'agglomération. Cette étude a eu lieu en 2007 et porte sur un territoire qui s'étend du sud de la gare à la place du marché au nord ; et des rues Cartel et Penthivière à l'ouest jusqu'aux rues Langevin et Maréchal Foch à l'est. Des données complémentaires récoltées en 2004 on permit d'élargir la zone d'étude en intégrant les rues Villedeneu, Lavergne et du Bout du Val notamment (l'ancienneté des données a été prise en compte dans l'analyse des données).

Les données récoltées concernent le nombre de véhicule moyen par jour, en différenciant les véhicules légers des poids lourds. Elles indiquent également les résultats aux heures de pointes en nombre de véhicule par heure.

Afin d'analyser ces résultats un tableau croisé de ces trois données différentes a été mis en place afin de définir quatre catégories de section :

Sections à très forte circulation : les sections qui répondent à au moins un des trois critères suivants :

- Nombre de véhicules par heure supérieur à 740,
- Nombre de véhicules légers supérieur à 5900 par jours,
- Nombre de poids lourds supérieur à 300 par jours.

Sections à forte circulation : les sections qui répondent au moins à deux des trois critères suivants :

- Nombre de véhicules par heure supérieur à 450,
- Nombre de véhicules légers par jour supérieur à 3500,
- Nombre de poids lourds par jour supérieur à 150.

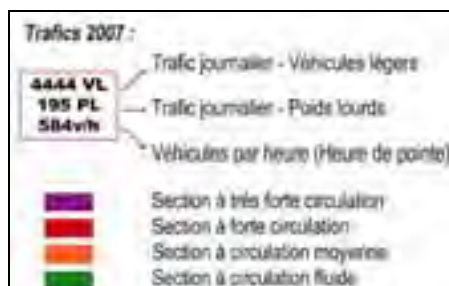
Sections à circulation moyenne : les sections qui répondent à un seul des trois critères énumérés pour les voies à forte circulation OU les sections qui répondent au moins à deux des trois critères suivants :

- Nombre de véhicules par heure supérieur à 140,
- Nombre de véhicules légers par jour supérieur à 3000,
- Nombre de poids lourds par jour supérieur à 70.

Sections à circulation fluide : toutes les autres sections

Ainsi on recense sur les 51 sections couvertes par les comptages :

- 3 sections à très forte circulation
- 8 sections à forte circulation
- 13 sections à circulation moyenne.
- 27 sections à circulation fluide



Légende de la carte page suivante

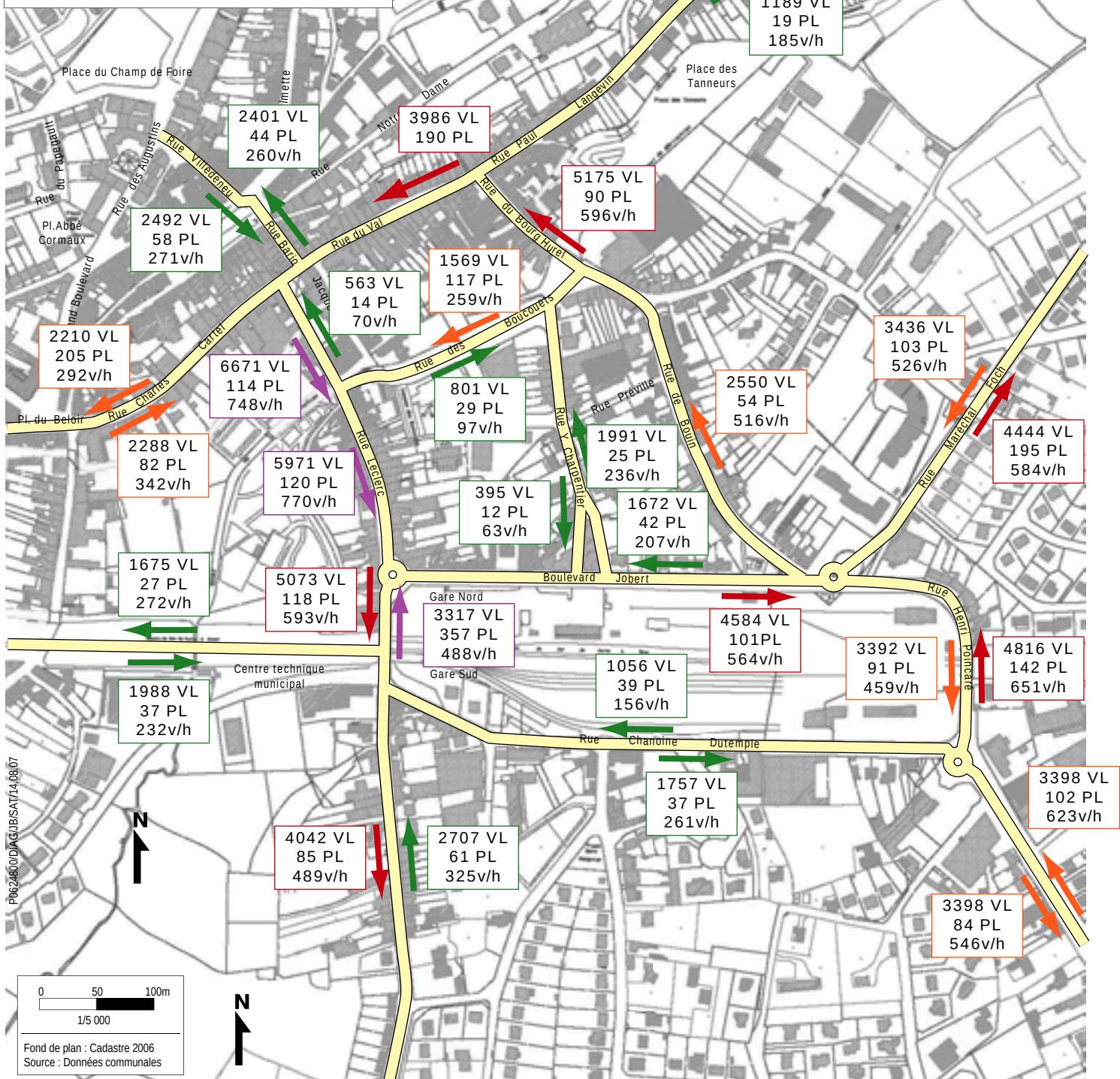
>> Trafic routier 2007 dans l'agglomération de Lamballe

Traffics 2007 :

- 4444 VL
195 PL
584v/h
- Trafic journalier - Véhicules légers
- Trafic journalier - Poids lourds
- Véhicules par heure (Heure de pointe)



- Section à très forte circulation
- Section à forte circulation
- Section à circulation moyenne
- Section à circulation fluide



2.1.2 - ANALYSE DU TRAFIC DANS LE CENTRE DE LAMBALLE

On constate que le sens de circulation prioritaire au sein du centre de Lamballe s'effectue de manière cyclique dans le sens inverse des aiguilles d'une montre.

En effet la traversée sud-nord du secteur s'effectue majoritairement sur l'axe Clémenceau-Pointcarré-Bouin-Bourg Hurel. A l'inverse, la traversée nord-sud est plus importante sur l'axe Général Leclerc-Mouexigné.

De la même manière la traversée est-ouest de l'agglomération s'effectue prioritairement sur l'axe Bout du Val –Lavergne (comprenant également les rues du Val et Charles Cartel), alors que l'on constate un fort trafic ouest-est sur le boulevard Jobert qui se prolonge sur la rue du Maréchal Foch.

Une exception à ce sens de circulation est toutefois présente sur une section de la rue du Général Leclerc dans le sens sud-nord entre la rue Mouexigné et la rue Jobert. Cette section est classée à forte circulation car c'est celle où le nombre de poids lourds par jour est le plus important (357 en moyenne).

Afin de mieux équilibrer la gestion des trafics, deux stratégies complémentaires peuvent être mises en place directement sur la voirie :

- Réduire la circulation à un seul sens de conduite (pour les rues à double sens), afin de fluidifier le trafic sur le sens le plus fréquenté. Cette action nécessite que le sens contraire supporte un trafic raisonnable afin de ne pas déstabiliser la circulation par le report de ces trafics sur d'autres voies.
Sur l'axe Général Leclerc-Mouexigné par exemple, le sens de circulation nord-sud est très fréquenté alors que le sens sud-nord est plutôt fluide. Un passage en sens unique nord-sud est donc envisageable. La ville de Lamballe réfléchit d'ailleurs actuellement à une telle éventualité, qui lui permettrait d'autre part d'aménager une piste cyclable sur cet axe.
- La seconde action complémentaire consiste à valoriser les itinéraires peu fréquentés actuellement. Pour cela, il est possible d'agir sur la signalisation (itinéraire bis, circuit cœur de ville) où sur l'aménagement des voies (élargissement, mise en valeur). Ainsi, on pourrait réfléchir à reporter une partie du trafic routier des axes dominants vers des axes moins fréquentés tel que les rues Chanoine du Temple, Boucouet ou Charpentier par exemple.

Cependant, il est également important d'agir sur les causes et les motivations de ce trafic et non plus seulement sur le support du trafic (la voirie). Il convient donc d'analyser le fonctionnement de plusieurs facteurs : le fonctionnement global du plan de circulation, les pôles émetteurs de flux, le stationnement ou les transports en commun.

Le trafic routier	
Forces	Faiblesses
• Des axes à circulation fluide à valoriser	• Des axes à fort trafic (Général Leclerc-Mouexigné) • Un sens de circulation parfois contraignant pour l'automobiliste
Enjeux	
Améliorer le plan de circulation du centre ville , en proposant des axes à sens unique et en reportant le trafic sur les axes les plus fluides.	

2.2 - FONCTIONNEMENT GLOBAL DU PLAN DE CIRCULATION

Source : Enquête terrain

2.2.1 - LE SENS DE CIRCULATION

Les trafics constatés sur le centre ville de Lamballe découlent majoritairement du fonctionnement global du plan de circulation. En effet le sens de circulation est donné par l'implantation de rues à sens unique.

L'axe rue de Bouin – rue Bourg Hurel n'est empruntable que dans le sens sud-nord, alors qu'une partie de la rue du Général Leclerc est en sens unique dans le sens nord-sud. De même la rue du Val n'est praticable que dans le sens est-ouest.

La signalisation joue également un rôle important dans le plan de circulation.

Un automobiliste venant de Rennes est dirigé vers le centre de Lamballe via les axes Clémenceau, Poincaré, Bouin et Bourg Hurel. A l'inverse pour sortir du centre en direction de Rennes, les automobilistes sont dirigés vers l'axe Général Leclerc – Mouexigné.

De même les liaisons avec St Brieuc s'effectuent par la rue Charles Cartel ce qui explique sa fréquentation régulière dans les deux sens de circulation.

Les liaisons avec les villes importantes de l'est de Lamballe (St Malo, Dinard et les bourgs associés de La Poterie et Trégomar) sont possibles par la rue du Général De Gaulle, qui ne figure pas dans les relevés de trafic mais qui s'impose comme un axe majeur du territoire.

Cependant, la fréquentation de certains axes ne semble pas la conséquence du sens de circulation ou de la signalisation. Ainsi le Boulevard Jobert en double sens est particulièrement fréquenté dans le sens ouest-est. Or, la signalisation ne favorise pas le passage sur cet axe. La fréquentation de ce boulevard est donc la conséquence d'autres facteurs tels que les habitudes d'usagers ou la présence de pôle émetteur de flux ou d'espaces de stationnement.



La signalisation du Boulevard Jobert n'indique que des pôles (gare, plan d'eau, école de musique)...

2.2.2 - LES PENETRANTES DU CENTRE VILLE

Le centre de Lamballe propose donc quatre pénétrantes principales :

- L'axe Clémenceau – Poincaré – Bouin – Bourg Hurel

C'est l'axe en provenance de Rennes. Il est particulièrement fréquenté. L'avenue Clémenceau est une voie large, à double sens, propice à la vitesse. Il n'y a pas de ralentisseurs. On note sur cette voie la présence d'une piste cyclable. La rue de Bouin est à sens unique. La chaussée est moins large et des stationnements sont présents des deux côtés de la route, ce qui a pour conséquence de favoriser le ralentissement. La rue du Bourg Hurel propose un franchissement du Gouessant. Elle est à sens unique et très étroite, la vitesse est donc très limitée sur cette portion. Cette rue propose un axe de liaison avec le parking des tanneurs.

La vitesse des véhicules a donc tendance à se réduire sur l'axe Clémenceau – Bourg Hurel grâce à la réduction de la largeur de la voie et du passage en sens unique des rues Bouin et Bourg Hurel.



Rue Clémenceau

Rue de Bouin

Rue de Bourg Hurel

- L'axe Leclerc – Mouexigné

C'est l'axe privilégié pour les départs du centre ville à destination de Rennes (d'autres itinéraires sont cependant possibles en reprenant la rue Clémenceau).

La rue Général Leclerc est en partie à double sens et se termine en sens unique. La voie est large et favorise la vitesse malgré les espaces de stationnement de chaque côté de la chaussée. Elle propose un franchissement du Gouessant. La rue Mouexigné à double sens propose des ralentissements, cependant peu efficace (passage piétons marqués mais pas surélevé). Le trafic y est donc dense et plutôt rapide.



Rue Leclerc (double sens)

Rue Leclerc (sens unique)

Rue Mouexigné (en direction de Rennes)

On notera de surcroît que le carrefour entre la rue Général Leclerc et les rues du Val et Charles Cartel semble peu lisible voir dangereux (pas de terre plein central, système de cédez le passage), un réaménagement de ce carrefour est prévu pour avril 2008.



- L'axe Général de Gaulle

C'est l'axe en provenance et à destination des bourgs de Trégomar et la Poterie, mais également le lien vers St Malo et Dinard. A double sens, la rue propose des ralentissements forcés par des systèmes de rétrécissement de chaussée. L'arrivée sur la place du Champ de Foire est quant à elle régulée par des feux de signalisation. La rue dispose d'espaces de stationnement des deux côtés de la chaussée.



- L'axe Armor - Docteur Lavergne – Charles Cartel



C'est l'axe en provenance et à destination de Saint Briec. Il traverse également les zones industrielles de l'ouest de Lamballe. Sur cette partie du tracé, la chaussée est extrêmement large favorisant la vitesse. Le trafic y est élevé, notamment en ce qui concerne le trafic poids lourds (desservant les entreprises des Z.I.). L'axe apparaît donc relativement dangereux. A l'approche du centre, la chaussée se rétrécit, mais le manque d'aménagement de ralentissement et le caractère rectiligne de la voie ne semble pas avoir de conséquence importante sur la diminution de la vitesse. Cette diminution n'est effective que sur la rue Charles Cartel, en fonction de la densité du trafic à destination du centre ville de Lamballe.

2.2.3 - CIRCULATION PERIPHERIQUE

L'axe routier périphérique permettant le contournement de Lamballe et l'accès aux principales pénétrantes est un atout pour la circulation. Son futur achèvement, par le tronçon Est, permettra de réguler le trafic du centre ville. Cependant, sur certaines parties, au nord notamment sur le secteur de Trémillac, cet axe à double sens présente des virages assez prononcés pour ce type d'aménagement. Une amélioration de la sécurité de la voie n'est donc pas à exclure.

2.2.4 - REMARQUES DIVERSES

D'autres points de réflexions peuvent étayer l'analyse du plan de circulation de Lamballe :

- Le carrefour rue Villedeneu – rue des Augustins – Place du champ de Foire

Tout comme le carrefour du nord de la rue Leclerc, le carrefour entre la rue Villedeneu et la rue des Augustins et la place du Champ de Foire souffre d'un manque de lisibilité et de fluidité. Un aménagement de ce carrefour peut être envisagé.

Le manque de fluidité de ce carrefour possède toutefois l'avantage de casser la vitesse des véhicules dans le cœur de l'agglomération.



- Rue Notre Dame

De par son aspect rectiligne et pentu, la rue Notre Dame offre un terrain propice à la vitesse dans sa partie haute. Etant à proximité du centre et non loin de l'école La Volière (rue du four), il serait sans doute important de réduire la vitesse des véhicules sur cette section.

Le plan de circulation	
Forces	faiblesses
Un sens de circulation lisible et bien définis qui laisse peu de choix à l'automobiliste	Des pénétrantes favorisant la vitesse Des carrefours à réaménager
Enjeux	
Améliorer le plan de circulation du centre ville , en réduisant la vitesse sur les pénétrantes et en aménageant certains carrefours.	

2.3 - LES POLES EMETTEURS DE FLUX

Source : Etude Affimétrie sur les déplacements quotidiens des Français

Enquête CCI des côtes d'armor – Etude SM conseil sur les rapports de force entre les différents pôles commerciaux de Lamballe 1999-2005

Le plan de circulation n'explique pas à lui seul les trafics du centre ville.

Mis à part le motif de retour ou passage au domicile (qui représente 41% des déplacements quotidiens), et le motif accompagnement de personne (8.5%), les motifs de déplacements des français sont les suivants :

- *Motif travail (13%)* : Les pôles d'emplois sont donc des pôles émetteurs de flux très important. On citera donc les zones industrielles et artisanales de Lamballe. Mais également des pôles du centre ville comme l'hôpital et le Haras (rue du Jeu de Paume et Place du Champ de Foire), la poste et le foyer logement (rue des Boucouets et rue Charles de Blois),
- *Motif achat (13%)* : Les pôles commerciaux génèrent un nombre de déplacement quotidien important. Le pôle le plus important à Lamballe en matière de commerce est l'enseigne Leclerc (Rue Mouexigné), devant le centre-ville. La grande surface Intermarché (avenue Georges Clémenceau) arrive en troisième position, renforcée par la proximité des enseignes Lidl et Distri (Rue Jean Jaurès). Le supermarché Champion (rue du Dr Lavergne) est le quatrième pôle de commerce de Lamballe.
- *Motif loisir, visite (15%)* : Ce motif regroupe les visites à des amis ou de la famille et les déplacements dans un but de loisirs. Si le premier motif ne justifie pas de pôles émetteurs de flux, on peut dégager des pôles de loisirs sur Lamballe. Les plus importants sont le Haras (place du champ de foire), la Quai des Rêves (école de musique, piscine, gare routière) associé au complexe sportif du Penthièvre (rue des Olympiades), le plan d'eau (rue du maréchal Foch), la piste de karting (ZA des noues), la bibliothèque (rue du jeu de paume) et d'autres équipements (salles de sport, musées, gymnase, parc équestre...)
- *Motif étude (4.7%)* : les déplacements vers les établissements scolaires ne représentent que 4.7% des déplacements journaliers des français, cependant les pôles scolaires ne sont pas à minimiser sur le territoire de Lamballe (cf. localisation des établissements scolaires dans la partie 4-1 du diagnostic socio-économique)
- *Autre pôle émetteur de déplacement* : Un autre pôle semble jouer un rôle important dans l'émission de flux de déplacement, la gare SNCF (cf. partie 3-2 sur les chemins de fer et 2-4 sur le stationnement).

Les pôles émetteurs de flux	
Forces	Faiblesses
Répartition équilibrée des pôles commerciaux	Poids important du centre ville dans les flux (notamment la gare)
Enjeux	
Assurer une répartition des fonctions urbaines sur l'agglomération, afin de répartir le trafic sur le territoire.	

2.4 - LE STATIONNEMENT

Source : Enquête terrain

Outre les pôles émetteurs de trafic, le stationnement joue un rôle important dans la gestion de la circulation. Si l'on se réfère à l'enquête réalisée auprès des nouveaux arrivants : 2.8% manque de stationnement, 1.9% souhaitent voir augmenter le stationnement à l'échelle de la ville, 3.7% à l'échelle de leur quartier (cf. Diagnostic économique partie 8-3).

Pourtant l'analyse du stationnement sur le secteur où la pression urbaine est la plus forte (le centre ville), confirme que Lamballe est bien pourvue en la matière.

L'enquête de terrain sur le stationnement concerne l'espace du centre ville compris entre la rue St Martin au nord, la gare SNCF au sud, la rue de la Garde à l'ouest et la Place des Tanneurs à l'est, soit un total de 39 rues ou places couvrant environ 68 ha. Il s'agit d'un recensement exhaustif des places de stationnement, qu'elles soient sous la forme de parking, ou le long de la voirie. Cette enquête différencie les stationnements illimités (blanc) limités dans le temps (bleu) et les places réservés aux personnes handicapées (GIG-GIC).

Les résultats de l'enquête font état de 1644 places de stationnements sur ces 39 rues ou places, soit une densité moyenne de 24 places à l'hectare. Ce niveau est satisfaisant pour une commune comme Lamballe.

Sept parkings sont clairement identifiés et font l'objet d'une signalisation mise en place par la ville. Quatre sont en stationnement illimité : la Place du Champ de Foire (250 places), la place des Tanneurs (100), le parking du centre technique municipal (160) et la place François Mitterrand (60). Deux sont en stationnement bleu : Le parking rue Leclerc (16 places) et la Place du Marché (87 places). Enfin le parking Gare Nord cumule le stationnement illimité (150 places). Tous proposent du stationnement GIG GIC.



Signalisation des parkings et emplacement réservés GIG GIC : L'exemple du parking des tanneurs

D'autres parkings sont recensés sur le centre ville, ils correspondent à des parkings résidentiels (Square Mathurin Méheut 41 places ; rue de la Garde 16 places...), aux parkings plus ou moins destinés à certains établissements (Rue Préville, 11 places pour la salle de sport ; Place Abbé Cormeaux 25 places pour la mairie...) soit des espaces libres où le stationnement est autorisé (Le Château, une vingtaine de place). En plus de ces parkings on recense un grand nombre de stationnement le long de la voirie.

>> Recensement des stationnements du centre-ville

Stationnement en centre-ville :

- (25) Stationnement blanc
- (25) Stationnement bleu
- 2 Stationnement GIG GIC
- X Stationnement non autorisé constaté

0 30 60m
1/3 000
Fond de plan : Cadastre 2006

egis aménagement

Au total, on recense donc environ 1644 places de stationnement, dont 1280 en stationnement illimité (78%), 333 en stationnement bleu (20%) et une trentaine de places handicapées (en dehors de celle présente sur les 7 parkings municipaux, soit environ 2.4% du total).

Il n'y a pas de stationnement payant sur le centre ville de Lamballe.



Sous forme de parkings ou le long de la voirie, le centre de Lamballe dispose de plus de 1640 places de stationnement

Les grands espaces de stationnement du centre ville sont aussi utilisés pour l'organisation de manifestations ponctuelles ou régulières. Le parking de la place du marché, permet comme son nom l'indique, l'organisation du marché hebdomadaire. La Place du Champ de Foire, plus étendue permet quant à elle l'accueil de manifestations plus exceptionnelles : cirque, tour de France 2004...



Tour de France 2004 (plan du village départ) ou Cirque, deux exemples d'utilisation du parking du Champ de Foire

Dans plusieurs rues du centre ville les interdictions de stationner ne sont pas toujours respectées. Ce stationnement est d'autant plus gênant qu'il se situe à proximité d'espaces de stationnement autorisé et gratuit (exemple rue du Rour à proximité du parking du château et rue Notre Dame)



Rue du Four et rue Notre Dame : stationnement sauvage

Il existe une forte corrélation entre les voies où les trafics sont les plus importants et les espaces de stationnement.

La voie la plus fréquentée, la rue Leclerc propose une soixantaine de places de stationnement sur son tracé ou à proximité (rue St Jacques, parking Leclerc) ainsi qu'un accès au parking de la Gare (176 places).

De même, d'autres rues fréquentées disposent d'un nombre important de stationnements : Rue Mouexigné (accès aux parkings de la gare et à celui du centre technique municipal, environ 160 places chacun), Boulevard Jobert et Rue Henri Pointcarré (une soixantaine de places plus l'accès au parking de la gare), Rue Langevin (112 places).

A l'inverse, la rue du Val (27 places), la rue du Bourg Hurel (10 places) qui sont des pénétrantes du centre ville, ne disposent pas d'un nombre élevé de stationnement. La rue Bario d'autre part offrant un accès au parking de la Place du Marché est relativement fluide. On peut expliquer en partie ce fait par l'instauration du stationnement limité (bleu), sur cette zone.

D'une manière globale, il y a une corrélation entre les espaces de stationnement important et illimité et les trafics routiers. A ce titre, le parking nord de la gare semble avoir une influence directe sur le trafic des rues les plus proches (Boulevard Jobert, Rue Pointcarré, Rue général Leclerc, Rue Mouexigné). Afin de réguler ce trafic une solution envisageable serait donc d'agir sur le fonctionnement de ce parking (passage en limité, voir en payant).

En période estivale, la commune de Lamballe a mis en place un parking relais permettant aux estivants de se stationner en périphérie du centre ville et de rejoindre celui-ci par un système de navette (minibus). Le parking relais choisit est celui du Quai des Rêves. A l'avenir, la commune souhaite développer son offre par un ou deux parkings relais supplémentaires.

Les espaces de stationnement	
Forces	Faiblesses
• Un nombre de stationnement important dans le centre ville 1647 • Le stationnement limité (bleu) favorise la fluidité de certains axes • Des espaces vastes et polyvalents pour l'organisation d'évènements réguliers ou exceptionnels	• Les espaces de stationnement illimités engorgent certains axes (autour de la gare par exemple)
Enjeux	
Repenser le stationnement afin de désengorger certains axes, par la mise en place de stationnement limité (bleu) voire payant.	

2.5 - LA CIRCULATION SUR LE RESTE DU TERRITOIRE

Source : Enquête terrain ; entretien avec les élus locaux

En dehors de la zone agglomérée de Lamballe, le trafic routier est limité et l'on ne recense pas de problème de circulation majeur.

Sur le bourg de Trégomar par exemple, l'aménagement de sa partie centrale en zone 30, associé à un plateau piétonnier fonctionne bien. Dans le bourg de Maroué la signalisation et le marquage central de la chaussée, incite à une réduction de la vitesse.



L'aménagement du bourg
de Maroué

Si globalement on ne recense pas de problèmes majeurs de circulation dans les communes associées, certains aménagements ponctuels sont à envisager :

- Trégomar possède une liaison directe avec la RN 12 vers Dinan et St Brieuc. Cette liaison est appréciée par les habitants, cependant elle semble souffrir d'un manque de signalisation pour les automobilistes de passage.
- Le hameau de la Doberie à St Aaron, traversé par la RD 768 est de ce fait un secteur particulièrement dangereux.
- Dans le bourg de St Aaron, au croisement de la rue de la Ville Michel et de la rue du Martinet, il existe un manque de visibilité due à une végétation trop dense. La commune possédant un emplacement réservé à cet endroit (ER 21), il serait intéressant d'acquérir la parcelle afin de créer un cône de visibilité.

Circulation sur le reste du territoire	
Forces	Faiblesses
• Bon fonctionnement des centres bourgs Projet de déviation à la Doberie	• Vitesse excessive dans certaines zones urbanisées
Enjeux	
Pérenniser le bon fonctionnement de la circulation sur le territoire des communes associées , en mettant en place les aménagements nécessaires (ralentissement forcé, déviation, signalisation)	

3 - Les transports en commun

3.1 - LES RESEAUX D'AUTOBUS ET D'AUTOCARS

Source : DRE Bretagne CERTU septembre 2004 ; Lamballe Communauté exploitation du service de transport à la demande, Conseil Général Service Ti' Bus

En moyenne, une automobile est occupée par 1.08 personnes. Les transports en commun permettent de fluidifié le trafic en proposant des véhicules qui peuvent contenir jusqu'à 60 personnes en occupant la place de deux automobiles (autobus ou autocar), ou une dizaine de personnes en occupant la place d'une seule automobile (minibus). La présence d'un réseau de transport en commun est donc importante dans la bonne gestion de la circulation.

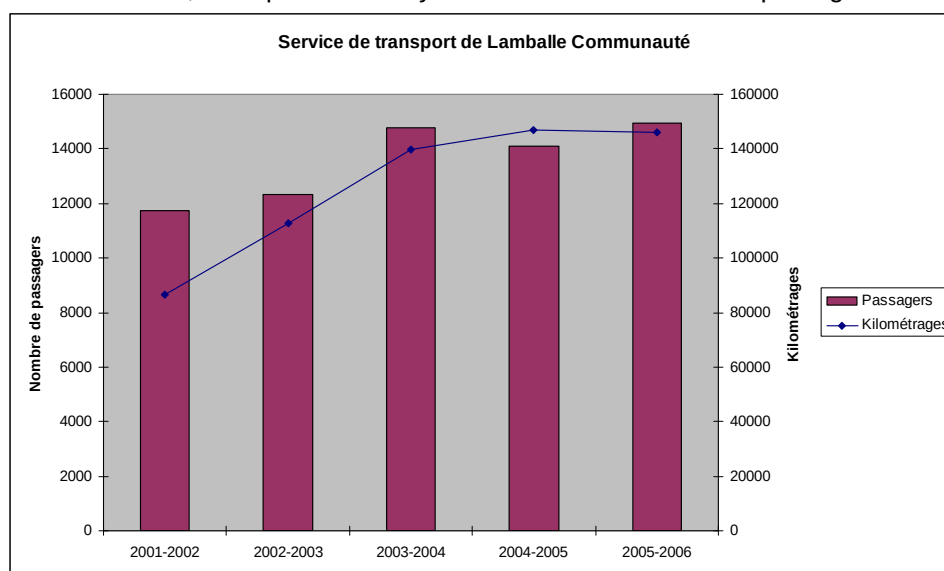
Lamballe, commune de 13 746 habitants n'a pas la taille suffisante pour disposer d'un service de transport en commun doté de lignes régulières. Aussi Lamballe Communauté a mis en place un système de transport à la demande depuis 2000. Les itinéraires sont élaborés en fonction de la demande des usagers. Chaque arrêt est créé à la demande de l'adhérent en « porte à porte » puis associé à une zone de transport.

Ce système nommé Distribus permet à Lamballe communauté de disposer d'un système de transport en commun, fait plutôt rare pour un territoire rural à dominante rural de cette taille.

Le service est par ailleurs complété par des navettes permettant de se rendre au marché de Lamballe, le jeudi matin. Ces navettes effectuent l'aller-retour vers Lamballe dans la matinée et ce à partir de toutes les communes de Lamballe Communauté.

Depuis sa mise en place, le service de transport de Lamballe Communauté à connu un bel essor. La première année, ce sont 11 725 passagers qui ont été transportés, pour une production kilométrique atteignant 86 379 km. Entre 2001 et 2004, le service à connu une hausse constante de sa fréquentation comme de sa production kilométrique. Ces dernières années, le service a eu tendance à se maintenir, accusant même une baisse de fréquentation en 2004-2005 (environ 700 passagers de moins que l'année précédente) et une baisse du kilométrage en 2005-2006 (1100 kilomètres de moins que l'année précédente).

Sur les années 2005 et 2006, la fréquentation moyenne annuelle à atteint 1329 passagers.



Cependant les estimations de Lamballe communauté pour 2006-2007 sont plutôt optimistes puisqu'elle prévoit à la fois une augmentation du nombre de passagers et de kilomètres. Ainsi le nombre de passagers serait d'environ 20 000 sur l'année. Cette hausse importante est due à un changement des horaires du Distribus qui permettent aux usagers d'utiliser le service pour se rendre au travail.

La fréquentation des lignes de marchés (service parallèle au Distribus), diminue ces dernières années. Elle semble compensée par l'utilisation du service à la demande.

L'offre de transport en commun concernant Lamballe est renforcée par deux autres réseaux de transport :

- Le réseau de Transport Urbain de St Briec (TUB) qui s'étend sur tout le territoire de la Communauté d'Agglomération de St Briec (CABRI). En effet, le Distribus permet des connexions avec la gare d'Yffiniac et la commune de Saint René situées sur le tracé de la ligne 14 des TUB. Des déplacements sur tout le territoire de la CABRI sont donc possibles à partir de Lamballe.
- Le réseau de transport interurbain des Côtes d'armor, Ti' bus. Ce réseau permettant de se déplacer sur tout le département propose 3 lignes concernant la commune de Lamballe : La ligne 1 Lamballe/St Cast, la ligne 2 St Briec/Fréhel, et la ligne 3 St Briec/Lamballe. Ces lignes permettent notamment aux lamballais des liaisons directes avec les stations balnéaires du nord du territoire (ligne 1 et 2)



Les transports en commun	
Forces	Faiblesses
• Un réseau de service à la demande qui fonctionne bien • Une connexion avec le réseau TUB de la CABRI • Des liaisons directes avec la côte par le réseau Ti' bus	• Pas de transport en commun avec des lignes fixes, ce qui favorise l'utilisation de l'automobile • Baisse de la fréquentation des lignes de marché
Enjeux	
Maintien et renforcement de l'offre Distribus, afin de limiter l'utilisation de la voiture dans le centre ville (possibilité de réserver des sections au Distribus ?) Continuer d'assurer la promotion des services à la demande, une partie des nouveaux habitants réclamant des transports en commun (cf. Diagnostic économique partie 8-3), le fonctionnement de ces services est peut-être méconnu de ces derniers.	

3.2 - LE TRANSPORT FERROVIAIRE

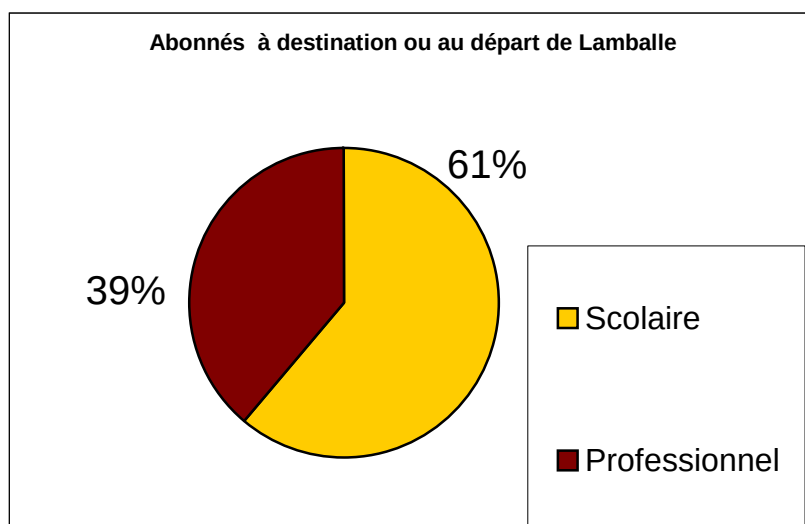
Source : SCOT du Pays de Saint-Brieuc – Document d'Orientations Générales – Document arrêté le 11 mai 2007 ; Données abonnements en gare de Lamballe – Pôle Etude DDTER

3.2.1 - FREQUENTATION DE LA GARE DE LAMBALLE

En 2006-2007 la gare de Lamballe, dénombre 475 abonnés effectuant des trajets réguliers, au départ ou à destination de Lamballe.

Ces déplacements représentent 65% du total des voyages au départ et à destination de Lamballe.

Une large majorité de ces abonnés sont des scolaires ou des étudiants, 290 sur les 475. Le reste des abonnements en provenance ou à destination de Lamballe concerne des déplacements domicile / travail, soit 185 abonnés.



Source : Pôle Etude DDTER Côtes d'Armor

Quatre liaisons TER représentent la majorité des voyages des abonnés de Lamballe :

- Lamballe / St Brieuc
- Lamballe / Guingamp
- Lamballe / Rennes
- Lamballe / Yffiniac

Deux types de « navetteurs » semblent donc exister. Les résidents à Lamballe qui travaillent ou étudient à l'extérieur, principalement vers les pôles urbains plus importants de St Brieuc et Rennes. Et ceux qui résident en dehors de Lamballe mais travaillent ou étudient dans la commune, en provenance par exemple d'Yffiniac. Concernant les liaisons avec Guingamp, il est plus difficile de déterminer les pôles émetteurs et récepteurs. Les deux communes ont en effet un volume de population assez équivalent (8008 habitants à Guingamp au RGP 1999, contre 10 563 à Lamballe à la même époque). Cependant, Guingamp possède le statut de sous-préfecture des Côtes d'Armor ce qui semble plutôt la placer comme pôle récepteur par rapport à Lamballe. On peut donc penser que la majorité des abonnés en gare de Lamballe travaillent à l'extérieur de la ville et résident à Lamballe.



Différentes vues de la gare SNCF de Lamballe

Tous les abonnés à Lamballe ne stationnent pas sur les parkings de la gare (scolaires et étudiants non motorisés, abonnés à destination de Lamballe ne disposant pas de voitures sur place).

Cependant, on constate que le nombre de place de stationnement illimité sur les parkings nord et sud de la gare (190 au total) correspondent à 40% du nombre total d'abonnés, soit à peu près le nombre d'abonnés professionnels. On peut donc s'interroger sur l'importance de la taille des parkings par rapport au nombre d'abonnés, auquel on peut ajouter les voyageurs occasionnels. Surtout si l'on considère que la majorité des personnes partent de Lamballe pour aller travailler à l'extérieur. Une analyse plus fine de la fréquentation des espaces de stationnement par les abonnés serait sans doute intéressante.

3.2.2 - PLATE FORME MULTIMODALE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de St Brieuc prévoit des pôles d'échange multimodaux.

Il définit les pôles d'échanges multimodaux comme « des sites structurants qui rassemblent un nombre important de liaisons trains, cars, vélos, bus, taxis ».

Ces pôles d'échanges intermodaux devront comporter des parcs de stationnements voitures (200 places au minimum) et deux roues, appelés Parcs – Relais.

Des opérations d'aménagement seront également lancées simultanément, à proximité directe des Parcs - Relais, afin d'y développer certains services aux usagers, ce qui leur garantira une plus grande attractivité.

Parmi les quatre pôles concernés par ces aménagements, le SCOT retient :

« Lamballe – gare », accès à la liaison express interurbaine « Lamballe / Saint-Brieuc »

La gare de Lamballe possède déjà un nombre de places de stationnement supérieur à 200 réparties sur deux parkings, au nord de la gare (176 places dont 26 en stationnement limité) et au sud de la gare (40 places toutes illimitées). Un pôle taxi est également présent sur la gare et le réseau de transport interurbain TUB propose un arrêt d'autocar sur le Boulevard Jobert.

L'aménagement nécessaire pour répondre aux exigences du SCOT relèvera donc de la mise en place d'un Parcs-Relais à destination des deux roues.



Arrêt de car du réseau TUB

Il conviendra également d'organiser les différents éléments du pôle (parkings, arrêt de transport en commun et Parc-Relais) afin de donner une homogénéité et une cohérence à la plate-forme (ce qu'elle ne possède pas réellement actuellement, l'arrêt de car et le parking sud étant « coupé » du reste de la gare.)

Dans le cadre de ces aménagements il serait bon d'intégrer une réflexion sur le type de stationnement autorisé. En effet, par expérience, on sait qu'une partie du parking est occupée à la semaine par des actifs travaillant en dehors de Lamballe. Un passage en stationnement limité, voire payant permettrait de désengorger cet espace de stationnement.

Le transport ferroviaire	
Forces	Faiblesses
• Une fréquentation régulière importante du transport ferroviaire. • Des éléments constitutifs d'une plate-forme multimodale déjà présents.	• Espace de stationnement limité par rapport à la fréquentation quotidienne.
Enjeux	
Réaliser une plate-forme multimodale , en intégrant la dimension deux roues et en ayant une réflexion approfondie sur les espaces de stationnement (capacité, mode de stationnement).	

3.3 - LE TRANSPORT SCOLAIRE

Source : Données communales

3.3.1 - L'ORGANISATION DU TRANSPORT SCOLAIRE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

Au niveau du centre-ville de Lamballe l'organisation du transport scolaire des élèves du secondaire s'effectue de manière atypique en utilisant un pôle relais situé sur la gare routière du Quai des rêves.

Les enfants scolarisés utilisent tout d'abord une première liaison d'autocar qui les conduit de leur lieu de résidence à la gare routière. Puis ils utilisent une seconde ligne qui les mène de la gare routière jusqu'à l'établissement dans lequel ils sont scolarisés.

De même pour le retour un premier autocar les dirige vers la gare routière, d'où ils peuvent emprunter la liaison correspondant à leur domicile.

Ce système a le mérite de ne pas multiplier les autocars aux abords des établissements scolaires. Il semble bien fonctionner.

Il n'y a pas de ramassage scolaire au niveau du primaire sur l'agglomération de Lamballe.



La gare routière du Quai des Rêves sert de pôle relais au transport scolaire

3.3.2 - L'ORGANISATION DU TRANSPORT SCOLAIRE SUR LE RESTE DU TERRITOIRE

Mis à part le transport par véhicule personnel, le transport scolaire sur le reste du territoire s'effectue de deux manières :

- Par le réseau de transport en commun Distribus. Ce système fonctionnant en porte à porte il est relativement souple et sécurisant pour les enfants scolarisés. Ce mode de transport fonctionne bien sur la commune de Maroué par exemple.
- Par des navettes mises en place ponctuellement. On peut citer le cas des écoles primaires de Trégomar et La Poterie (en regroupement pédagogique), où un système de ramassage scolaire par navette a été mis en place entre les deux bourgs. Il fait ainsi le lien entre les différents pôles de vie scolaire (l'accueil périscolaire à la Poterie, la cantine à Trégomar).

Les transports scolaires	
Forces	Faiblesses
• Bon fonctionnement du système de transport scolaire par pôle relais sur l'agglomération • Service Distribus sert de transport scolaire	• Pas de ramassage scolaire pour le primaire sur l'agglomération • Pas d'alternative au Distribus ou au véhicule privé dans certains bourgs
Enjeux	
Renforcer la desserte en transport scolaire , notamment dans les bourgs associés et sur l'espace rural	

4 - Les liaisons douces

Source : Lamballe Communauté, guide de cheminement piéton « au fil des côtes d'armor...balades entre Penthièvre et Mené, Enquête terrain

Les cheminements doux sont une bonne alternative au tout automobile. En l'absence d'un véritable réseau de transport en commun, le développement de ce moyen de déplacement est un enjeu fort pour la ville de Lamballe.

4.1 - CHEMINEMENT PIETON

La commune, Lamballe Communauté et l'office du tourisme mettent à disposition un guide d'itinéraires de découverte piéton proposant 5 boucles :

- Lamballe intra-muros (6km)
- Lamballe-Maroué (17km)
- Trégomar (14.5km)
- La Poterie (16 km)
- St Aaron-Henansal (17km)

Cependant on ne recense pas beaucoup d'itinéraires piétons sécurisés (à l'écart de la circulation automobile) sur l'agglomération notamment.

Un exemple concerne la transition entre le haras et la Place du Marché, via la place du Champ de Foire et la rue Villedeneu. Sur la place du champ de foire, l'espace réservé au piéton est peu lisible, le stationnement occupant une place trop importante. Sur la rue Villedeneu, les trottoirs sont plutôt étroits et la circulation automobile est importante.

On observe sur certaines rues, en l'absence de trottoirs, des emplacements réservés aux piétons. Ils sont matérialisés par des marquages au sol blancs et éventuellement de potelets séparant la voie piétonne de la circulation automobile.



Espace réservé aux piétons rue Préville

4.2 - PISTE CYCLABLE

Le centre ville de Lamballe ne laisse que peu de place au cycliste. En effet, on ne recense pratiquement pas de piste cyclable sur ce territoire. Une exception à ce constat, l'avenue Georges Clemenceau qui dispose d'une bande cyclable (marquage au sol, pas de protection). D'une manière générale, le trafic routier dense et les espaces de stationnement ne permettent pas une circulation sécurisée des cyclistes, à l'intérieur de l'agglomération de Lamballe. Sur le reste du territoire, on constate la présence d'une liaison douce sécurisée entre le bourg de la Poterie et l'agglomération. Les liaisons avec les autres bourgs sont en projet.



Bande cyclable de l'avenue Clémenceau

Rue Leclerc, entre la circulation et le stationnement, quel espace pour le cycliste ?

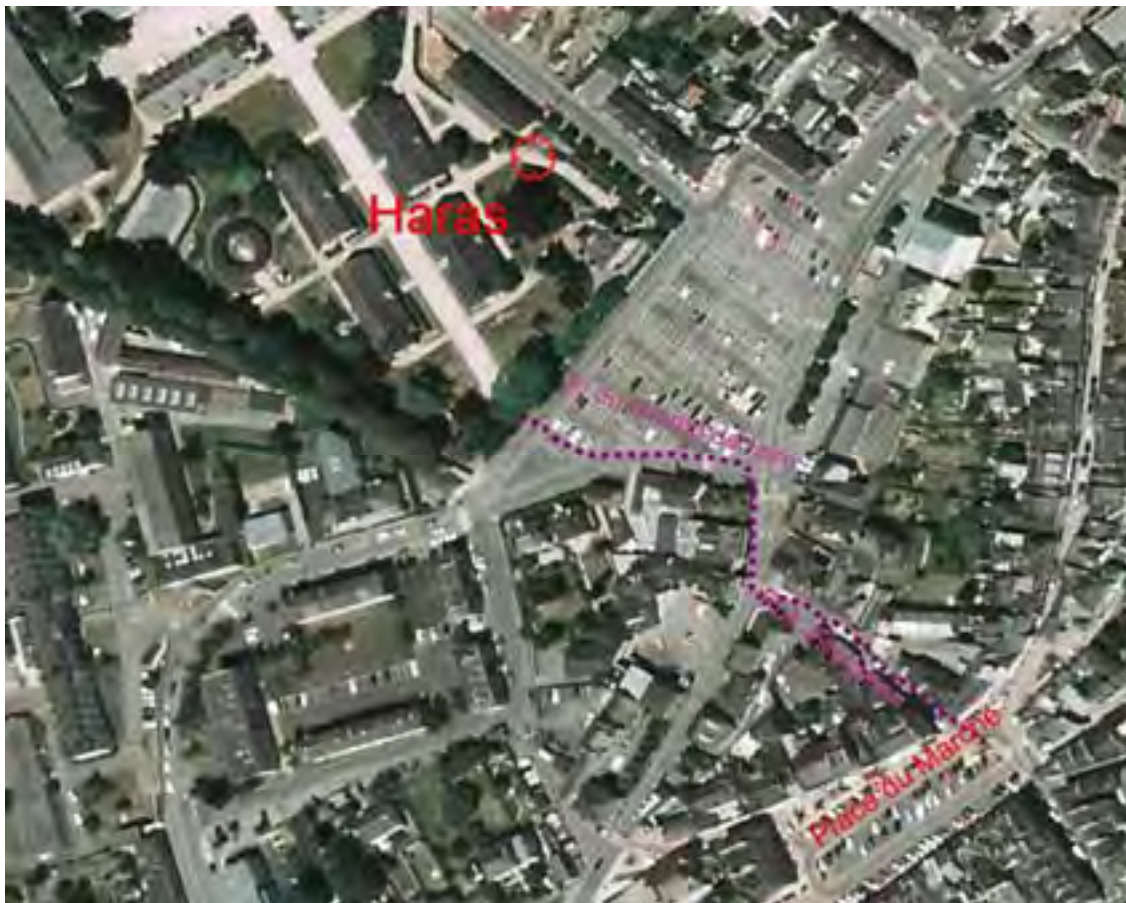


4.3 - PRIORITE D'AMENAGEMENT

Face à ce constat, il convient donc de renforcer l'offre de liaisons douces du centre ville lamballais. Pour cela trois secteurs apparaissent prioritaires.

4.3.1 - LA LIAISON HARAS – PLACE DU MARCHÉ

Une requalification de cet espace offrirait aux piétons et aux cyclistes une plus grande sécurité de déplacement et un cadre plus agréable



Place du champ de foire un espace réservé à la voiture



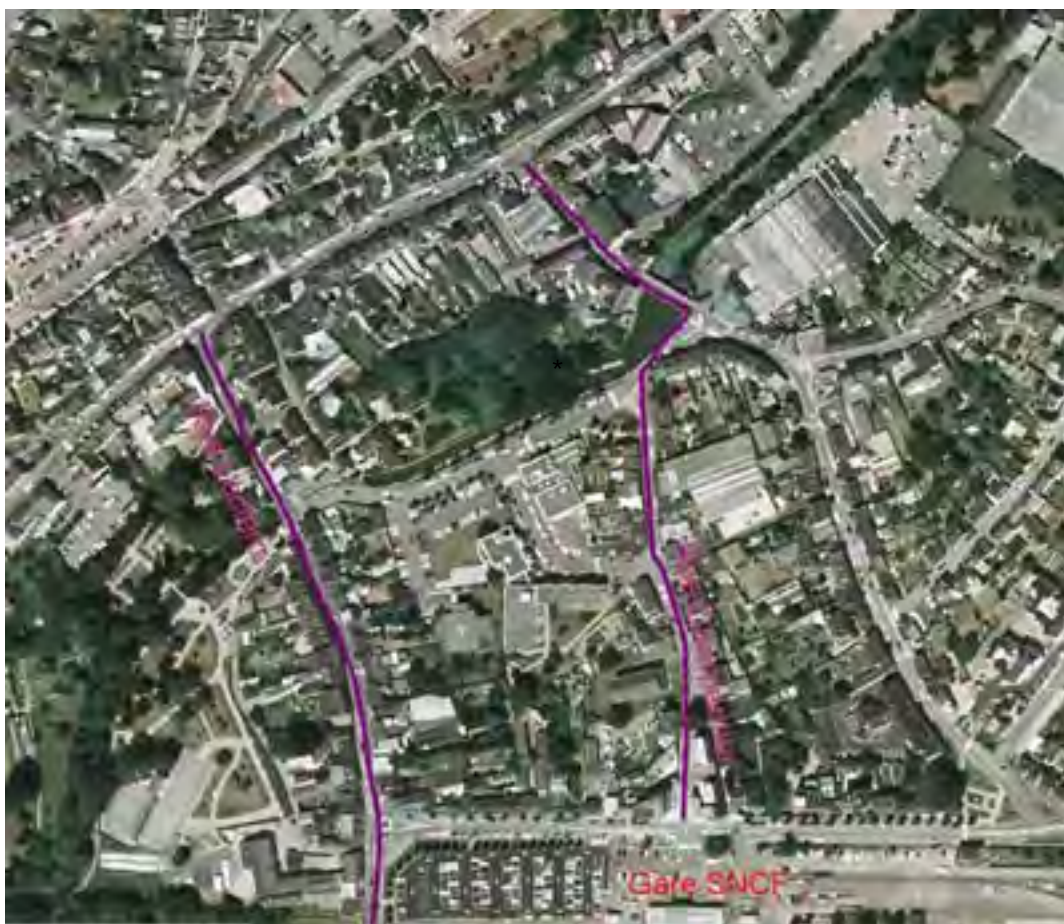
Rue Villedeneu des trottoirs étroits, un trafic important

4.3.2 - LA LIAISON DOUCE GARE SNCF – CENTRE VILLE

Dans l'optique de la mise en place d'une plate-forme multimodale sur la gare de Lamballe, les liaisons entre ce pôle et le cœur de l'agglomération sont à renforcer. Il conviendrait donc de créer une ou plusieurs pistes cyclables répondant à cet objectif. Pour cela, deux tracés semblent possibles.

En cas de passage à sens unique de l'intégralité de la rue Leclerc, une place pourrait alors être réservée au cycliste. L'inconvénient reste la fréquentation routière et les risques qui l'accompagnent.

La seconde solution consisterait à emprunter la rue Yves Charpentier, beaucoup moins passagère donc plus sûre. L'inconvénient de cet itinéraire est qu'il ne dessert pas directement le centre ville. Il rejoint la rue du Bourg Hurel (étroite, trafic important) ou la partie nord de la rue Leclerc (actuellement en double sens).



Rue Leclerc



Rue Yves Charpentier

* emplacement réservé pour un cheminement doux ?

4.3.3 - LA LIAISON QUAI DES REVES – CENTRE VILLE

Le pôle de loisir du Quai des Rêves (école de musique, piscine, équipement sportif) est fréquenté par une population jeune. La liaison entre ce pôle et le cœur de la ville par du cheminement doux semble donc intéressante. Là encore deux itinéraires sont envisageables.

Une liaison par la route du cimetière et du camping municipal offre un cheminement direct au centre ville. Une partie de l'itinéraire propose d'ailleurs un cheminement piéton sécurisé. Pour le reste des aménagements sont possibles, l'espace d'accotement étant relativement large. L'inconvénient de cette liaison réside dans les fortes pentes présentes sur ce trajet et qui rendent le trajet difficile voire dangereux (en descente).

La seconde option consisterait à joindre le Quai des Rêves (via le complexe sportif ?) et le plan d'eau. D'ici une liaison est possible avec le centre ville par le chemin des lavoirs. L'inconvénient de ce tracé réside dans son manque de lisibilité auprès des usagers. Une signalisation efficace de cet itinéraire serait alors souhaitable. D'autre part, la liaison entre le chemin des lavoirs et le centre s'effectue actuellement par le parking des Tanneurs. Une requalification de cet espace permettrait de réserver un espace de cheminement sécurisé et agréable, pour les piétons comme pour les cyclistes.



Liaison douce à aménager via la route du cimetière

Liaison douce à aménager via le chemin des lavoirs



Possibilité d'aménagement d'une liaison douce entre le Quai des Rêves et le complexe sportif du Penthièvre



Le chemin des lavoirs, liaison douce à destination du centre ville, à valoriser (signalisation)



Le parking des tanneurs, un espace à valoriser de part son environnement paysager et son point de vue sur la collégiale

- Autres continuités urbaines

En plus de ces trois liaisons prioritaires d'aménagement, il pourrait être intéressant de compléter les réseaux piétons existants afin de relier les boucles de La Poterie et de Trégomar.

Les Liaisons Douces	
Forces	Faiblesses
• Des potentialités de développement des liaisons douces importantes	• Peu de pistes cyclables sur la commune • Une population peu sensibilisé à ce type de déplacement ? •
Enjeux	
Renforcer le tissu de cheminements doux , en aménageant des pistes cyclables et des chemins piétons sécurisés, notamment sur les liaisons stratégiques	

PARTIE 2-C : ANALYSE DE LA FORME URBAINE

1 - Définition des entités urbaines de Lamballe

1.1 - LE STATUT DE COMMUNES ASSOCIEES

Source : Données INSEE 2006 ; Données communales

La commune de Lamballe possède la particularité d'être composée de plusieurs communes associées. Le statut de commune associée a été institué en France le 16 juillet 1971 par la loi sur les fusions et regroupements de communes, dites loi Marcellin.

Les communes supprimées par la fusion conservent cependant quelques attributions (maire délégué officier d'état civil et de police judiciaire, mairie annexe, CCAS, section électorale, nombre de conseiller proportionnel à la population...).

La fusion des communes associées de Lamballe date du 1^{er} janvier 1973. Cinq communes sont concernées par ce regroupement :

- Lamballe
- Maroué
- La Poterie
- St Aaron
- Trégomar

Cette particularité permet une première analyse urbaine de la ville.

Commune associée	Superficie (km ²)	Part de la superficie totale	Habitants (2006)	Densité de population (nb hab. /km ²)
Maroué	36	45,5%	5021	139,5
St Aaron	21,74	27,5%	1360	62,6
La Poterie	11,6	14,6%	1388	119,7
Trégomar	7,6	9,6%	484	63,7
Lamballe	2,23	2,8%	5493	2463,2
Total	79,17	100%	13746	173,6

Sources : données communales et INSEE

Deux communes se distinguent par leur grande superficie : Maroué et St Aaron qui représentent à elles deux 73% de la superficie totale du territoire. A l'inverse, Lamballe ne représente que 2,8% de la superficie communale totale.

En revanche Lamballe est la commune associée la plus urbaine des cinq, avec une densité de population largement supérieure aux autres (2463,2 habitants au km²). Derrière deux communes ont une densité assez élevée, Maroué (139,5 hab. /km²) et La Poterie (119,7 hab. /km²). Ces chiffres sont au dessus de la densité moyenne du département des Côtes d'Armor (79 hab. /km²) et de la Bretagne (107 hab. /km²). Deux communes ont en revanche une densité inférieure à la moyenne départementale : Trégomar (63,7 hab. /km²) et St Aaron (62,6 hab. /km²).

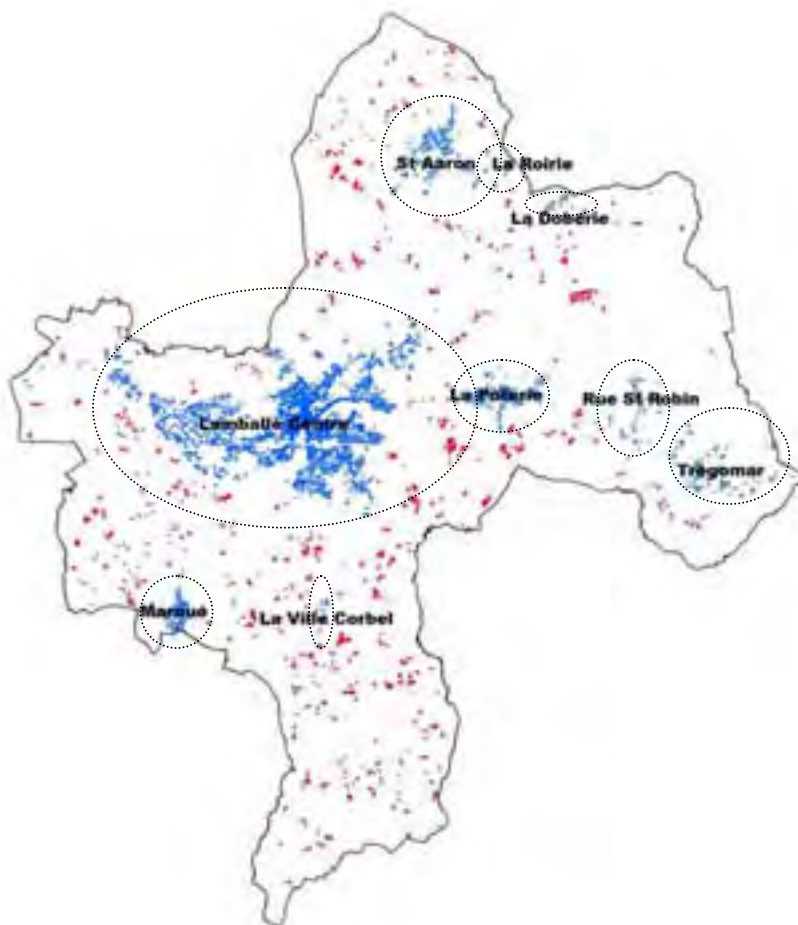
Cependant, le découpage en communes associées, ne reflète pas totalement l'organisation spatiale du territoire. Afin de mieux le comprendre, il convient d'analyser les caractéristiques des zones urbaines.

1.2 - LES DIFFERENTES ENTITES URBAINES DE LAMBALLE

On remarque sur la carte des densités urbaines plusieurs entités indépendantes sur la commune de Lamballe :

- **Le centre** : Il comprend l'intégralité de la commune associée de Lamballe, mais pas seulement. Le centre urbain déborde également au nord sur le territoire de St Aaron, à l'est sur celui de la Poterie, au sud et à l'ouest sur Maroué. Cette dernière regroupe une grande partie du secteur urbanisé du centre, notamment la majeure partie des activités industrielles et artisanales.
- **Les bourgs de communes associées** : Si l'on exclu les extensions du centre de Lamballe, l'urbanisation des communes associées s'effectue majoritairement autour des bourgs de Maroué, St Aaron, La Poterie et Trégomar.
- **Les hameaux principaux** : On retrouve sur le territoire rural plusieurs hameaux regroupant une ou plusieurs dizaines d'habitations. Parmi les hameaux les plus importants on retrouve : la rue St Robin (à cheval sur les territoires de La Poterie et Trégomar), la Doberie et la Roirie (St Aaron) et la Ville Corbel / la ville Rapitel (Maroué)
- **L'habitat dispersé** : On retrouve de l'habitat dispersé sur tout le territoire communal. Cependant, on remarque qu'il est beaucoup plus important sur Maroué et dans une moindre mesure sur St Aaron que sur Trégomar et La Poterie.

Notre analyse urbaine de la ville s'effectuera donc à partir de ces quatre catégories d'entité urbaine. On distinguera donc 10 territoires : Le centre, le bourg de Maroué, le bourg de St Aaron, le bourg de Trégomar, le bourg de la Poterie, la rue St Robin, la Doberie, la Roirie, la Ville Corbel/Rapitel et le reste du territoire.



2 - Photographie des entités urbaines

Source : Photographies aériennes IGN ; Plan d'Occupation des Sols de Lamballe ; enquête de terrain ; entretien avec les élus locaux

L'objectif de ce chapitre est de proposer une photographie instantanée des différentes entités urbaines qui composent la commune de Lamballe.

Pour cela nous proposerons dans un premier temps une analyse de la perception de la forme urbaine sur les différentes entités.

Cette analyse porte sur le bâti (ancien, extension pavillonnaire), les paysages naturels (boisements, haies, bocagères, terres agricoles), les coupures dues au relief (talus, pentes), les espaces libres, les points de vues remarquables.

Puis un schéma de l'évolution de la trame urbaine est proposé. Il indique le centre de la zone urbaine (centre historique, point de départ de l'urbanisation), le réseau routier structurant (formant le squelette de l'urbanisation de ces zones) les extensions pavillonnaires qui se sont greffées au centre, les opérations d'urbanisme récentes (réalisées ou en cours) et enfin les possibilités d'extension souhaitables à plus ou moins long terme (dans une optique d'économie de l'espace naturel et de développement durable).

Enfin, nous proposerons une synthèse pour chaque entité, articulée en trois temps : développement de l'urbanisation, conséquence sur la forme urbaine et enjeux concernant le développement futur de l'urbanisation.



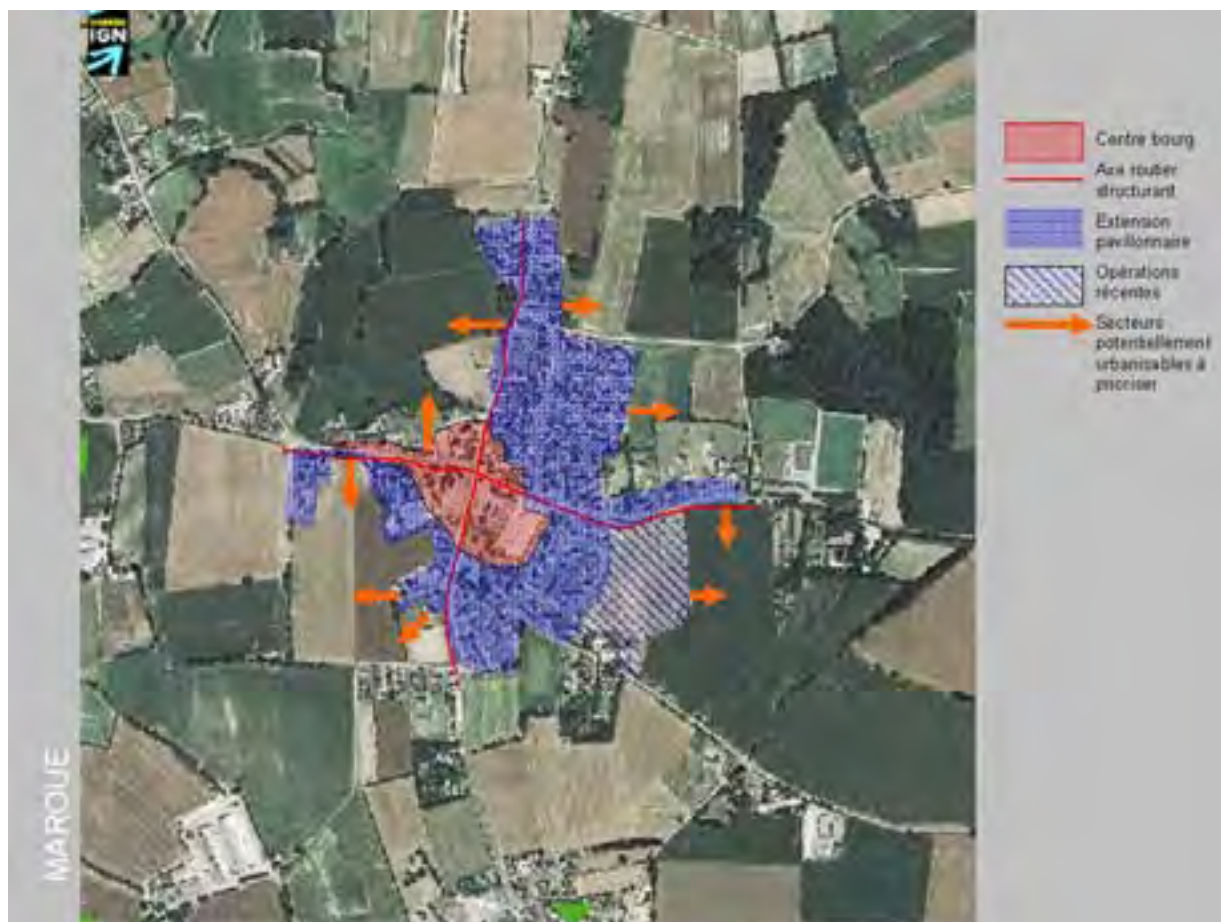
Exemple de point de vue remarquable : vue principale sur le bourg de Maroué (nord-ouest du bourg)

2.1 - LE BOURG DE MAROUE

- Perception de la forme urbaine



- Evolution de la trame urbaine :



SYNTHESE DU BOURG DE MAROUÉ

Développement de l'urbanisation : Urbanisation suivant deux axes perpendiculaires

Le bâti ancien étant relativement peu important en terme foncier, l'urbanisation de Maroué s'est effectuée le long des axes nord-sud et est-ouest du bourg.

Conséquence sur la forme urbaine : Etalement globalement maîtrisé

Ainsi l'étalement urbain prend une forme compacte même si la densité de bâti est souvent faible.

Enjeux de développement : Maîtrise de l'urbanisation

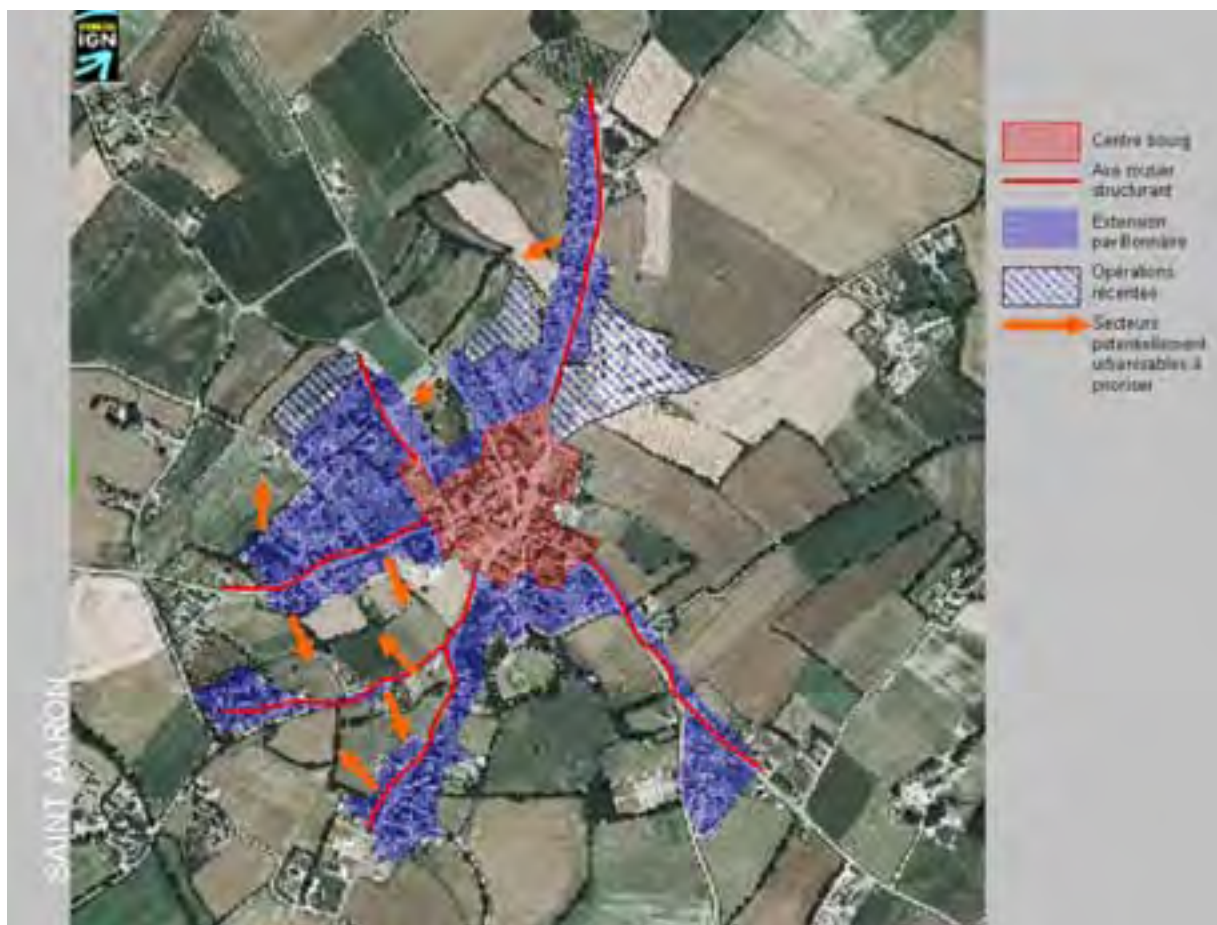
Continuer à maîtriser l'étalement urbain en densifiant les futures opérations. Valoriser la place centrale et y développer une centralité.

2.2 - LE BOURG DE ST AARON

- Perception de la forme urbaine :



- Evolution de la trame urbaine :



SYNTHESE DU BOURG DE ST AARON

Développement de l'urbanisation : Urbanisation en « doigts de gants »

Les extensions pavillonnaires se sont implantées le long des différents axes routiers qui partent du centre de St Aaron, donnant une forme de gant à cette zone urbaine.

Conséquence sur la forme urbaine : Des espaces vides entre les zones urbanisées.

Ces vides d'urbanisation sont parfois liés à l'importance des pentes.

Enjeux de développement : investir les espaces proches du centre, développer la qualité urbaine

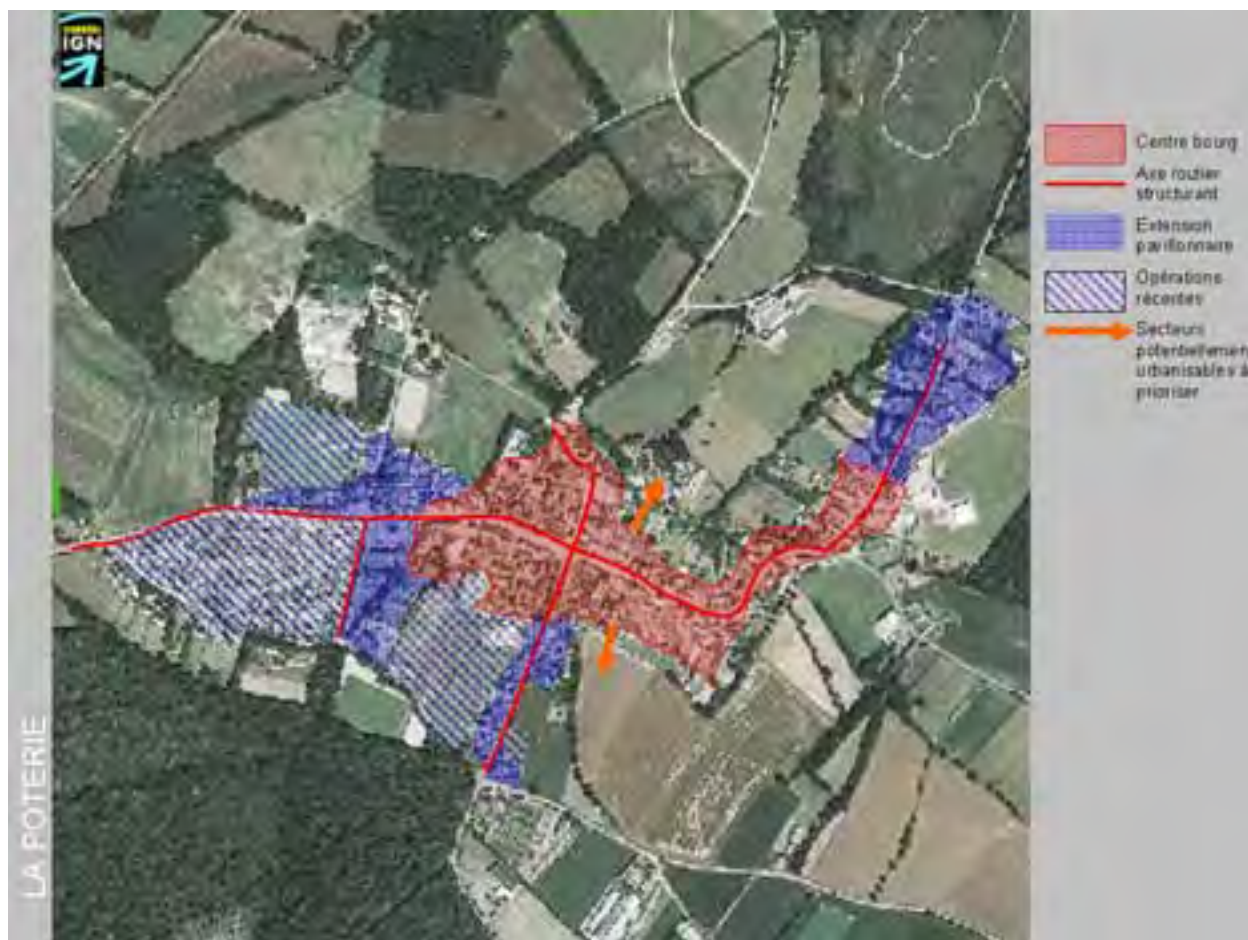
Le développement urbain de St Aaron doit se produire dans les interstices des zones déjà urbanisées. Il faut stopper l'urbanisation linéaire et développer une centralité forte.

2.3 - LE BOURG DE LA POTERIE

- Perception de la forme urbaine :



- Evolution de la trame urbaine :



SYNTHESE DU BOURG DE LA POTERIE

Développement de l'urbanisation : Développement en « ville rue »

Les constructions s'implantent le long de l'axe routier principal, la RD 52.

Conséquence sur la forme urbaine : Commune allongée le long de la route.

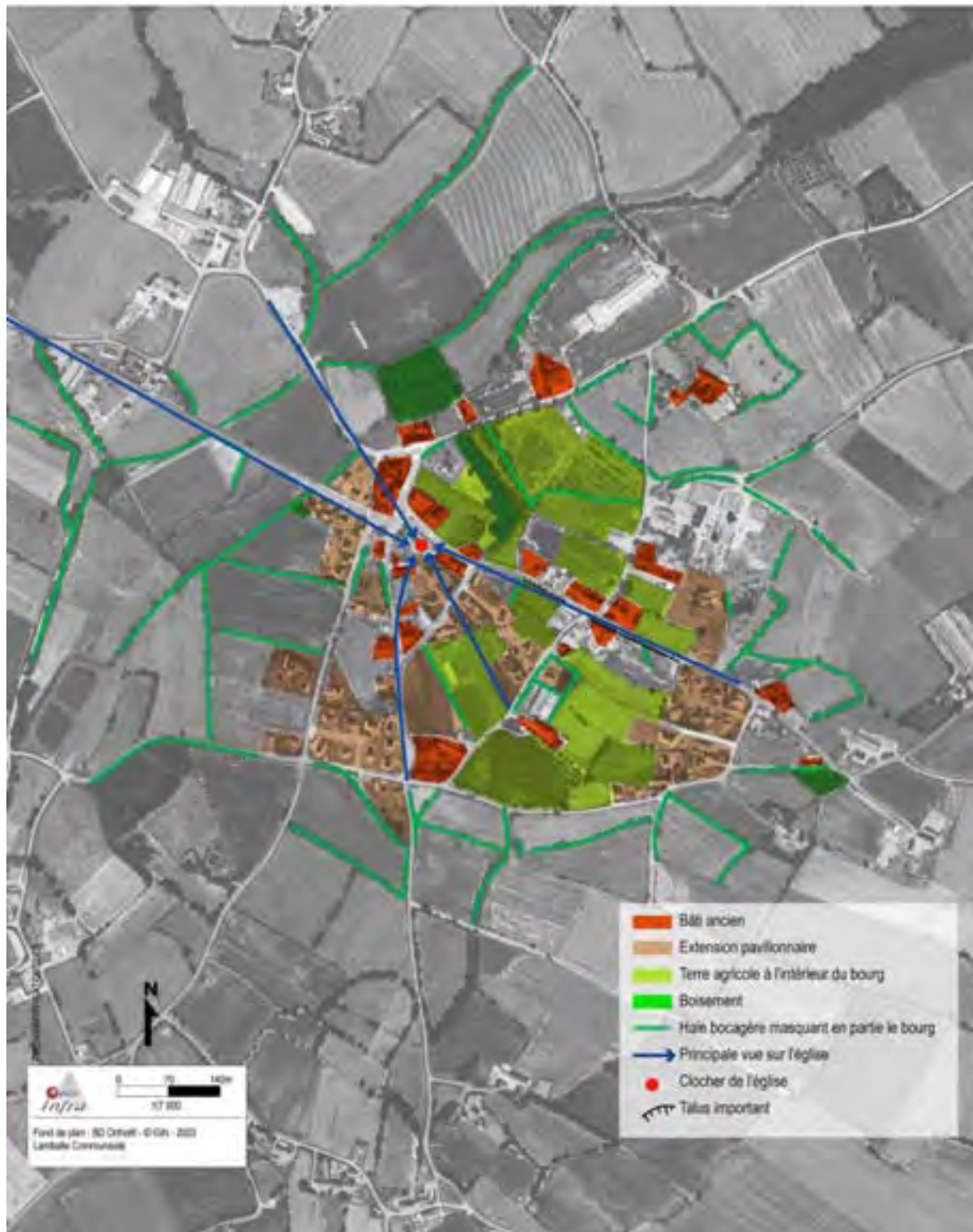
L'urbanisation s'étire sur une distance très importante, pas de maîtrise de l'urbanisation. L'aspect routier domine, ce qui a pour conséquence de développer des espaces publics de faible qualité.

Enjeux de développement : urbaniser en profondeur, développer la qualité urbaine et l'approche environnementale

Déjà sur les dernières opérations d'urbanisme, on constate un éloignement de l'axe principal. Il faut préserver un environnement de qualité sur la Poterie.

2.4 - LE BOURG DE TREGOMAR

- Perception de la forme urbaine :



- Evolution de la trame urbaine :



SYNTHESE DU BOURG DE TREGOMAR

Développement de l'urbanisation : Urbanisation diffuse et déstructurée

L'urbanisation, issue du tissu rural n'a pas de structure bien distincte. On constate un éparpillement du bâti sur une surface importante et le maintien de terres agricoles imbriquées à l'intérieur du bourg.

Conséquence sur la forme urbaine : De nombreuses dents creuses

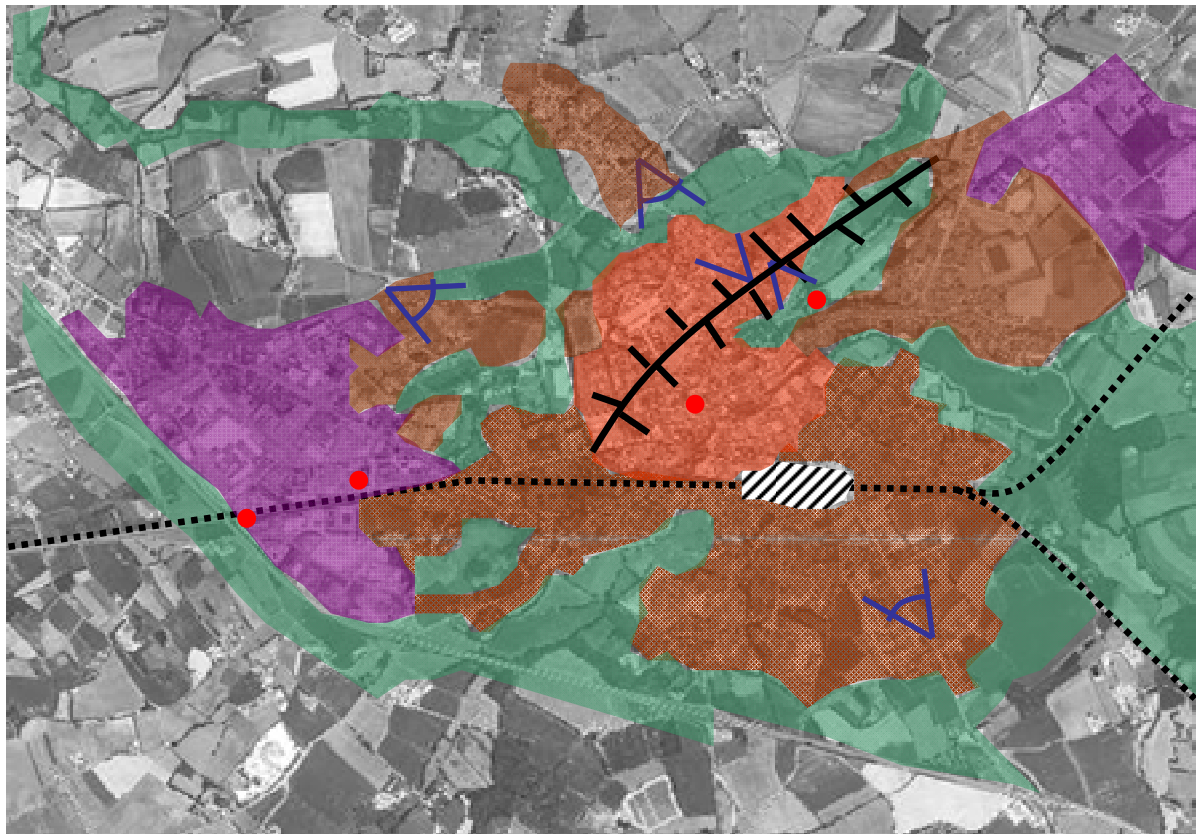
Le tissu urbain de Trégomar est très peu dense. On y constate un nombre élevé de dents creuses et un manque de lien entre les différentes zones bâties.

Enjeux de développement : Valoriser les espaces résiduels, développer la qualité

L'urbanisation future du bourg de Trégomar s'attachera à combler les espaces libres, tout en densifiant le tissu urbain. Une attention particulière sera portée sur la conservation des limites actuelles du bourg et des éléments de végétation.

2.5 - LAMBALLE CENTRE

- Perception de la forme urbaine :



- Evolution de la trame urbaine :



SYNTHESE DE LAMBALLE CENTRE

Développement de l'urbanisation : Développement d'une agglomération autour de la commune-centre de Lamballe

Centrée sur le cœur historique de Lamballe, une véritable zone urbaine agglomérée s'est développée en empiétant sur les territoires des communes associées de Maroué, St Aaron et la Poterie.

Conséquence sur la forme urbaine : Un site contraint par de nombreuses coupures d'urbanisation :

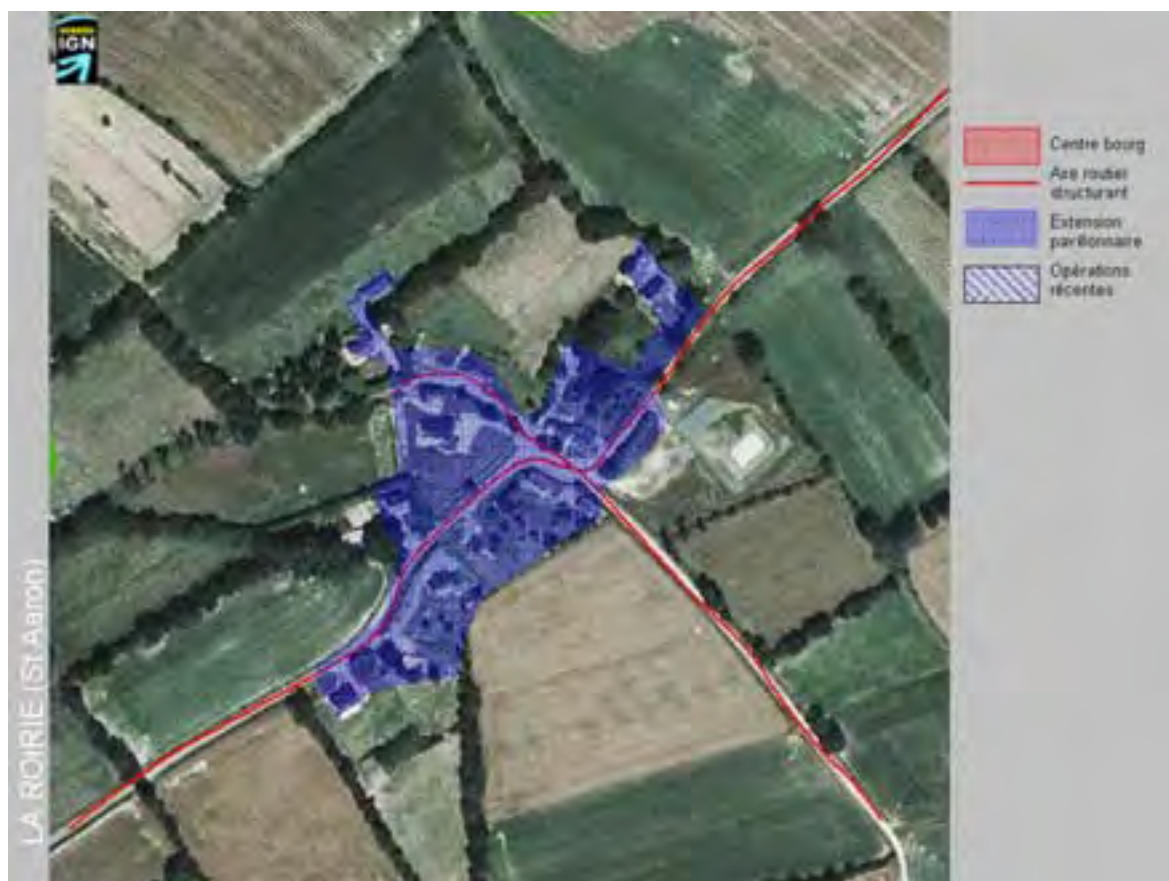
Relief, voie ferrée, Gouessant. La ville est actuellement délimitée par le réseau routier et fortement marquée par les espaces naturels.

Enjeux de développement : Valoriser les espaces en mutation

Le potentiel urbanisable de la zone agglomérée de Lamballe est aujourd'hui proche d'être épuisé. Il est nécessaire de valoriser certains espaces en mutation, tout en préservant les secteurs naturels alentours (la ceinture verte notamment).

2.6 - EVOLUTION DE LA FORME URBAINE DES HAMEAUX





SYNTHESE DES HAMEAUX

Développement de l'urbanisation : Urbanisation à l'écart des bourgs

L'urbanisation de ces zones s'est produite le long d'axes routiers, à l'écart des bourgs des communes associées par juxtaposition de plusieurs habitations.

Conséquence sur la forme urbaine : Formations de villages rues

La concentration de ces habitations a formé des hameaux plus ou moins compacts, créant parfois des sortes de « mini-bourgs » (La Doberie) ou de « lotissements isolés » (La rue St Robin), avec leurs propres espaces publics

Enjeux de développement : Freiner l'urbanisation

Pour la plupart de ces hameaux (la Doberie, la Roirie, voire la rue St Robin), l'espace urbanisable du POS est épuisé. Sur le secteur Ville Corbel / Ville Rapitel quelques constructions pourraient être envisagées, mais à l'intérieur même du hameau, sans déborder au-delà des limites actuelles, souvent matérialisées par des haies.

2.7 - SYNTHESE DE LA PERCEPTION DU PAYSAGE ET DES FORMES URBAINES

Lamballe est un territoire complexe et diversifié.

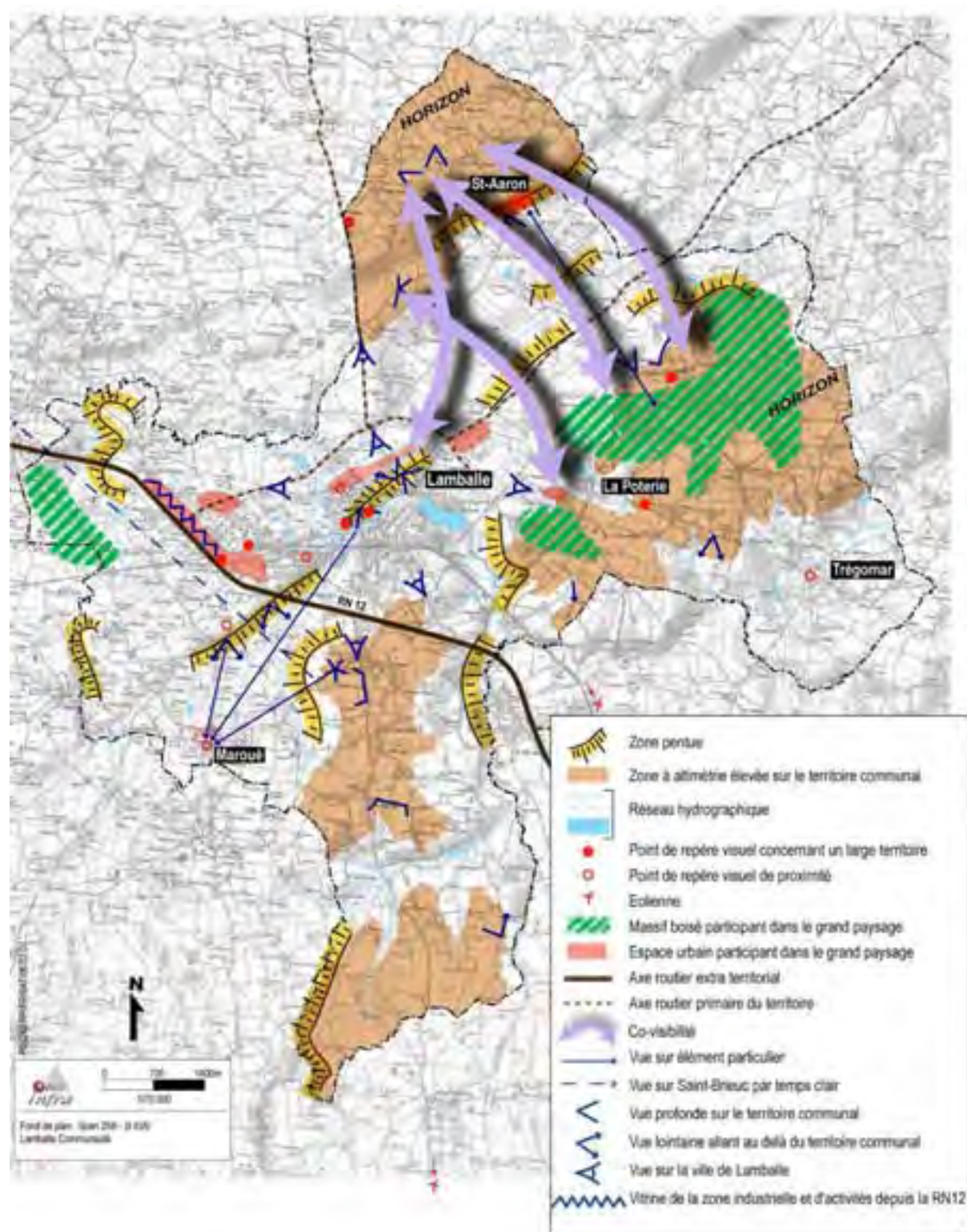
Principale pôle urbain, l'agglomération est un site contraint par les facteurs naturels et humains :

- Zone inondable
- Zone humide
- Relief marqué
- Emprise de la voie ferrée et de la gare
- Périmètre de protection de la ZPPAUP
- Périmètre de protection par rapport aux ICPE

Par conséquent, les potentialités d'urbanisation sont à rechercher principalement dans les bourgs des communes associées. Chaque bourg ayant sa spécificité, il convient de prendre en compte l'analyse de la forme urbaine et paysagère de chacun, afin de trouver les solutions les plus adaptés à un développement durable de ces territoires.

La préservation de l'espace agricole est un enjeu majeur du développement durable : Espace de production, espace récréatif, espace de préservation des ressources naturelles, qu'il convient de protéger.

- Synthèse de la forme urbaine de Lamballe



3 - Diversité des formes urbaines

3.1 - DENSITE ET FORME URBAINE

Source : Données cadastrales, données communales d'autorisation de permis de construire

Rappel sur les permis de construire délivrés entre 1999 et 2006 :

- 546 permis pour constructions neuves, 30 pour changement de destination,
- 506 permis pour habitations individuelles pures, 30 pour individuelles groupées, 40 pour collectifs.
- 110,3 hectares urbanisés pour 1221 logements, soit une moyenne de 11.1 logements par hectare.

Ces moyennes cachent cependant des densités et des formes urbaines très variées :

Le nombre de logement à l'hectare et l'emprise de bâti par rapport au total de la parcelle ne sont pas toujours comparables.

- L'habitat pavillonnaire

Il se situe à la périphérie du centre ville de Lamballe et dans les bourgs des communes associées. Sur ces lotissements, la moyenne des parcelles varie entre 500 et 800 m². Le logement est principalement individuel et la SHON moyenne varie entre 100 et 200 m².



Exemples d'habitat pavillonnaire



Deux exemples récents (2006) : l'opération de la Ville Mérien et celle de la Croix Trottard

La Ville Mérien (SHON moyenne 164 m²)

- parcelle moyenne de 856 m² soit 11,7 logements / Ha

La Croix Trottard (SHON moyenne 118m²)

- parcelle moyenne de 589 m² soit 17 logements / Ha.

On constate une tendance à densifier le logement sur ces dernières opérations.

Sur les secteurs d'habitat pavillonnaire - dans l'agglomération ou dans les bourgs des communes associées - l'emprise au sol d'environ 10% à 12% (cf. carte de densité, exemple 1 – zone pavillonnaire de l'est de l'agglomération 11% ; exemple 2 – le bourg de St Aaron 12.5%).

- Les opérations de logement collectif

Ces opérations concentrent l'habitat sur des immeubles ou barres de type R+2 ou R+3, la densité de logement à l'hectare y est très élevée.



Deux exemples : Le Square Mathurin Méheut et l'îlot de la Pépinière :

- Square Mathurin Méheut - Bâtiment en R+3
52 logements sur 0,83 ha soit une densité de 62,3 logements / ha.

- l'Ilot de la Pépinière - Bâtiment en R+2
80 logements pour 1,87 ha, soit une densité de 43 logements / ha

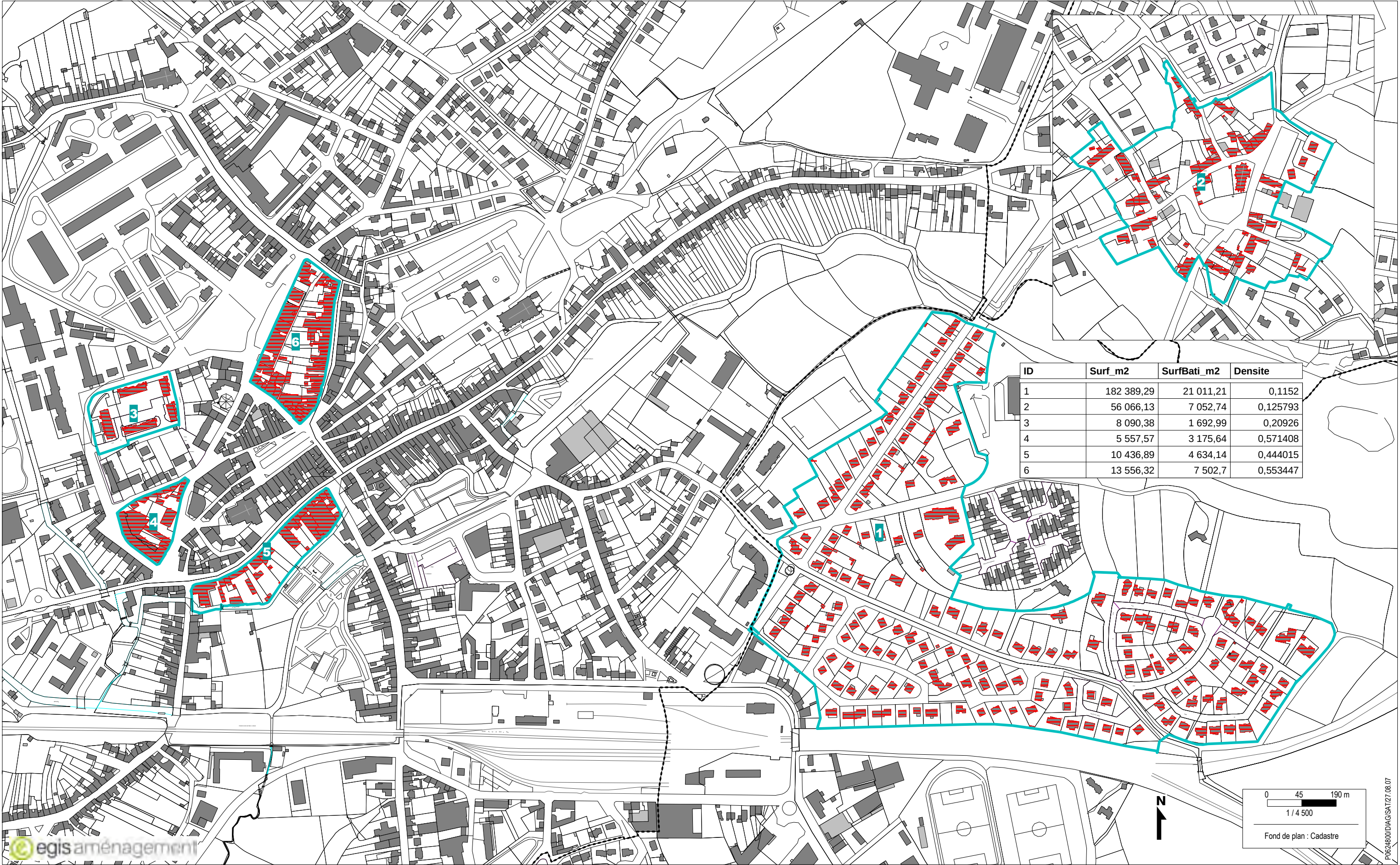
L'occupation des parcelles par le bâti n'est pas exagérément élevée, sur le Square Mathurin Méheut, elle est de 20% (carte exemple 3). C'est la forme de l'habitat qui crée la densité de population.

- Le centre ville

Il est difficile d'évaluer le nombre de logements à l'hectare sur ces espaces, le nombre d'habitation variant beaucoup entre les quartiers (forme du bâti, présence ou non de commerces ou services...). Cependant le nombre de logement y est élevé pour deux raisons :

- Une majorité d'immeuble sont de type R+1 ou R+2 plus combles.
- Le centre ville de Lamballe possède la densité de bâti la plus élevée. Sur ce secteur, en moyenne 55 % des surfaces des parcelles sont bâties (exemples 4, 5 et 6 de différents îlots du centre ville).





3.2 - REPARTITION ET DIVERSITE DU LOGEMENT SOCIAL

Source : Données Communales, Côtes d'Armor Habitat, Espacil, Aiguillon, Bâtiment et Style de Bretagne

3.2.1 - REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX

On recense sur le territoire lamballais, 408 logements sociaux construits ou faisant l'objet d'un projet arrêté*.

Quatre organismes HLM se répartissent le parc de logement sur la commune de Lamballe :

- Côtes d'Armor Habitat gère la majeure partie du parc avec 279 logements (68%), sur les 5 communes associées.
- Espacil a en charge 86 logements (21%), dont 80 sur l'îlot de la Pépinière dans l'agglomération et 6 sur le lotissement des Brégeons à St Aaron.
- Bâtiment et Style de Bretagne s'occupe de 41 logements (10%) répartis sur différentes opérations de grandes tailles, dans le centre ou sur le territoire de La Poterie.
- Aiguillon a la responsabilité de 2 logements (0.5%) sur le quartier de la Corne de Cerf, allée Sainte Melaine (Lamballe centre).

La grande majorité des logements sociaux se concentre sur l'agglomération de Lamballe, en effet :

- 300 logements (73.5%) sont situés sur l'agglomération (territoire de Lamballe, Maroué, St Aaron ou La Poterie),
- 42 logements (10.3%) se trouvent sur le bourg de Maroué, dont 29 dans le lotissement des Roncières
- 31 logements (7.6%) sont recensés sur le bourg de la Poterie dont 21 sur le hameau des Potiers et 6 sur le lotissement communal des Portes,
- 19 logements (4.7%) sont situés sur le bourg de St Aaron,
- 12 logements (2.9%) se trouvent sur le bourg de Trégomar.

3.2.2 - LES DIFFERENTES FORMES DE LOGEMENT SOCIAL

On retrouve trois sortes d'implantation des logements sociaux :

- Les opérations ponctuelles :

Elles représentent moins d'une dizaine de logements. Il s'agit soit de :

- Maisons individuelles implantées dans un quartier ou une rue existante (ex Rue du Martinet à St Aaron, Rue du Stade à Trégomar) ;



Rue du Martinet à St Aaron



Rue du Stade à Trégomar (photos Côtes d'Armor Habitat)

* Incluant les opérations récentes ou en projets suivants : Lotissement de la Bretèche, rue du Bout du Val, MGC Cassan le Ventoué, le clos de Deshaies, la Roncière 3, le Hameau des Potiers 1 et 2, la Prairie du Bignon, le lotissement du Moulin à Vent.

- ou de Réhabilitation de bâtiments existants (ex anciens presbytères de Maroué ou La Poterie, Immeuble Place du Champ de Foire, immeuble de la rue de la Caunelaye).



Ancien presbytère à Maroué



Immeuble 15 rue de la Caunelaye (photos Côtes d'Armor Habitat)

- Les opérations de logements sociaux de grande ampleur.

Ce mode concerne des opérations réalisées **avant 1997**, elles sont toutes situées dans l'agglomération de Lamballe : Ilot de la Pépinière (80 logements), Square Mathurin Méheut (52 logements), 6 rue du Mené (40 logements). Elles prennent la forme d'immeubles collectifs de type R+2 à R+4.



Rue du Mené



Ilot de la Pépinière



Square Mathurin Meheut
(Photos Côtes d'Armor Habitat)

- Les opérations immobilières publiques ou privées intégrant du logement social :

Sur ces opérations le pourcentage de logement social varie entre 8.95% (Le Bocage, 67 logements dont 6 sociaux, 2007) et plus de 30% (Lotissement la Roncière à Maroué, Hameau des Potiers à la Poterie, Allée des Champs Begasses à St Aaron...). Avec en **moyenne 21% de logement social** dans les opérations immobilières datant d'après 1997.



Les Portes à La Poterie
(Photos Côtes d'Armor Habitat)



La Roncière à Maroué



Rue d'armor (petit collectif) à Lamballe
(Photos Egis Aménagement)

On constate que depuis 1997, la répartition des logements sociaux s'est équilibrée sur Lamballe. En effet, les opérations de logements sociaux se sont développées sur les différents bourgs, jusqu'à constituer aujourd'hui plus d'un quart des résidences principales.

D'autre part, la commune ne réalise plus d'opération de logement social de grande ampleur actuellement, mais impose une mixité au sein des programmes privés ou publics.

	Opération	Précision	Organisme HLM	Année	Lot libres	Collectifs	HLM	% locatif social
Lamballe	Le Bocage		CAH	2007	61		6	8,95
	Domaine de Beaulieu	Domaine de Beaulieu 1	BSB	2007	16		6	15,58
		Domaine de Beaulieu 2	BSB	2007	49		6	
	Opération Croix Trottard	Rue de la Bretèche	CAH	2007	26		4	13,33
		Rue du Commandant Gilles	CAH	2007	13		2	
	La Ville Mérien		CAH	2007/2008	91	4	18	15,93
	Rue d'Armor		BSB	2007	0	32	8	20
	Ilot de la pépinière		ESPACIL	avant 1997	0		80	100
	Le Clos de Deshaies*		CAH		14		3	17,65
	Rue du bout du val		CAH		60		12	16,67
	Square M Méheut		CAH	avant 1997	0		52	100
	Grands Jardins		CAH	2004	42		13	23,63
	6 Rue du Méné		CAH	avant 1997			40	Ponctuel
	19 Rue Charles Cartel		CAH	avant 1997			14	Ponctuel
	15 Rue de la Caunelaye		CAH				1	Ponctuel
	Foyer des jeunes travailleurs**	Les Olympiades	CAH	2007			20	Ponctuel
	Corne de Cerf-Allée Ste Méline		Aiguillon	avant 1997			2	Ponctuel
	22 Promenade du champ de foire		CAH	2004			11	Ponctuel
Total Agglo							298	

Maroué	La Roncière	La Roncière (communal)	CAH	2006	16		6	27,27
		La Roncière 2 (r. des Blés d'Or)	CAH	2000	50		3	31,5
		La Roncière 3	CAH				20	
	MGC Cassan le Ventoué		CAH		9		2	18,18
	Allée du Pramet		CAH		13		8	38,09
	Ancien presbytère		CAH	2001			5	Ponctuel
Total Maroué							44	

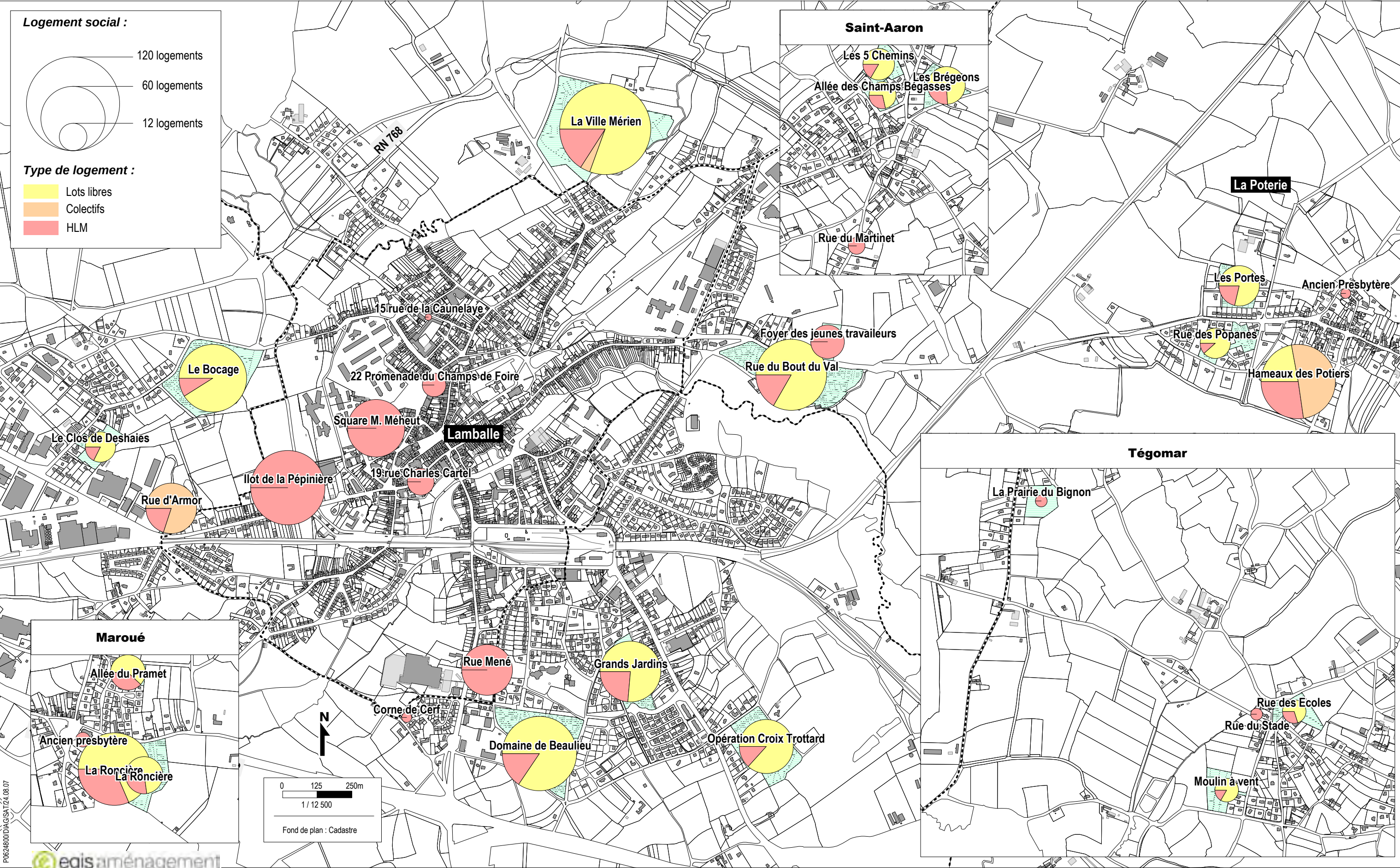
* projet proposant 3 logements accessibles aux personnes handicapées

** le FJT affichant une liste d'attente de 6 à 7 personnes, une extension est en cours d'étude.

St Aaron	Cinq chemins - La Begassière		CAH	2007/2008	15		3	16,66
	Allée des champs Bégasses		CAH		10		4	28,57
	Les Brégeons		ESPACIL	2004	17		6	26,08
	Rue du Martinet		CAH				6	Ponctuel
Total St Aaron								13
La Poterie	Les Portes	Lotissement communal	CAH	2005	22		6	21,43
	Hameau des potiers	Hameau des potiers 1	BSB		0	39	15	27,27
		Hameau des Potiers 2	BSB		17		6	
	Rue des Popanes		CAH	2000	15		2	11,76
	Ancien Presbytère		CAH	2005			2	Ponctuel
	Chemin du Paradis	En cours	BSB	2007			0	
Total La Poterie								31
Trégomar	Rue des écoles		CAH		7		3	30
	Moulin à vent		CAH	2007-2008	10		2	16,66
	Route du cimetière		CAH	2006			3	Ponctuel
	La prairie du bignon (st Robin)		CAH				4	Ponctuel
	Rue du Stade		CAH	2004			4	Ponctuel
Total Trégomar								9
Total Lamballe								408

En Bleu les opérations en cours faisant l'objet de projets arrêtés.

>> Répartition du logement social



4 - Perspectives d'évolution urbaine de Lamballe

4.1 - OBJECTIFS DU SCOT

Source : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de St Brieuc – arrêté le 11 Mars 2007

- Concernant les perspectives d'évolution de la trame urbaine lamballaise, il convient de prendre en compte les orientations inscrites dans le SCOT :
 - Favoriser la densification et limiter l'étalement urbain,
 - Favoriser la requalification et le renforcement des espaces déjà urbanisés,
 - Inventer de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces (pavillons, maisons de ville, petit collectif...),
 - Renforcer le pôle de Lamballe, petite ville centre d'un important territoire rural,
 - Développer l'usage des transports collectifs en lien avec l'urbanisation,
 - Assurer le maintien des équipements et services de proximité,
 - Garantir l'attractivité des zones d'activités,
 - Favoriser les coupures d'urbanisation entre les zones d'activités,
 - Eviter le développement des ZA en linéaire le long des voiries routières et privilégier le développement en profondeur,
 - Inciter aux constructions et aménagements respectueux de l'environnement,
 - Favoriser la mixité dans le type d'habitat, le mode d'occupation des logements et la construction de logements sociaux,
 - Promouvoir le HQE et les Aménagements Urbains Durables.
- Sur le renforcement du pôle de Lamballe, le SCOT revient en détail sur les objectifs à atteindre dans ce but précis :

« Le territoire de Lamballe représente le pôle complémentaire de l'agglomération briochine. Plus spécialisé dans les activités agroalimentaires, les emplois offerts sur ce territoire ont assuré un développement important des commerces et des services qui ont élargi le rayonnement de la ville de Lamballe dans l'espace rural.

- Une priorité donnée au noyau urbain et aux bourgs situés sur les axes de communication principaux ou desservables par les systèmes de transport collectif existant (réseau ferré, transport à la demande, transport interurbain départemental).
- Le programme d'action prévu par le PLH en vigueur devra être assuré et prolongé dans le temps
- Les PLH à venir pourront toutefois envisager, dans la mesure où le territoire concerné comporte des communes à proximité du littoral, et que la liaison Pléneuf Val André / Lamballe est amenée à être renforcée, d'accueillir une partie du résidentiel secondaire.
- Il importera d'instituer des coupures d'urbanisation entre les communes qui pourront prendre la forme d'espaces naturels ou d'espaces agricoles.
- Afin de préserver l'activité agricole, les communes devront dans leurs projets d'urbanisation, prendre en compte la cohérence des exploitations agricoles.
- La densification de l'urbanisation sera recherchée notamment sur Lamballe »

- D'autre part, le SCOT du pays de St Brieuc insiste sur la nécessité de conserver une ceinture verte autour de l'agglomération Lamballaise :

« Le principe de ceinture verte composé d'espaces naturels préservés est retenu dans le projet global de territoire afin de fixer à l'agglomération des limites à ne pas dépasser et à s'opposer à la dénaturation progressive du paysage périurbain.

Les espaces de cette ceinture verte sont d'ores et déjà identifiés pour leur qualité paysagère intrinsèque.

- A l'échelle du PLU des délimitations précises durables seront recherchées et arrêtées.
- Des mesures de protections seront instituées (Zone N particulière) laissant la possibilité à l'agriculture de s'exercer et aux hameaux de perdurer, voire de s'étendre de façon limitée.
- Des activités de valorisation du milieu, certains équipements de loisirs ne modifiant pas le paysage pourront y être admis. »

- Enfin, le document insiste sur les densités de constructions à respecter dans un objectif de développement durable du territoire :

« Le SCOT fixe des orientations relatives à la densité moyenne des opérations d'aménagement pour l'habitat hors équipements et infrastructures primaires.

- Les communes veilleront dans leurs opérations d'aménagement à favoriser la diversité des formes urbaines (petits collectifs, maisons de ville, pavillon traditionnel...) dans une même opération d'urbanisme; au-delà de l'objectif de limiter l'étalement urbain, elle permet d'offrir aux ménages désireux de s'implanter sur la commune une diversité dans la taille des parcelles à construire et du type de logement à construire. Pour les communes littorales, cette diversification de l'urbanisation se fera en compatibilité avec leurs objectifs de développement stratégique en matière d'activités touristiques.
- dans les lotissements, la superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne doit pas dépasser 700 m².
- les communes où la pression foncière est forte sont invitées à retenir dans leur document d'urbanisme une superficie moyenne plus faible favorisant la densification.
- les communes privilégieront la requalification urbaine en particulier dans les bourgs et les centres-villes. »

Le SCOT préconise une moyenne de 15 logements par hectare pour les constructions individuelles et de 30 logements par hectare pour le collectif et le groupé.

4.2 - SYNTHÈSE DES DERNIÈRES OPÉRATIONS FONCIÈRES

Source : Plan d'Occupation des Sols de Lamballe (dernière révision Février 2001), entretien avec les élus locaux, fichiers sitadel 2007

4.2.1 - LA PROGRESSION DU FONCIER DEPUIS 1999

Il est intéressant de rappeler que depuis 1999, les constructions neuves de logement ont consommé 115 ha sur Lamballe, pour une SHON globale de 123 000 m².

D'autre part, notons que la SHON globale destinée à des locaux professionnels (bureaux, artisanaux, industriels ou agricole) est encore plus importante puisqu'elle a atteint sur la même période 194 000 m². Cela correspond à 167 hectares destinés aux activités économiques qui ont été consommés depuis 1999.

Afin de mieux comprendre l'évolution du foncier sur Lamballe, il est intéressant d'évaluer l'aire d'attraction résidentielle de la commune.

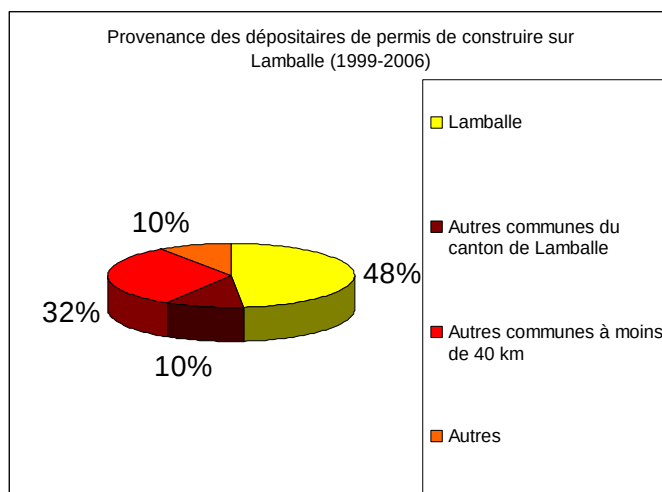
Ainsi la carte suivante nous informe sur la provenance des dépositaires de permis de construire sur Lamballe, entre 1999 et 2006.

Elle indique par canton, le nombre de personnes ayant déposé un permis de construire sur Lamballe.

On s'aperçoit que :

- 48.4% des dépositaires de PC sur Lamballe, vivent déjà dans la commune
- 58.6% des dépositaires de PC sur Lamballe, vivent dans le canton de Lamballe
- 90.2% des dépositaires de PC sur Lamballe, vivent à moins de 40 km de Lamballe
- 93.7% des dépositaires de PC sur Lamballe, vivent à moins de 75 km de Lamballe

L'aire d'attraction de Lamballe s'étend presque exclusivement sur deux départements, les Côtes d'Armor et l'Ille et Vilaine.



D'autre part, il est intéressant de préciser que :

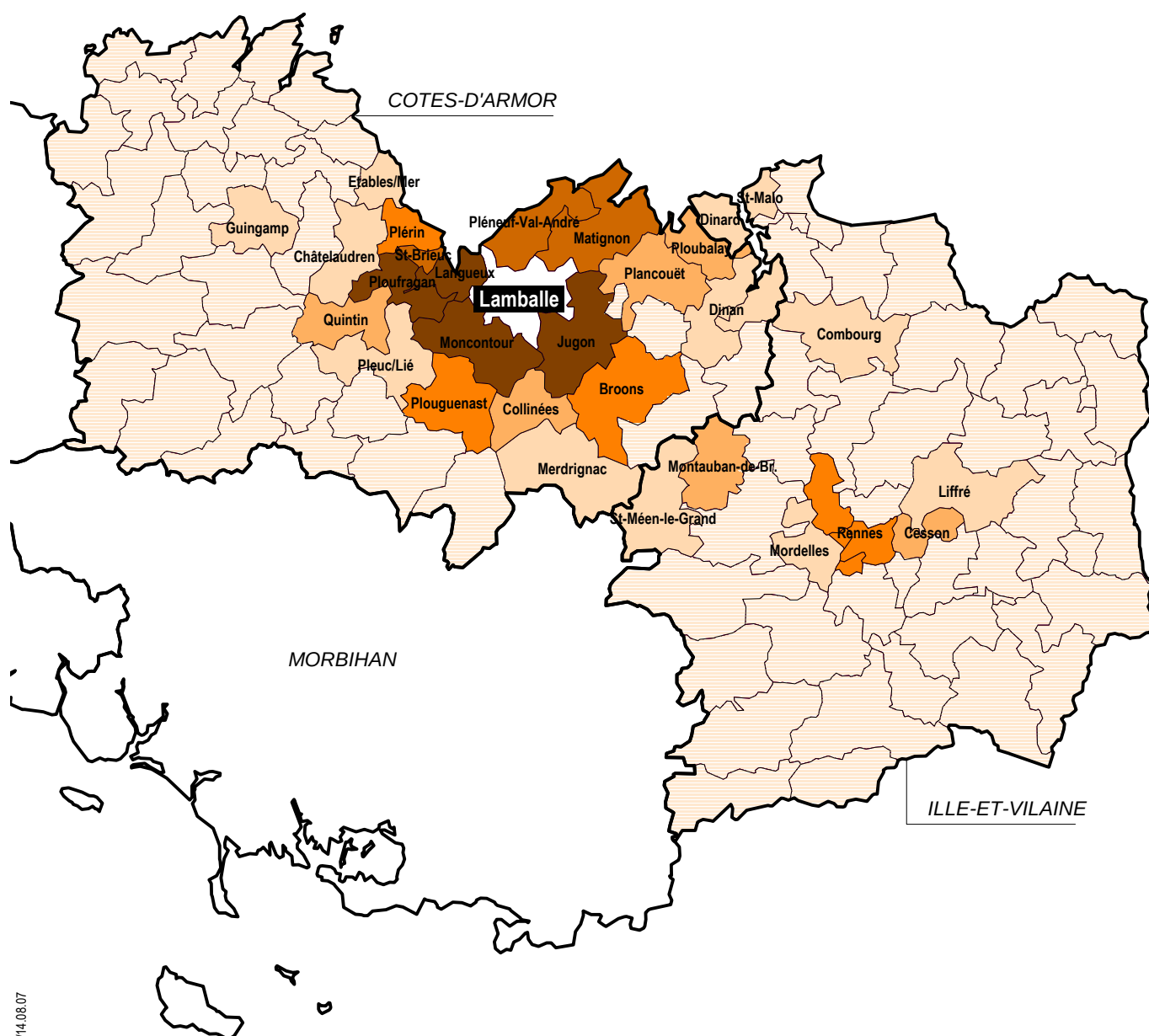
- La presque totalité des dépositaires de permis de construire provenant de Rennes sont en réalité des promoteurs privés (Promo Ouest et SCCV les Lavandières), soit 7 sur 8,
- La grande majorité des dépositaires de permis de Ploufragan concerne quand à elle l'OPHLM Côtes d'Armor Habitat, soit 14 sur 20,
- La moitié des permis de St Brieuc concernent des promoteurs privés, soit 9 sur 18.

Le rayonnement de Lamballe en terme d'attraction résidentielle, s'étend donc principalement sur un rayon de 40 à 70 km, s'atténuant à mesure que l'on s'éloigne de la commune. Il concerne des populations vivant plutôt en milieu rural ou dans des pôles urbains plus modestes.

Cependant, les résultats de cette analyse sont à nuancer. On ne connaît que la provenance des propriétaires et pas celle des locataires. Par expérience, on sait qu'il existe une part non négligeable de locataires venant d'autres régions (principalement d'Ile de France* ou de l'Est de la France).

* On retrouve ce constat dans l'enquête auprès des nouveaux habitants (p 157)

>> Origine géographique des déposataires de permis de construire (1999 - 2006)

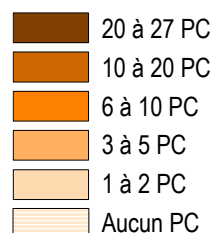


P0624800/DIAGSAT/14.08.07

1 / 1 110 000

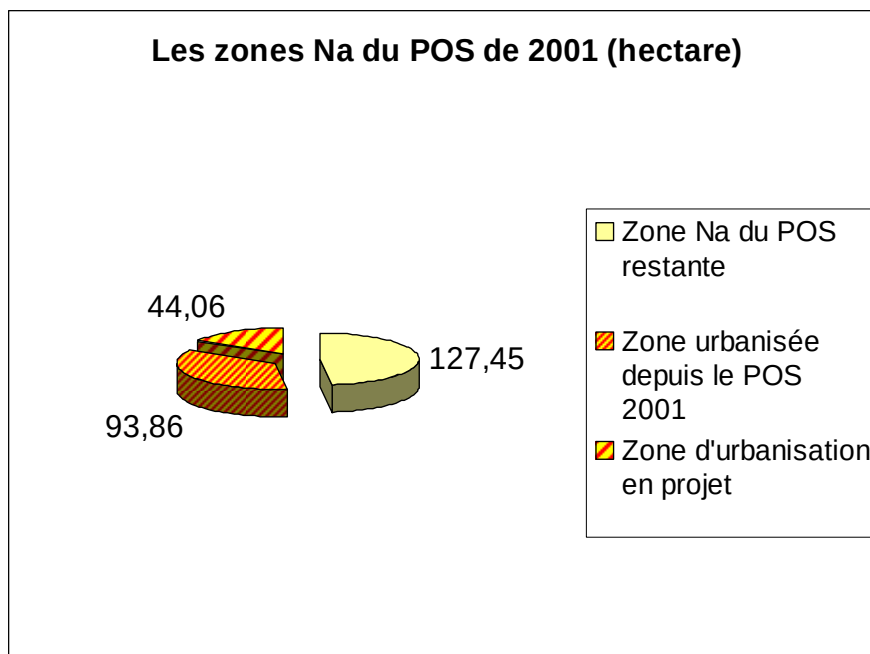
Fond de plan : GEOFLA® - © IGN - Paris
Source : Ville de Lamballe

**Nombre de permis de construire
vers Lamballe entre 1999 et 2006 :**



4.2.2 - LES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION DEPUIS LA DERNIERE REVISION DU POS

Depuis la dernière révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Lamballe, de nombreuses zones ont été urbanisées. La carte ci-après fait le bilan des zones ouvertes à l'urbanisation, des zones faisant l'objet d'un projet d'urbanisation pouvant aboutir rapidement et enfin des zones potentielles d'urbanisation restantes par rapport à la base du POS de 2001.



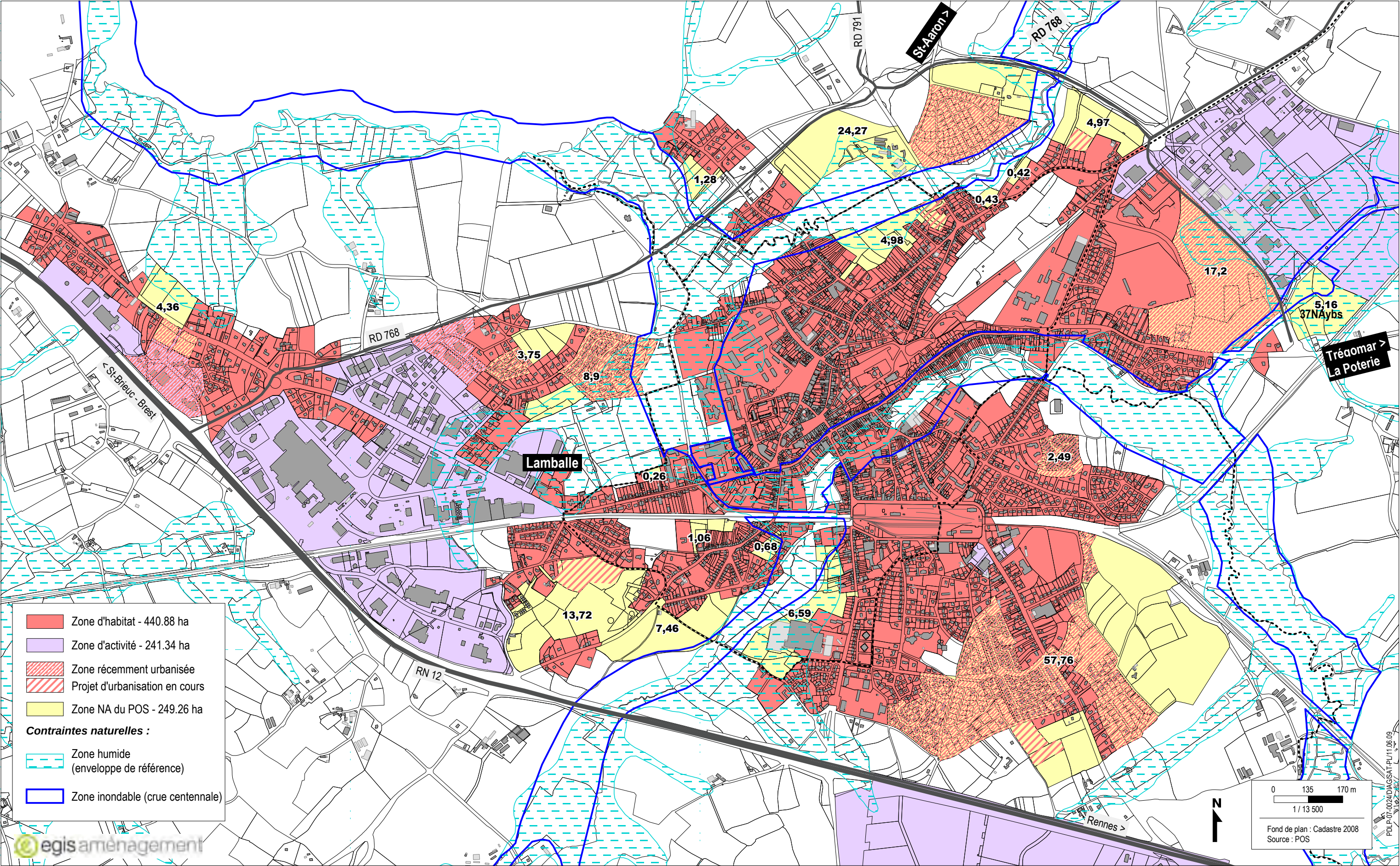
Une quarantaine de zones ont été ouvertes à l'urbanisation depuis la dernière révision du POS, principalement sur le centre aggloméré (28 sur 39, soit 72 %). Et 8 projets sont en cours de montage sur ce secteur.

Les bourgs et les hameaux des communes associées comptent chacun de une à trois zones ouvertes depuis 2001.

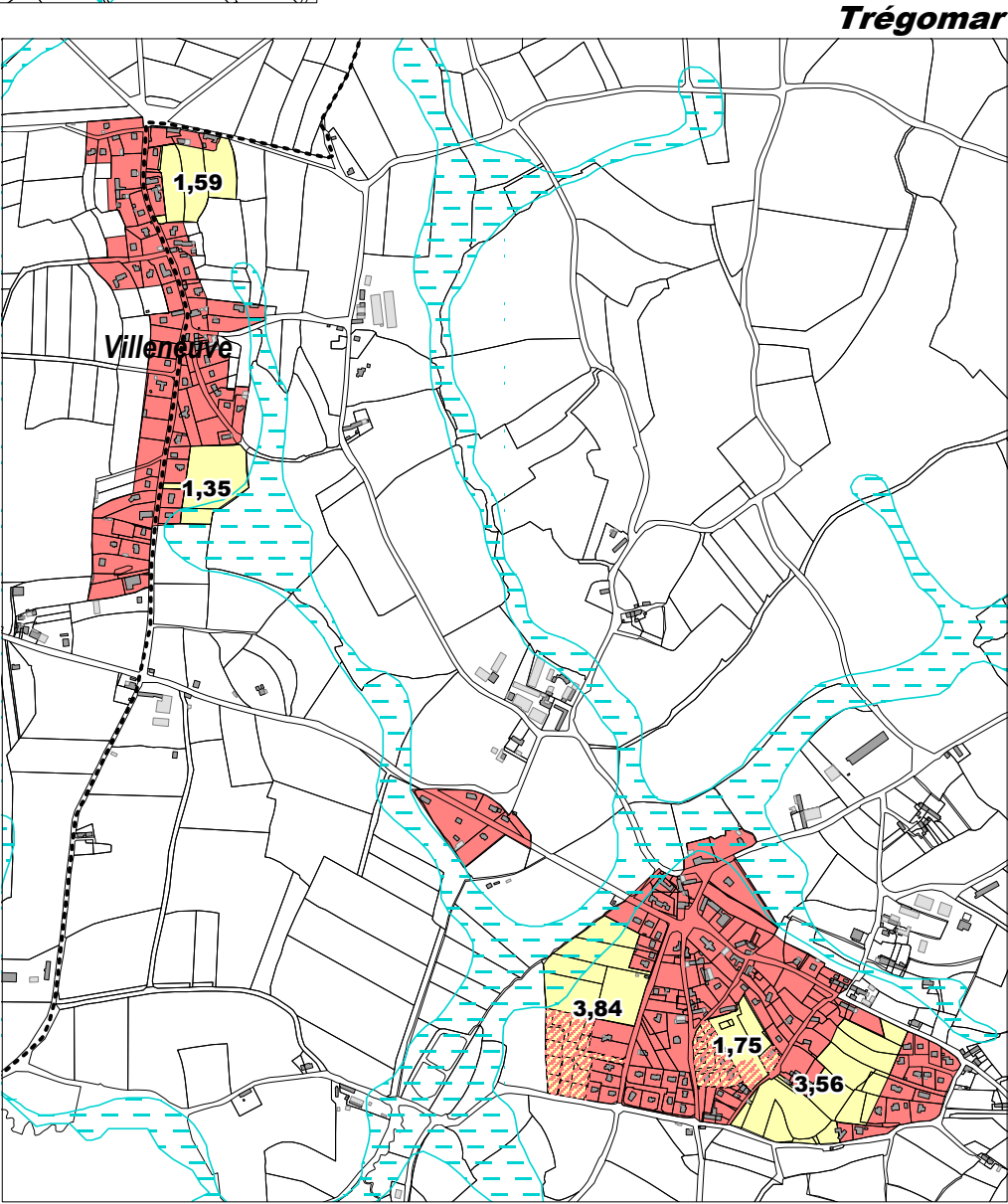
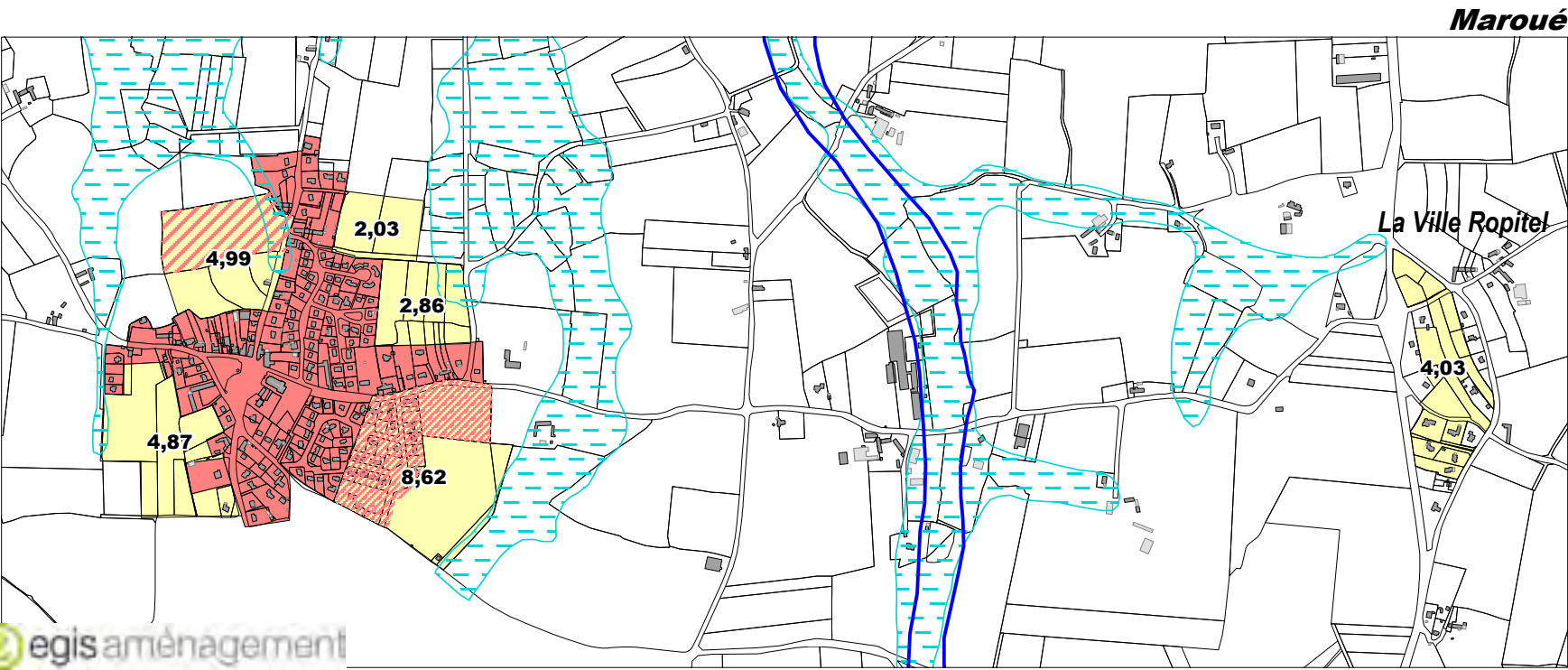
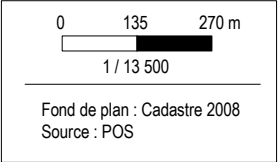
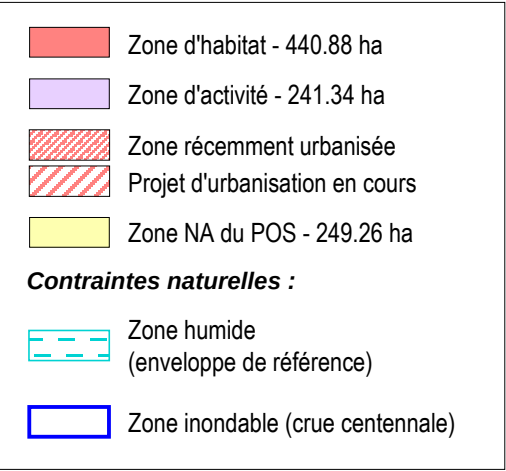
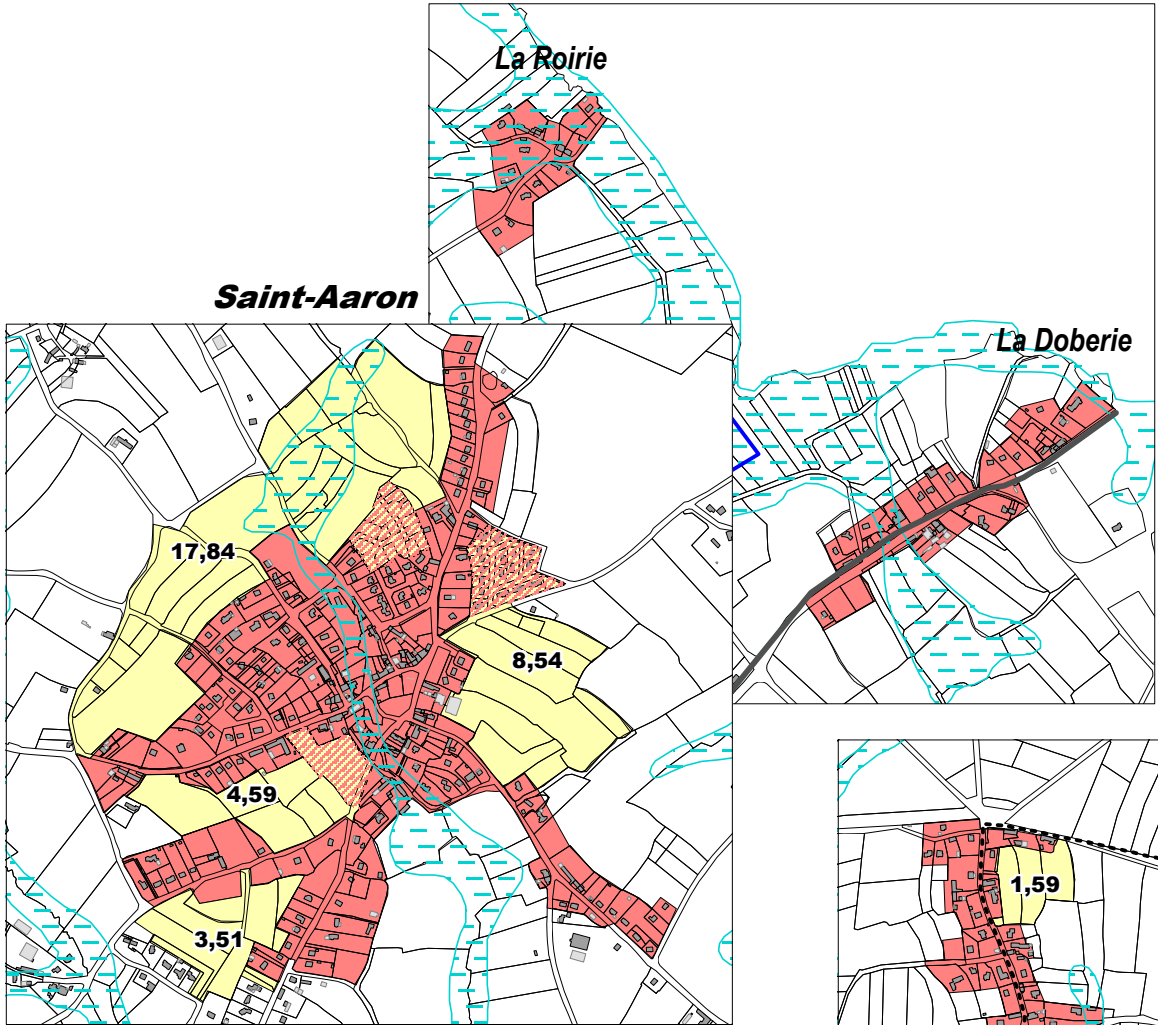
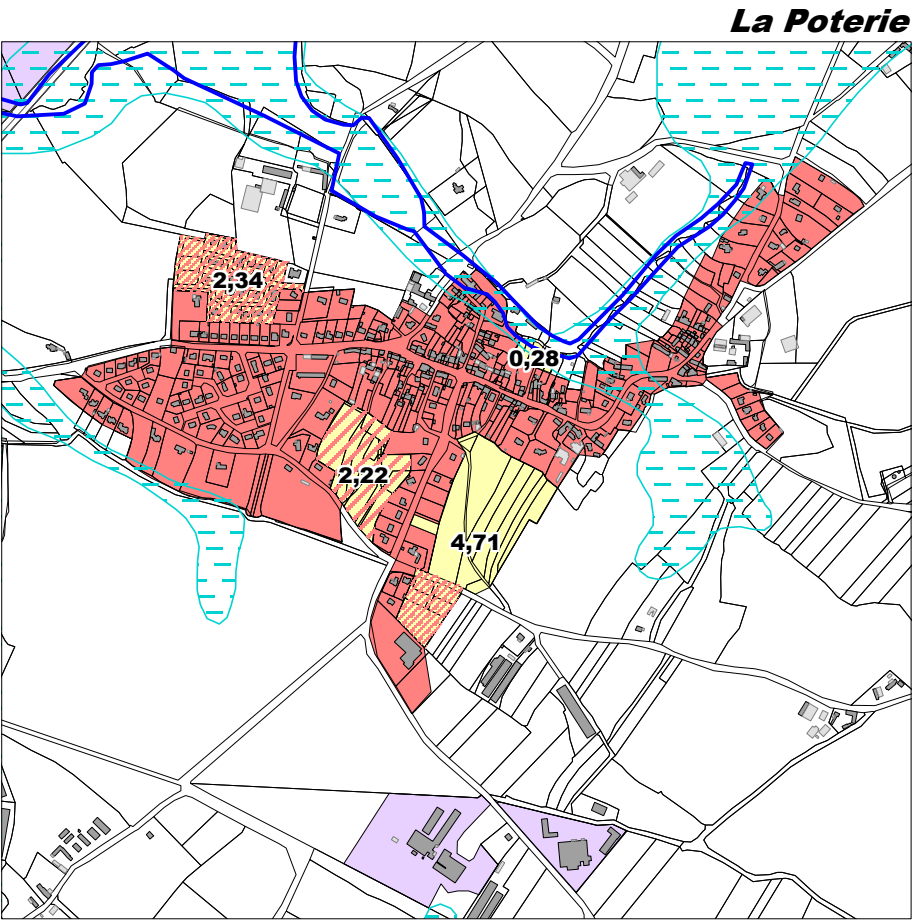
Au total, 93.86 hectares des zones NA du POS de 2001 ont été urbanisées (on peut y ajouter les 50 ha de la zone d'activité de la Tourelle) et 44,06 sont en projet.

Concernant les disponibilités foncières, on dénombre environ 45 zones potentiellement urbanisables (sur la base du POS de 2001). Les zones NA du POS qui restent à urbaniser totalisent 127,45 ha. La répartition de ces zones est globalement à 60% sur l'agglomération et 40% sur le territoire des communes associées.

Les potentialités du POS de 2001 couvrent donc les besoins pour les 10 prochaines années, dans l'hypothèse du maintien de la consommation d'espace constatée au cours des dernières années.



>> Bilan de l'urbanisation récente (2)



4.3 - DISPONIBILITES FONCIERES ET OPPORTUNITES D'AMENAGEMENT

Source : Enquête de terrain, entretien avec les élus locaux

Pour se reconstruire sur elle-même et se densifier, l'agglomération de Lamballe doit saisir les opportunités foncières qui se présenteront. Plusieurs de ces possibilités sont déjà à l'étude : le déplacement des garages automobiles, du supermarché Champion et de la caserne des pompiers.

4.3.1 - LES GARAGES AUTOMOBILES

La commune souhaitant développer un « pôle automobile » de 7 hectares, les garages automobiles pourraient à terme déménager offrant ainsi des disponibilités foncières importantes. On recense 17 garages sur la commune. L'un est situé à La Poterie, rue St Robin. 10 sont situés dans les différentes zones d'activité du territoire. Enfin 6 garages se retrouvent en milieu urbain, au sein du centre aggloméré de Lamballe. Ce sont ces derniers qui représentent les potentialités foncières les plus intéressantes de par leur situation géographique.



Garage Clemenceau

Adresse :

12 rue Georges Clemenceau

Surface disponible :

694m²

Site :

Parcelle en longueur, en front de route

Situation :

Entrée de ville au sein d'une zone principalement résidentielle

Possibilité d'aménagement :

Logement individuel ou petit collectif, activité de commerce ou service



Garage Badoual

Adresse :
46 rue du Val

Surface disponible :
828 m²

Site :
Grande parcelle située à un carrefour routier

Situation :
Au carrefour des rues du Val et du Bourg Hurel

Possibilité d'aménagement :
Logements collectifs, commerces ou services



Garage Badoual

Renault Arcadie Automobile

Adresse :
1 rue de Bouin

Surface disponible :
Environ 4800 m²

Site :
Plusieurs parcelles formant un grand espace d'aménagement

Situation :
En entrée de centre ville, le long du Gouessant, mais en zone inondable.

Possibilité d'aménagement :
Espace vaste à aménager afin de valoriser la rivière du Gouessant et les points de vue sur la collégiale (à intégrer dans une opération plus vaste de réaménagement incluant le parking des tanneurs).



Garage Renault Arcadie



Garage Léna

Garage Léna

Adresse :

26 rue du Docteur Lavergne

Surface disponible :

2385 m²

Site :

Grande parcelle en bordure de route

Situation :

Proche du supermarché Champion, qui pourrait également être déplacé (mais situé en zone inondable)

Possibilité d'aménagement :

A intégrer dans une vaste opération incluant l'espace libérable par le supermarché Champion.

Le projet pourra inclure deux autres terrains libérables à proximité du garage : la carrosserie Rault (1368 m²) et l'entreprise Moullec ZA (1990 m²)

Deux garages du centre ville ne souhaitent pas se déplacer sur le pôle automobile pour le moment. Si à plus long terme ils décidaient de rejoindre le pôle, les potentialités d'urbanisation seraient de 658 et 910 m².

4.3.2 - LE SUPERMARCHÉ CHAMPION

Ne pouvant se développer sur le site qu'il occupe actuellement et fortement concurrencé par les autres enseignes présentes sur le territoire Lamballais (Leclerc, Intermarché), le supermarché Champion, souhaite déménager. Situé Rue du Docteur Lavergne, il rendrait disponible une surface urbanisable d'environ 14 000 m². Cette surface pourrait d'ailleurs être complétée par l'espace qu'occupe actuellement le Garage Léna, comme mentionné précédemment.

La municipalité ne s'oppose pas à ce déplacement, sous réserve de conserver un pôle commercial de proximité dans ce quartier. En effet, le départ du supermarché pourrait engendrer un déséquilibre de l'offre commerciale, favorisant le sud de l'agglomération au détriment du nord.

L'espace ainsi libéré pourrait permettre la réalisation d'une vaste opération qui devra s'intégrer au sein du tissu résidentiel du quartier. Il constitue également un enjeu fort au niveau de l'image puisqu'il est situé en entrée de centre ville. Le projet pourra desservir l'hôpital, implanté juste derrière l'actuel supermarché.

Une attention particulière devra être portée sur les choix d'aménagement car ce secteur est situé en zone inondable.



4.3.3 - LA CASERNE DES POMPIERS

La caserne des pompiers située place du Champs de Foire, va déménager sur le site des Olympiades en 2012. Ce départ libérerait 753 m², accolés à deux bâtiments anciens de 968 et 350 m², soit un total de 2071 m². Ces disponibilités immobilières pourraient être intégrées à un projet majeur à l'échelle de la ville, de valorisation des Haras.



Conclusion synthèse des contraintes :

Les potentialités d'urbanisme doivent prendre en compte les contraintes naturelles :

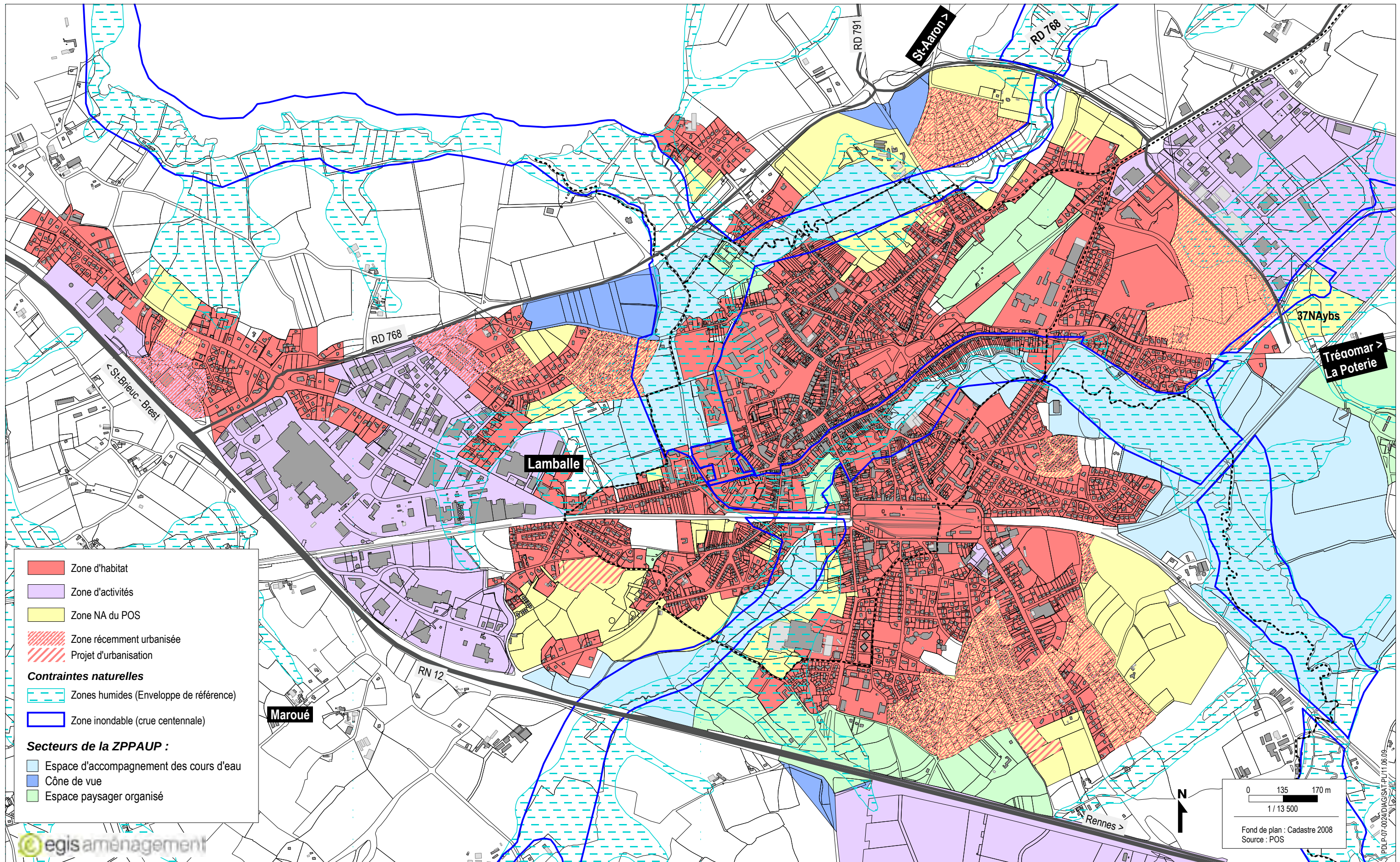
- Zones inondables
- Zones humides
- Zones de boisement remarquable

Ainsi que les contraintes humaines et techniques :

- Risque industriel
- Espaces protégés et cônes de vue de la ZPPAUP
- Emprise des équipements (gare, camping...)
- Protection de l'espace agricole et des exploitations.

Afin de ne pas étaler son urbanisation au-delà de limites actuelles matérialisées par la rocade, l'agglomération de Lamballe va devoir réfléchir à une consommation raisonnée du foncier en densifiant les nouvelles opérations et en reconstruisant la ville sur elle-même.

Concernant les bourgs et hameaux, les contraintes sont moins fortes. Il convient en premier lieu de préserver les espaces naturels et les exploitations agricoles.



Plan Local d'Urbanisme de LAMBALLE



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal pour l'arrêt du projet en date du 20 mai 2009.

Le Maire

Vu pour être annexé à l'arrêté du maire pour l'enquête publique du 26 octobre 2009 au 27 novembre 2009.

Le Maire

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal pour approbation en date du 19 mai 2010.

Le Maire

SOMMAIRE

PARTIE 3 : LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET LEURS TRADUCTIONS SPATIALES ET REGLEMENTAIRES	2
1 - LES ENJEUX ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION	3
1.1 - RAPPELS DES PRINCIPAUX ENJEUX	3
1.2 - LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU	7
2 - LES CHANGEMENTS ET LA MISE EN ŒUVRE GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU P.L.U.	11
2.1 - SYNTHESE DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET ZONAGE	11
2.2 - DISPOSITIONS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES AU PLAN DE ZONAGE.....	14
2.3 - EVOLUTION COMPARATIVE DE LA SUPERFICIE DES ZONES	17
2.4 - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	28
2.5 - DOCUMENT SUPRA COMMUNAUX	30
2.6 - RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	31
2.7 - EQUIPEMENTS PUBLICS.....	33
PARTIE 4 : INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	37
1 - LE SITE NATURA 200	38
1.1 - CARACTERISTIQUE DU SITE.....	38
1.2 - PROJETS POUVANT IMPACTER CE SITE NATURA 2000	38
2 - ANALYSE DES EFFETS	39
2.1 - LES EFFETS DE L'URBANISATION DES ZONES AU	39
2.2 - LES EFFETS DE L'URBANISATION DANS LES VILLAGES ET HAMEAUX.....	43
2.3 - LES EFFETS DES REGLES EN ZONE RURALE	44
2.4 - LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL.....	44
3 - MESURES COMPENSATOIRES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	49
3.1 - LA SANTE PUBLIQUE	49
3.2 - LES RESSOURCES.....	49
3.3 - L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS.....	49
3.4 - LE PATRIMOINE.....	50
PARTIE : ANNEXES	52

PARTIE 3 : LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET LEURS TRADUCTIONS SPATIALES ET REGLEMENTAIRES

Les différents points du diagnostic et de l'état initial de l'environnement mettent en évidence des aspects positifs marqués de quelques difficultés.

Dans leur interaction, ils matérialisent des besoins de développement et des perspectives d'évolution suivants :

- En terme de démographie et d'habitat
- En terme urbain et d'aménagement de l'espace
- En terme d'économie et d'animation (équipements et services)
- En terme d'infrastructures
- En terme environnemental et patrimonial.

1 - Les enjeux et perspectives d'évolution

1.1 - RAPPELS DES PRINCIPAUX ENJEUX

1.1.1 - EN TERME DE DEMOGRAPHIE ET D'EQUILIBRE DE L'HABITAT

On constate une accentuation des mouvements résidentiels liée à des facteurs combinés ; la présence d'un pôle d'emplois important, l'existence d'un pôle d'équipements, de services et commerces en plein développement. Cette attractivité s'est accompagnée d'une plus grande diversité résidentielle : réhabilitation dans l'ancien, logements sociaux et petit collectifs.

Les actions démographiques et de logements doivent donc se combiner afin d'asseoir un renouvellement progressif et régulier de la population et compenser les phénomènes démographiques en cours.

Le PLU doit prendre en compte certains besoins :

- recherche d'une évolution mesurée mais constante
- facilitation du parcours résidentiel grâce à la diversification de l'offre
- consolidation et diversification de l'offre en parc locatif social et amélioration du confort du parc locatif privé.
-

1.1.2 - EN TERME URBAIN ET D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

En terme de développement, spatial l'objectif de l'élaboration du P.L.U. consiste à poursuivre le déploiement concentrique de l'agglomération et un développement harmonieux des bourgs.

Le territoire de l'agglomération est cadré par les infrastructures routières, Lamballe se trouve ainsi rigoureusement orienté dans son expansion.

Par ailleurs, ce développement équilibré en terme de superficie, maintien le centre ville au cœur de son agglomération.

Les enjeux que recouvre cette réorientation stratégique découlent de la nécessaire maîtrise de l'étalement urbain et de la répartition entre les zones réservées prioritairement à l'habitat et celles vouées aux activités économiques.

Le PLU doit prendre en compte un certain nombre de besoins :

- protéger les sites dans le cadre d'une protection contre les risques potentiels - zone inondable..., soit dans le cadre d'une valorisation de l'existant ;
- poursuivre sa réflexion concernant son système de desserte intérieure, visant le mode routier comme le mode piéton/deux roues ;
- anticiper la création de nouveaux quartiers sur le long terme afin d'intégrer un système de desserte cohérent et complémentaire à celui déjà existant ;
- poursuivre le développement du réseau de cheminements piétonniers
- contrôler les franges urbaines en anticipant l'urbanisation à long terme
- mener une réflexion sur la localisation des nouveaux équipements publics pour conforter leur synergie.

1.1.3 - EN TERME D'ECONOMIE ET D'ANIMATION (EQUIPEMENTS ET SERVICES)

Le développement des infrastructures routières accompagne ce développement économique.

Lamballe est devenu un pôle d'emplois très important ce qui induit une accélération des migrations domicile / travail des actifs.

L'analyse sociodémographique a mis en lumière le rôle communal attractif auprès d'une population d'origine plus rurale et d'une population vieillissante venant trouver à Lamballe, une qualité de vie, ainsi qu'une offre en équipements et services satisfaisante.

Des lors, la commune revêt un rôle particulier qu'elle assume au travers de son offre :

- En matière d'équipements, sportifs et de loisirs, la commune est suffisamment dotée aujourd'hui pour assurer les besoins d'évolution de demain ;
 - Outre les sites verts publics intégrés aux quartiers d'habitat, trop peu nombreux, Lamballe compte le site récréatif de l'étang de la Ville Gaudu ;
 - Pour autant les enjeux du P.L.U. consistent à prévoir une possibilité de développement de ces derniers en cohérence avec les sites d'expansion d'agglomération de demain ainsi qu'une adaptabilité en fonction de l'évolution de la demande ;
- En matière d'équipements scolaires, parascolaires, et sociaux : la commune vient d'étoffer son offre de services.

Par ailleurs, l'appareil commercial et de services est dimensionné pour l'accueil de nouvelles populations.

Le P.L.U. doit prendre en compte un certain nombre de besoins :

- Autoriser le réinvestissement de sites délaissés (les anciens garages) pour une mutation en matière d'équipements publics et de logements
- Faciliter la reprise ou la création du commerce de proximité situé dans le centre ville afin d'équilibrer l'offre.

La question des équipements de loisirs et de tourisme est présente dans l'évaluation des besoins.

En réponse, le P.L.U. doit prendre en compte un certain nombre de besoins :

- Permettre la poursuite des activités touristiques proposées ;
- Autoriser l'accueil de nouveaux projets sur le territoire communal à condition de respecter le cadre naturel communal ;
- Favoriser les gîtes en campagne peu développés, sans amener de nouvelles contraintes dans le milieu agricole.

1.1.4 - EN TERME D'INFRASTRUCTURES

Le développement urbain de ces dernières années a entraîné une qualification de l'ensemble des réseaux - eaux potables, usées et pluviales, déchets.

- la mise en place d'un zonage d'assainissement a permis d'assurer le suivi de la qualification du traitement actuel.
- Les zones d'urbanisation future prévues sont toutes, en raison de leur localisation en continuité du tissu, raccordables sur le réseau existant par extension ou légère adaptation de ce dernier.
- Le réseau viaire

L'organisation initiale du réseau viaire en étoile, s'est structuré et s'est hiérarchisé au fil du temps, dessinant un tissu aggloméré relativement compact et dense.

De plus, l'urbanisation de nouveaux sites doit être l'occasion d'une mise en place d'un réseau complémentaire à celui déjà existant, qui assure la pluralité des liens et des itinéraires entre les quartiers.

En l'occurrence, les perspectives suivantes apparaissent :

- La réalisation de nouveaux quartiers sur une longue échelle temporelle est l'occasion de réfléchir à la mise en place de nouvelles formes de liaisons. Ainsi, il est proposé de relier les futurs quartiers entre eux et éviter les dessertes en impasse.
- Ce déploiement viaire va de paire, pour répondre à la présence d'une nouvelle population plus éloignée du centre ville et de ses équipements, avec une réflexion sur les modes de déplacements complémentaires : piétons et deux roues.
- Ce développement urbain doit conduire vers la requalification de certains axes, qui n'ont pas toujours bénéficié lors de leur mise en place, de traitement qualitatif - traverse d'agglomération comme entrées de ville - .

1.1.5 - EN TERME ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL

Dotée d'un vaste territoire, Lamballe est pourvue de protections réglementaires témoignant d'une grande richesse environnementale et paysagère : la ZNIEFF type I des « Landes de la Poterie », un arrêté préfectoral de protection de biotope pour la « Lande de la Poterie », une inscription en site d'intérêt communautaire pour les « Landes de la Poterie ».

D'autre part l'enveloppe de référence zones humides du SAGE Baie de Saint-Brieuc détermine un grand nombre de secteurs de très forte probabilité de présence de zones humides.

La densité bocagère est faible (1) (moins de 55ml/ha de SAU).
Les zones de boisement couvrent environ 5% du territoire.

Le grand paysage et son plateau affirment un caractère agricole marqué notamment au travers de la présence du cheptel et de la mise en culture des terres. Par ailleurs, une foultitude d'écarts - anciennes exploitations - et de sièges d'exploitation toujours en activité parsème régulièrement le territoire communal, égrenant une véritable richesse économique et patrimoniale.

Les perspectives d'évolution de ces espaces sont intimement liées à l'économie agricole.

En réponse, le PLU doit prendre en compte un certain nombre de besoins :

- La protection du corridor des vallées et la prise en compte des différents périmètres de protection qui s'y appliquent : zone inondable, zone humides ;
- Corrélativement la nécessité de prendre en compte la prédominance de l'activité agricole et d'en assurer la pérennité.
- La préservation des ensembles naturels les plus sensibles et la reconnaissance de sa dimension récréative.
- La protection stricte des espaces boisés qui structurent le paysage d'une part, et celle de chemins ruraux qui témoignent du maillage bocager.

En outre, le patrimoine rural qui est localisé sur l'ensemble du territoire, revêt des fonctions qui tendent à se diversifier, au fil des cessations agricoles. Les occupations sont multiples : activités de loisirs (centre équestre), hébergement de loisirs, fonction résidentielle.

Ces différentes occupations, sans nuire à l'activité agricole assurent une forme de reconversion d'anciens sites agricoles, tout en perpétuant une vie active et dynamique en campagne.

Si la logique veut que l'on puisse permettre au bâti et aux sites ruraux une reconversion vers de nouvelles occupations : habitat, hébergement de loisirs, activités de loisirs et de services, petites activités économiques - il convient de prendre en compte les différentes contraintes et nuisances réciproques que cela peut faire poser tant sur l'exploitation du sol que sur les bâtiments d'exploitation en eux-mêmes.

En réponse, le P.L.U. doit prendre en compte un certain nombre de besoins :

- faire coexister la reprise du patrimoine bâti situé en zone rurale par des non agricoles avec les pratiques agricoles ;
- assurer la non dénaturation des écarts tant dans leurs formes urbaine qu'architecturale.

(1) D'après Etude préalable à la définition d'un programme d'actions en vue d'atteindre les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau, février 2009, Lamballe Communauté

1.2 - LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

1.2.1 - ASSURER LE RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE

Un rythme de croissance régulier

L'objectif démographique recherché est un renouvellement redynamisé et progressif de la population, afin d'assurer le maintien de l'identité de la ville tout en permettant l'équilibre des classes d'âge et l'accueil de jeunes actifs. L'aspiration communale étant d'atteindre une population voisine de 18 000 habitants à l'horizon 2020.

L'évaluation des besoins en logement et en foncier est calculée sur les mêmes hypothèses que le PLH.

	PLU (base PLH)
Habitants supplémentaires	5 100
Logement supplémentaires (2 hab. /log) y compris desserrement des ménages)	2 800
Surface à mobiliser sur 10 ans (20log/Ha pour log individuels et 30 log/Ha pour log collectifs)	160 Ha

En l'occurrence, ce sont 152 hectares, à court et moyen termes, qui sont définis au sein du PLU à l'intention des zones à urbaniser pour l'habitat.

Traduction réglementaire : la programmation des rythmes d'ouverture à l'urbanisation

Ces nouvelles surfaces n'ont pas pour objet d'être toutes immédiatement aménagées, mais au contraire, d'être réalisées de manière échelonnée, de façon à maintenir une croissance raisonnable favorisant la diversification des tranches d'âge, et permettant une utilisation durable des équipements publics. Les préfixes 1 et 2 des zones AU ont pour objet de définir cette programmation :

- En 1AUh, l'urbanisation peut s'effectuer par la réalisation d'un projet d'ensemble cohérent sur l'ensemble du site et suivant les orientations d'aménagement ;
- La plupart des zones d'habitat ouvertes à l'urbanisation ont déjà fait l'objet de projet de lotissements mais qui pour diverses raisons ne sont pas lancés dans la phase opérationnelle.
- En 2AUh, l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU. Ceci permet l'information de la population et la réalisation d'une véritable réflexion justifiant l'opération. La municipalité souhaite avoir d'avantage recours à la procédure d'Aménagement Concerté (ZAC) et engager une démarche du type écoquartier.

Ces rythmes tiennent compte des besoins de planifier une enveloppe urbaine cohérente à court et long terme.

Faciliter les parcours résidentiels

Le parcours résidentiel est favorisé à la fois dans le parc existant et les sites d'urbanisation future.

Il s'agit ici de permettre l'accès au parc de logements actuels aussi bien en milieu rural, avec un patrimoine bâti riche, que dans l'agglomération.

Cette mesure ne peut être résolue uniquement dans le cadre du PLU et devra se poursuivre par la mise en oeuvre de plan spécifique d'aide à la réhabilitation (OPAH).

Afin de donner quelques capacités nouvelles dans le cadre de restauration et d'aménagement du bâti des villages et écarts, l'autorisation d'extension limitée du bâti s'accompagne de possibilités de changements de destination (dans le bâti présentant une valeur patrimoniale).

Traduction réglementaire : la programmation des rythmes d'ouverture à l'urbanisation

- changement de destination des constructions dans les zones U ;
- réhabilitation et l'extension des constructions dans la zone Nh

Dans un contexte de développement favorable, la commune de Lamballe souhaite se donner le maximum de chances afin de voir son attractivité résidentielle se renforcer, en se dotant de potentialités multiples et variées d'investissements urbains.

L'attractivité de la commune devrait s'amplifier au regard des perspectives qui s'ouvrent à Lamballe :

- commercialisation rapide des dernières opérations ;
- positionnement économique favorable.

Afin d'appuyer l'idée d'un développement fédérateur de l'ensemble de l'agglomération dans un rééquilibrage tant de l'enveloppe urbaine que de son fonctionnement plusieurs principes sont affirmés en appui de la création des zones résidentielles :

- Lamballe agglomération
 - Les poches d'urbanisation ont pour objectif d'offrir la proximité du centre ville et des lieux d'animation. Cette localisation permet en outre de proposer un cadre paysager agréable.
 - La Déhanne s'inscrit dans la continuité de l'agglomération.
- Les bourgs des communes associées
 - Les zones d'urbanisation future s'inscrivent toutes soient en dents creuses soit en continuité de la zone urbaine.

Chacune des opérations projetées devra être cohérentes avec les orientations du PADD ainsi qu'avec les orientations d'aménagement.

A savoir :

- formes urbaines moins consommatrices d'espaces (minimum de 20 logements /hectare en moyenne) ;
- typologie d'occupation des logements suivante :

Location	
Libre	Sociale
80%	20%

Traduction réglementaire : la programmation des rythmes d'ouverture à l'urbanisation

Ces secteurs sont inscrits en zone 1AUh, afin d'assurer la réalisation d'un schéma d'urbanisation cohérent de l'ensemble de la zone en matière de desserte et d'organisation. Les différents principes d'aménagement sont évoqués dans le P.A.D.D. et dans les orientations d'aménagement telle que la création de continuités piétonnes reliant les quartiers entre eux et établissant des liaisons vers le centre ville et les équipements ou la réalisation de nouveaux bouclages routiers.

Pour les zones 2AUh en attente de l'urbanisation de la zone, le règlement cherche à maintenir le site en l'état, en permettant l'usage du sol, mais en limitant les constructions.

1.2.2 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT QUALIFIANT DE L'AGGLOMERATION

Le PLU met en place une démarche qualifiante des franges urbaines.

Dans cette perspective, un espace tampon est proposé tout le long des grands axes (RN12 et RD), il se matérialise au plan de zonage par des appellations différentes, mais qui garantissent la création d'un fuseau paysager, dont la largeur peut varier.

En ce qui concerne la zone de la Tourelle, elle fait l'objet de schémas d'aménagement impliquant une mise en scène de premier plan dans le cadre des marges de recul (le projet urbain en application de loi Barnier est annexé au dossier PLU). Un certain nombre de dispositions du projet ont une traduction dans le règlement du PLU.

Le PLU met en place un développement cohérent et harmonieux de l'agglomération en continuité de l'existant en s'appuyant sur différents moyens d'actions :

- Respecter les calages physiques et paysagers en lien avec les aménagements hydrauliques ;
- Préserver la notion de centralité de la ville au sein d'une agglomération développée régulièrement sur son pourtour ;
- S'appuyer sur la topographie naturelle des sites et sur la végétation d'intérêt en place pour concevoir les partis d'aménagements des sites ;
- Mettre en place au fur et à mesure de l'urbanisation de nouveaux secteurs des bouclages routiers permettant de démultiplier les itinéraires des résidents et de relier directement entre eux les quartiers sans transiter par le centre ville ;
- Finaliser les bouclages piétonniers au sein du tissu existant, en intégrant les cheminements au cœur des quartiers.

Traduction réglementaire

Ces objectifs trouvent la traduction suivante dans les documents réglementaires :

- les zones d'habitat sont localisées dans l'enveloppe définie par les grands axes de contournement de l'agglomération alors que les zones d'activités sont situées à l'extérieur de cette poche ;
- la disposition équilibrée des zones d'urbanisation future assure des liaisons rapides vers le centre ville et ses équipements ;
- Les bouclages routiers se manifestent soit dans les schémas des orientations d'aménagement (localisation indicative des voies et accès) soit par l'inscription d'emplacements réservés.
- Les liaisons douces font, lorsqu'il est nécessaire, l'objet d'inscription en emplacements réservés. Il s'agit de s'appuyer sur l'embryon de réseau existant pour le compléter au sein de la ville par des continuités piétonnes déconnectées du système de circulation routière.

Le PLU met en place des outils visant à maintenir les caractères de l'architecture traditionnelle locale, tant au niveau du bâti rural - les fermes et écarts isolés -, que du bâti urbain.

Le règlement introduit dans son article 11 des règles visant à maintenir une trame urbaine et architecturale dominante.

1.2.3 - CONFIRMER LA DIVERSITE DES FONCTIONS QU'OFFRE LA COMMUNE

Permettre l'accueil de nouvelles activités

Lamballe doit son dynamisme et son développement à sa tradition économique et plus particulièrement à son industrie. Le PLU apporte les conditions du développement économique en localisant des nouveaux sites dédiés aux activités économiques.

La localisation de ces zones est stratégique par rapport aux grandes infrastructures routières.

Les deux grandes zones d'activités sont situées :

- Au sud de la RN12 dans la continuité de la zone d'activités existante
- A l'entrée Est du territoire, en bordure nord de la RD768.

Ces zones ont une destination commune.

Au sein de la zone agglomérée, les activités sont maintenues sous réserve de la compatibilité avec la proximité des quartiers d'habitat.

Le développement des activités sportives, de loisirs et de tourisme

Le PLU consolide la vocation des sites suivants :

- Extension du pôle de sports et loisirs de La Ville Gaudu, (classé 1AUe)
- Extension de la zones d'équipements sportifs à Saint Aaron (classé 1AUe)
- Maintien des parcs existants (classés Nt ou N)
- Renforcement des coulées dans l'agglomération (prise en compte des zones inondables et des zones humides) et dans les bourgs. A Saint Aaron, le projet maintient une zone naturelle qui à terme valorisera la cadre de vie de ce bourg à vocation résidentielle et offre un espace de respiration pour les équipements publics qu'elle jouxte (classées N).

1.2.4 - ASSURER LE MAINTIEN DE L'OUTIL AGRICOLE

L'économie locale repose en partie sur l'appareil de production agricole. Agir sur la préservation des espaces de cultures est donc une disposition majeure du projet.

Pour ce faire, il est décidé de :

- Préserver les terres d'exploitation en concentrant le développement urbain autour de l'agglomération et des bourgs.
- En contenant les capacités d'accueil de nouveaux habitants par le zonage Nh ;
- En établissant un équilibre entre les zones naturelles sensibles qui méritent une protection à ce titre.

La majorité des terres de culture sont zonées en A.

1.2.5 - ASSURER LA PRESERVATION DES SITES ET MILIEUX NATURELS

Le site naturel sensible des Landes de la Poterie est protégé par un classement en zone Np avec à sa périphérie une zone N.

La conservation des landes nécessite d'empêcher leur boisement ; c'est très probablement une des mesures qui seront recommandées dans le futur Document d'Objectif qui sera établi pour la gestion du site Natura 2000. Les autres mesures réglementaires suffisent à leur protection (arrêté de Biotope, zone Np).

Par conséquent, les terrains compris dans le site Natura 2000 ne sont plus classés en espace boisé classé de même pour sur les landes du secteur de 'Maritaine'.

Des corridors ont été créés pour relier les zones plus sensibles comme les vallons, ils sont classés en zone N.

Le PLU concourt à la sauvegarde du patrimoine bâti agricole en identifiant les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que l'exploitation riveraine a cessé toute activité (*Article L123-3-1*).

2 - Les changements et la mise en œuvre graphique et réglementaire du P.L.U.

2.1 - SYNTHESE DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET ZONAGE

2.1.1 - LES ZONES URBAINES « U »

Rappel de l'article R.123-5

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Huit zones « U » sont identifiées.

L'objet est ici d'identifier et d'assurer la permanence d'une forme urbaine traditionnelle ou plus contemporaine, héritée des modalités d'implantations, de hauteurs, et d'emprise des constructions.

Il est donc recherché au travers des règles édictées :

- Une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement
- Une diversité et une mixité de l'habitat
- Le maintien du caractère du bâti tout en lui permettant d'évoluer.

En outre, la recherche d'harmonie urbaine ne doit pas exclure l'innovation architecturale. En la matière les attentes d'un maître d'ouvrage en matière de conception d'un bâtiment peuvent être inadaptée à la volumétrie traditionnelle. Il convient donc de permettre sous conditions une certaine souplesse.

Traduction réglementaire

C'est ainsi que le centre ancien et les sites d'extension résidentielle font l'objet de trois zones différentes :

Le centre ancien Lamballe en zone Ua

Description de la zone :

La zone Ua correspond au centre urbain traditionnel de Lamballe marqué par un bâti dense.

Les constructions sont implantées à l'alignement. Les parcelles y sont de petite taille et souvent totalement occupées.

Elle a une vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat afin d'assurer la diversité et la mixité urbaine caractérisant un centre : les habitations et les dépendances, les commerces, les bureaux, les services et le petit artisanat compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants.

Finalité et justification de la zone : Vouée en priorité à l'habitat, cette zone doit pouvoir également permettre le développement et l'implantation d'activités commerciales ou de services ainsi que les équipements d'intérêt général, en complément de sa vocation d'habitat.

Par définition, cette zone est entièrement viabilisée.

- Les articles 6, 7 et 8 induisent le maintien de la densité de la structure urbaine résultant d'un caractère minéral dominant, marqué par la continuité minérale des rues composées de façades, annexes et murs de clôture.
- L'article 10 maintient le gabarit général rencontré dans la rue dans laquelle l'immeuble s'implante.
- L'article 11 cherche à maintenir un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de murs s'harmonisant avec la construction.

La zone périphérique du centre ancien en Ub

Description de la zone :

La zone Ub correspond aux secteurs de caractéristiques urbaines intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires de développement récent. Les centres des bourgs sont zonés en **Uba**.

Cette zone est réservée à l'habitat et aux constructions destinées à recevoir commerces, services, bureaux et artisanat nécessaires à la vie sociale.

Finalité et justification de la zone : cette zone urbaine constitue un espace de développement relativement récent qui se confronte à l'urbanisation ancienne et aux franges naturelles de l'agglomération.

Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux différents services ou activités compatibles avec sa vocation principale. Par définition, cette zone est équipée de tous les réseaux.

- Les articles 6 et 7 permettent une adaptation au cas par cas, de manière à obtenir une continuité visuelle depuis l'espace public. En cas de construction comprise dans une continuité bâtie, la construction neuve doit respecter l'alignement existant ou le retrait existant de la construction voisine.
- L'article 10 induit une élévation moindre que dans la zone Ua.
- Les clôtures sur rue sont limitées à 1,50 mètres.

Les quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire en zone Uc

Description de la zone :

La zone Uc correspond aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places. La périphérie des centres bourgs est identifiée en **Uca**.

Finalité et justification de la zone : cette zone est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers

- Les articles 6 et 7 préservent un recul des constructions, de manière à obtenir une continuité visuelle sur l'ensemble de la rue et des parcelles voisines, et à gérer la perception visuelle depuis l'espace public. En cas de construction comprise dans une continuité bâtie, la construction neuve doit respecter l'alignement existant ou le retrait existant de la construction voisine.
- L'article 10 induit une élévation du bâti moindre que dans la zone Ub.
- Les clôtures sur rue sont limitées à 1,50 mètres.
- L'article 4 limite l'imperméabilisation des parcelles à 50% assurant ainsi une densité bâtie aérée.

Les groupements d'habitation à faible densité en zone Uh

Description de la zone :

La zone Uh est une zone à faible densité constituée de hameaux de taille importante dont certains ne sont pas raccordables au réseau d'assainissement.

Finalité et justification de la zone : cette zone est destinée essentiellement à l'édification de constructions individuelles à usage d'habitation

- L'article 6 exige un respect de l'alignement existant ou du retrait existant de la construction voisine.
- L'article 10 induit une élévation du bâti limitée à 11 mètres au faîtage.
- Les clôtures sur rue sont limitées à 1,50 mètres.

Zone Ug_v

La zone Ug_v est spécifique à l'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage de la Tourelle.

Zone Ue

La zone Ue est destinée à accueillir des activités sportives, de tourisme ou de loisirs à dominante plein air.

Zone Uy

La zone Uy correspond aux zones d'accueil des activités économiques.

Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation

2.1.2 - LES ZONES A URBANISER « AU »

Rappel de l'article R.123-6

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les sections à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Zone 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

On distingue :

- La zone 1AUh (vocation d'habitat)
- La zone 1AUy (vocation d'activité)
- La zone 1AUe (vocation d'équipement).

La zone 1AUh (vocation d'habitat)

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par succession d'opérations, chacune d'entre elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipements suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le règlement.

Finalité et justification de la zone : Ces zones s'inscrivent dans la continuité de l'espace urbanisé.

Les règles édictées ont pour objectif de répondre à l'extension du tissu urbain existant assurant la continuité et l'harmonie avec les zones proches, de développement ancien et récent. Cette extension urbaine participe à la cohérence et à l'équilibre architectural et social de zone agglomérée ;

L'urbanisation de la zone ne sera possible que sous formes d'opérations d'aménagements ou de constructions groupées compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans cette zone.

Zone 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future.

On distingue :

- La zone 2AUh (vocation d'habitat)
- La zone 2AUy (vocation économique)
- La zone 2AUe (vocation d'équipements).

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision de PLU.

En sont exclues toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Les évolutions du bâti existant à la date d'approbation du PLU, sont permises sous conditions.

Finalité et justification de la zone : la règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone. En l'attente de l'urbanisation de la zone, les articles du règlement cherche à maintenir le site en l'état, en permettant l'usage du sol, mais en limitant les constructions.

2.1.3 - LES ZONES AGRICOLES « A »

Rappel de l'article R.123-7

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles...

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Finalité et justification de la zone : Cette zone a pour vocation de permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles présentes et pérennes. Seules sont autorisées les utilisation et occupations du sol directement liées à la valorisation du potentiel agricole et rural de la zone.

L'ensemble des mesures réglementaires, vise à :

- Assurer la pérennité des entreprises agricoles en autorisant des activités complémentaires à la production agricoles ;
- Permettre l'implantation d'installations d'intérêt collectif ou de services publics ;
- Maintenir la qualité paysagère ou architecturale du zonage.

2.1.4 - LES ZONES NATURELLES « N »

Rappel de l'article R.123-8

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique, écologique...

Les zones N recouvrent les secteurs naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte également des secteurs différenciés :

- secteur Nh qui correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones ;
- secteur Np qui concerne le territoire soumis à une protection stricte en raison de la richesse et de la sensibilité du site naturel et/ou de son intérêt patrimonial. Il correspond entre autre à la zone Natura 2000 de la Poterie.
- Secteur Nt qui regroupe des activités de loisirs et sportives à dominante plein air (camping, la ville Gaudu, parc équestre du Haras...)
- Secteur Nca réservé aux carrières,
- Nea secteur accueillant les équipements de traitements des eaux usées (STEP, lagunage).

Finalité et justification de la zone : l'ensemble des règles vise à assurer :

- la préservation du patrimoine bâti en autorisant la réhabilitation des éléments représentatifs de l'architecture rurale locale ;
- la cohabitation harmonieuse entre les activités agricoles et la présence de tiers,
- la préservation du paysage et de la valeur écologique ;
- la préservation de la qualité de l'eau.

2.2 - DISPOSITIONS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES AU PLAN DE ZONAGE

2.2.1 - DESIGNATION PRECISE DES BATIMENTS AGRICOLES

En application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. " Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. ".

Cependant, la possibilité de transformer des bâtiments agricoles désaffectés en habitation n'est ouverte que pour les bâtis clairement identifiés dans le règlement du PLU selon l'article R.123.7 du Code de l'Urbanisme.

La municipalité très sensible à la protection de son patrimoine a identifié l'ensemble des bâtiments patrimoniaux de son territoire agricole.

2.2.2 - PATRIMOINE BATI ET ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

En application des articles L.123-1 et R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le patrimoine bâti et les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique peuvent être identifiés et localisés sur les documents graphiques du PLU, et le cas échéant, définir des prescriptions de nature à assurer leur protection...

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du PLU, en application de l'article L.123-1-7°, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable des installations et travaux divers.

2.2.3 - LE PERIMETRE DE LA ZPPAUP

Les secteurs inclus dans la ZPPAUP sont indicés « z », afin de permettre la consultation obligatoire du document annexé au PLU.

2.2.4 - LA ZONE INONDABLE

La limite de la zone inondable a été reportée sur le plan de zonage, afin de permettre la consultation obligatoire du document annexé au PLU.

Hors zone urbanisée, les zones inondables sont classées en zone N et dans le règlement toute nouvelle construction est interdite.

Il a été établi un règlement spécifique (annexé au règlement principal) qui distingue 2 zones :

- B : zone bleue, zone urbanisée, située dans le centre ville historique à intérêt architectural et commercial.
- R : zone rouge, zone naturelle d'expansion de crue.

2.2.5 - LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

Le PLU prévoit le classement du patrimoine boisé de la commune en vue de sa conservation et de sa régénération, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Environnement, pour les ensembles boisés et les ensembles présentant un intérêt paysager et écologique.

Ce classement implique réglementairement :

- Une autorisation pour les coupes et les abattages d'arbres (sauf s'il s'agit d'arbres dangereux ou de bois morts) ;
- L'interdiction de défrichement ;
- L'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces boisés classés figurant au POS sont pour l'essentiel confirmés par le présent PLU. Quelques suppressions pour corriger des erreurs matérielles largement compensées la protection de haies majeures d'un point de vue paysager.

La variation de surface affichée dans le tableau d'évolution des surfaces est imputable à des modes de calcul différents entre le POS de 2000 et la cartographie établie en 2009.

2.2.6 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés sont délimités pour permettre la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts.

Aucune construction n'est autorisée sur les secteurs concernés par un emplacement réservé, excepté celles pour lesquelles ils ont été créés. Le propriétaire des terrains visés bénéficie du droit de délaissement.

Figurent dans la liste (en annexe) les équipements collectifs et les aménagements suivants :

- Extension du cimetière
- Extension de la station d'épuration
- Création ou extension de pôles de sports et loisirs
- Création de parkings et d'aire de covoiturage.
- De nombreux aménagements du réseau de voirie : Les voies et accès à créer participeront à une meilleure irrigation du territoire avec de nouvelles liaisons inter quartiers ou une meilleure desserte de parcelles enclavées ;
- Elargissement de voirie : ces aménagements permettront d'améliorer la sécurité et la fonctionnalité sur certains itinéraires en élargissant le gabarit de la chaussée et / ou en rectifiant certains virages dangereux ;
- Retraitement de carrefours : Il s'agit de créer des giratoires afin de marquer l'entrée de ville et de ralentir les vitesses de circulation dans un objectif d'améliorer les conditions de sécurité
- Développement des modes de circulation douce, la Commune souhaite étendre son réseau de cheminements en prévoyant des aménagements piétons et cyclables pour la promenade ou les déplacements fonctionnels. La sécurité routière n'en sera qu'améliorée ; ces aménagements privilégient les liaisons entre quartiers, les bordures de voies très fréquentées et le maillage entre chemins existants.
- Deux axes forts ont été mis en place, ils permettront de relier l'agglomération aux bourgs de Saint-Aaron et de Maroué.

2.2.7 - SECTEURS EN ATTENTE DE PROJET

Des secteurs en mutation en particulier les sites des garages automobiles et celui de la caserne des pompiers (se référer à la partie du rapport de présentation) font l'objet de l'application de l'article L.123-2 a du code de l'urbanisme. Celui-ci institue des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, les constructions ou

installations d'une superficie supérieure à un défini par le règlement dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dans les secteurs d'attente de projet (L123-2-a), seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension inférieure à 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisés.

2.2.8 - LES SITES ARCHEOLOGIQUES A PRESERVER

Les secteurs archéologiques répertoriés sur le territoire communal ont été repérés sur les documents graphiques du présent PLU, afin de permettre la consultation obligatoire instituée par le décret n°86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

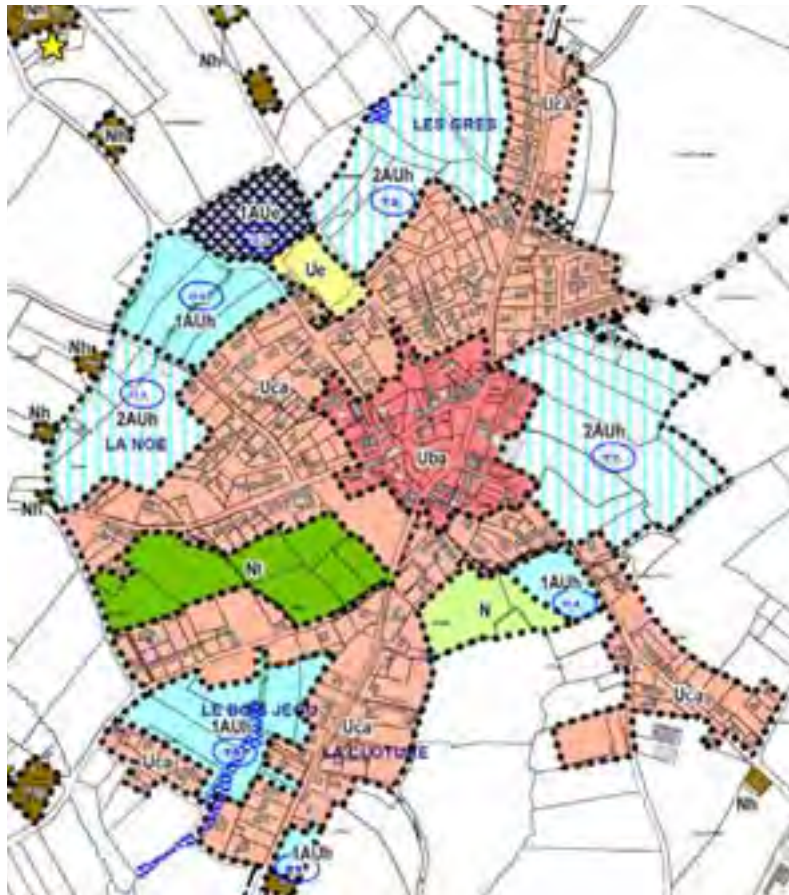
Cette consultation est applicable à l'ensemble des procédures d'autorisation d'occuper le sol.

Par ailleurs, il est à noter, que si la réalisation de fouilles archéologiques préventives a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après l'achèvement des fouilles (article 11 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

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	43,60
NAs	163,0	2AUh	102,10
NAds	7,6	2AUhd	4,85
<i>total habitat</i>	<i>214,1</i>	<i>total habitat</i>	<i>150,55</i>
NAas	5,6		
NAar	2,2	1AUya	3,97
Nayar	9,5		
Nayas	14,8	1AUyb	6,29
Naybr	62,3	1AUyh	1,76
Naybs	51,1	2AUyb	42,89
Naydr	8,1	1AUyd	5,38
Nayer	1,6	<i>total activités</i>	<i>60,29</i>
<i>total activités</i>	<i>155,0</i>	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

Saint-Aaron

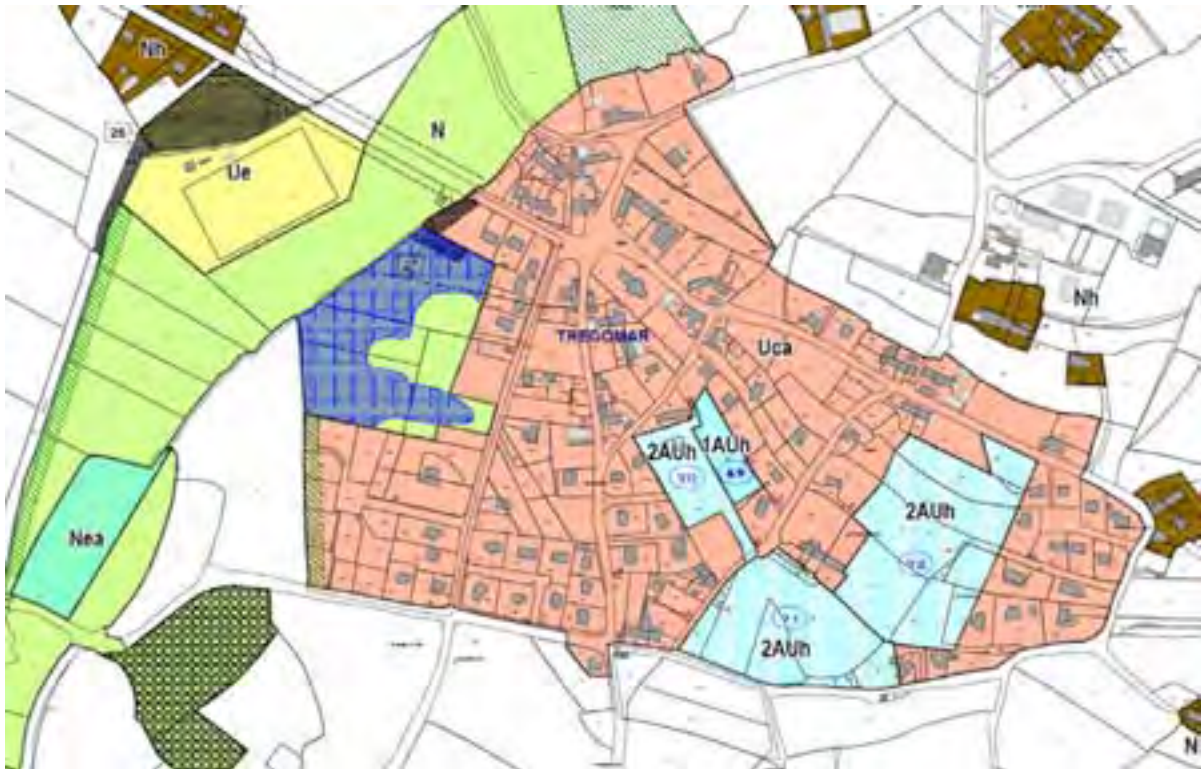


ies	St Aaron	N°_POS
	2,97	82NAr
	0,35	/
	3,51	78Nas
	0,89	
h	7,72	6,9
/	-	
	1,64	83NAcs
e	1,64	
	5,45	73,74,75,NAs
	7,11	77Nas
	3,70	81NAs
h	16,26	26,09
y	-	
	23,98	32,99
	-	-
	1,64	-
urbaine	25,62	32,99

- Développement concentrique de l'agglomération très proche de l'ancien POS seules deux petites zones sont ajoutées.
- Maintien d'une zone naturelle au sein de l'agglomération qui constitue un espace de respiration et qui laisse des opportunités à plus long terme.
- Prise en compte des zones humides : la zone 2AUh 73 au nord du bourg a été réduite d'une surface importante afin d'exclure la zone humide effective (cf. dossier en annexe)
- Pour les autres zones humides ; l'aménagement suivra une stratégie d'évitement.
 - L'aménagement prend la forme d'une couture fine entre espace laissé libre et espace construit. Les espaces laissés libres participent au paysagement et à l'identité de la zone ce qui permet de s'autoriser une densification des autres types d'espace.
- Phasage des ouvertures à l'urbanisation
- Extension du pôle d'équipements sportifs et de loisirs
- Création d'un maillage de liaisons douces à l'échelle du bourg et connectées sur les itinéraires déjà existants.

- Urbanisation des dents creuses et prise en compte des projets en cours
- Suppression d'une zone NA située en partie en zone inondable et présentant un risque trop important de banalisation du paysage à cet endroit ;
- Prise en compte des limites naturelles, et des zones humides effectives ;
- Protection du site classé
- Une nouvelle zone d'urbanisation future par rapport au POS ; sur cette zone 2 AUh en entrée d'agglomération ; la Commune s'engage à développer un projet urbain dans une approche développement durable et à terme de requalifier cet axe routier.
- Création d'un maillage de liaisons douces (emplacements réservés pour créer des jonctions plus directes)

Zones	La Poterie	N°_POS
1AUh65	2,21	65NAr
1AUh62	3,81	62NAs
Total 1AUh	6,02	7,24
1AUy		
Total 1AUy	-	
1AUel		
Total 1AUe	-	
2AUh66	5,72	
2AUh67	2,08	
Total 2AUh	7,80	1,94
2AUy		
Total 2AUy	-	
Total AUh	13,82	9,18
Total AUy	-	-
Total AUI	-	-
Total par unité urbaine	13,82	9,18

Trégomar

Les axes de développement du bourg :

- Urbanisation des dents creuses (2AUh)
- Les extensions d'urbanisation initialement prévues à l'ouest ont été abandonnées afin de protéger les zones humides révélées par un inventaire de terrain.
- Phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

Les extensions urbaines prévues dans le POS (NA66 et 67) à Villeneuve sont supprimées. Seules quelques constructions dans les dents creuses sont autorisées.

Zones	Trégomar	N°_POS
		68Nas
1AUh69	0,26	
Total 1AUh	0,26	5,43
1AUy		
Total 1AUy		
1AUel		
Total 1AUe	-	
2AUh70	0,51	70Nas
2AUh71	1,48	71Nas
2AUh72	2,11	72Nas
Total 2AUh	4,1	7,20
2AUy		
Total 2AUy	0	
Total AUh	4,36	12,63
Total AUy	-	-
Total AUl	-	-
Total par unité urbaine	4,36	12,63

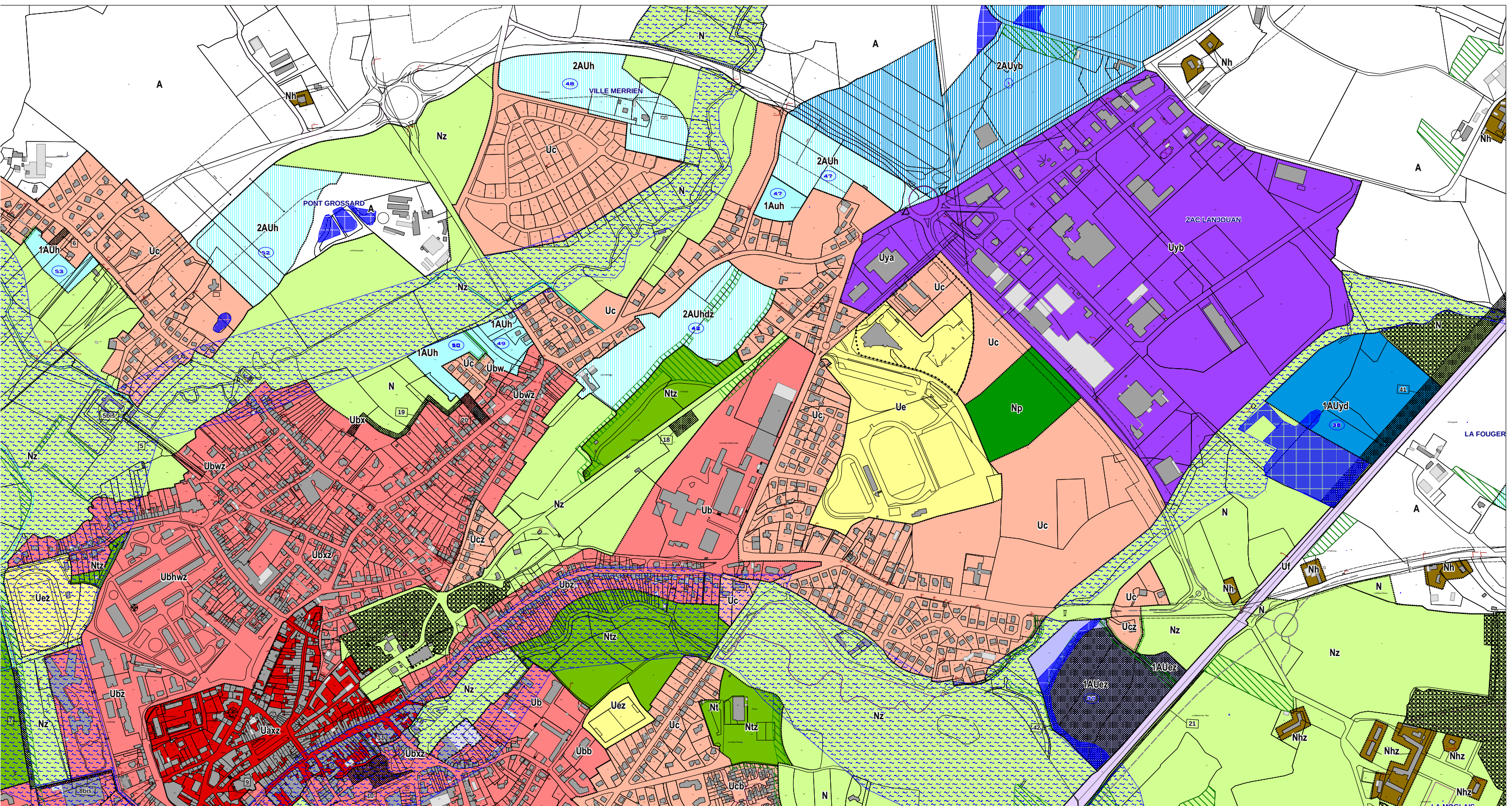
Maroué



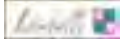
Les axes de développement du bourg de Maroué sont les suivants :

- Prise en compte des projets en cours (les Petites Fontaines), et de la Roncière (éco quartier)
- Le zonage du PLU se calque sur celui du POS avec quelques points singuliers :
- Eloignement des zones d'habitat par rapport au lagunage au Nord du bourg ;
- Affirmation de la ceinture verte à l'Est ;
- Les zones 2 AUh constituent des ensembles importants (abandon du découpage du POS) ce qui permettra une approche du site dans sa globalité et donc une cohérence plus forte et une meilleure insertion dans l'environnement.
- Un important réseau de liaisons douces est mis en place.

Zones	Maroué	N°_POS
1AUh57	5,90	56NAs,57Nar, 56Nar
1AUh60	4,00	60NAs
Total 1AUh	10,07	18,87
1AUy		
Total 1AUy	-	
1AUe		
Total 1AUe	-	
2AUh54	4,53	54NAs,55NAs
2AUh59	5,54	58NAs,59NAs,
Total 2AUh	10,07	6,69
2AUy		
Total 2AUy	-	
Total AUh	20,14	25,56
Total AUy	-	-
Total AUe	-	-
Total par unité urbaine	20,14	25,56



Commune de Lamballe



PLAN LOCAL D'URBANISME

4.4

Planche Agglomération Sud

Echelle : 1 / 2 000e

Cadastre 2008

PLU	ARRET	APPROBATION
Elaboration	20 mai 2009	19 mai 2010

Agence de Lamballe

Parc de l'Empire

1 rue de la République - CS 93009

22100 Lamballe (22000)

Tél. 02 29 03 90 00 - Fax : 02 29 03 90 01

E-mail : urbanisme@lamballe.fr

Zones urbanisées

Ua - Centre urbain - constructions groupées à forte densité

Ub - Zone de constructions groupées à forte densité

Uc - Zone à dominante d'habitat individuel, en ordre discontinu, moyennement dense

Uh - Hameaux, densité faible

Us - Secteur réservé aux activités de sport et de loisirs

Uf - Domaine public ferroviaire

Uy - Zone réservée aux activités économiques

Ugy - Secteur d'accueil des gens du voyage

Zones d'urbanisation future

1AUh - Secteur ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'habitat

1AUe - Secteur ouvert à l'urbanisation réservée aux équipements publics

1AUy - Secteur ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques

2AUh - Secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat

2AUy - Secteur d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques

Zones agricoles

A - Zone agricole

As - Secteur réservé aux activités horticoles

Zones naturelles

N - Zone naturelle à protéger pour ses paysages et ses éléments naturels

Nca - Secteur réservé aux carrières et aux équipements liés à leur exploitation

Nes - Secteur réservé aux équipements d'assainissement

Nh - Secteur d'habitat en hameau ou isolé - Restauration et extension (limites sont autorisées sous conditions)

Nt - Secteur destiné à accueillir des activités sportives et de loisirs à dominante plein air

Np - Espace naturel fortement protégé

2 - Secteur situé à l'intérieur de la ZPPAUP

Limite de zone

Limite de secteur

Zone inondable - 2010/09 (se référer au plan en annexe)

Zone humide non sautifond (délimitée à l'occasion d'un inventaire de terrain)

Emplacement réservé (L123-1-6 du Code de l'Urbanisme)

N° d'opération

Marge de recul

Secteur d'attente de projet d'aménagement global (L123-3-6 du Code de l'Urbanisme)

Espace Bonaï Classé à conserver ou à créer (L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Autre isolé

Elément de paysage (bois, haie, arbre) à protéger au titre du L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Aménagement paysager à créer

Bâtiment agricole d'intérêt architectural et patrimonial (L123-3-1)

Site archéologique

Route en projet (tracé indicatif)

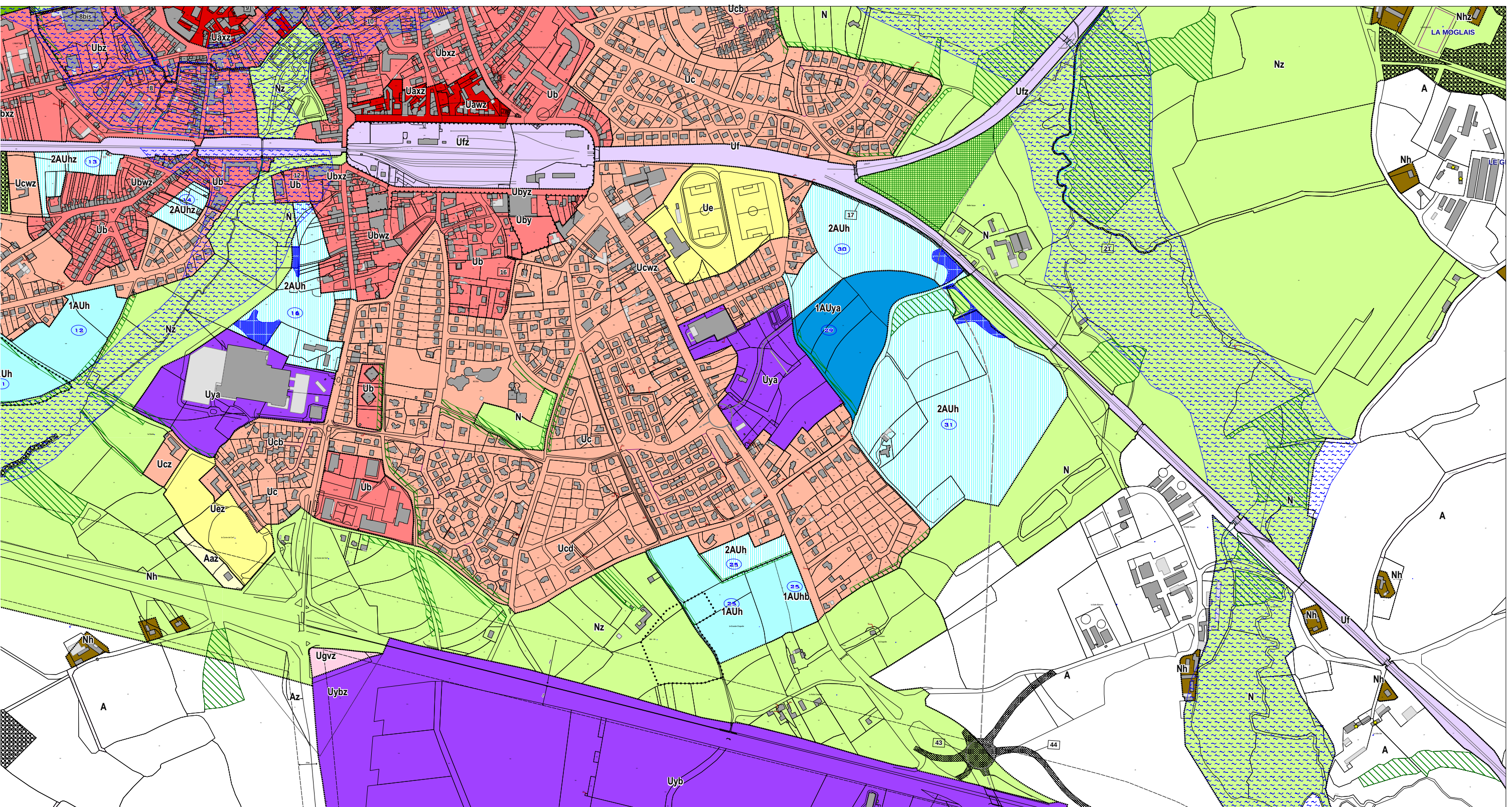
Risque technologique (DRIRE - 2009)

- T1

- T2

- T3

The map displays the urban planning for the commune of Lamballe. It features a variety of colored zones: red for urban centers (Ua), orange for urban areas (Ub, Uc), yellow for hamlets (Uh), green for agricultural zones (A, As), and light green for natural zones (N). Specific urban planning zones are marked with codes like 1AUh, 1AUe, 1AUy, 2AUh, and 2AUy. The map also shows infrastructure such as roads (RD 769, RD 13, RD 14, RD 15, RD 32), water bodies (Bassin de traitement des eaux, Bassin de traitement des eaux usées), and specific landmarks like the 'Bassin de traitement des eaux' and 'Bassin de traitement des eaux usées'. The map is overlaid with a grid of sectors and zones, with labels for each zone and sector.



Les zones d'urbanisation future sur l'agglomération de Lamballe.

Zones	Agglomération Lamballe	N°_POS (2007)
1AUh1	1,55	1NAs
1AUh6	1,17	6NAs
1AUh11/11bis	4,50	10NAr
1AUh12	2,32	11NAr
1AUh49	0,97	49NAs
1AUh50	0,93	50NAr
1AUh47	0,62	47NAr
1AUh53	0,72	
1AUh25	4,63	25NA
Total 1AUh	17,41	104,77
1AUyb2	6,29	Tourelle
1AUya29	3,97	29,30 NAas
1AUyd38	5,38	38NAydr
Total 1AUy	15,64	
1AUe37	5,48	NDcz
Total 1AUe	5,48	
2AUh2	22,29	La Déhanne
2AUh 5	2,24	5NAr
2AUh 9	8,03	9, 10 Nar
2AUh13	1,05	13NASz
2AUh14	0,63	14NAs
2AUh25	0,93	25NAs
2AUh16 (ZAC Liffre)	3,61	16NAs
2AUh30	4,42	31NAs
2AUh31	13,32	31NAs
2AUh47	2,70	47Nas
2AUh48	4,21	48Nas
2AUh52	4,49	52NAs
2AUhd42	4,85	42NAds
Total 2AUh	72,77	28,95
2AUy3	21,89	Tourelle Sud
2AUy1	21,00	Lanjouan Nord/Ouest
Total 2AUy	42,89	
Total AUh	90,18	133,72
Total AUy	58,53	-
Total Aue	5,48	-
Total par unité urbaine	154,19	

Le développement de l'agglomération de Lamballe se fait majoritairement à l'intérieur de la ceinture routière constituée par la RN12 et la rocade.

Le zonage sur l'agglomération a pris en compte :

- La zone inondable

La cartographie des zones inondables (pour une crue centennale), a été établie par Egis Eau à l'échelle 1/5000 sur fond de plan cadastral et a ainsi permis d'exclure tout projet de développement urbain de la zone inondable.

- Les zones humides (se reporter au dossier Détermination des zones humides en annexe à ce rapport)

La cartographie provisoire de l'enveloppe de référence zones humides du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc a été communiquée en octobre 2008. Cette cartographie a été comparée au projet du plan de zonage du PLU qui était en cours de finalisation.

Au vu des zones de conflits, des visites de terrain ont lieu.

Chaque fois que l'inventaire de terrain a confirmé la présence effective d'une zone humide, il a été décidé de modifier le projet de zonage dans le souci de respecter la réglementation et de ne pas détruire par l'urbanisation des secteurs effectivement humides.

Des impacts importants sur les projets de la Ville, en particulier sur les secteurs suivants :

- La Déhanne où la zone AU projetée est passée de 37 hectares à 22 hectares.
- Beausoleil (le projet d'extension de la zone d'activité a été abandonné)
- La Guignardais
- La Ville Mérien
- Le Pont Grossard
- La ZAC de Liffre
- La Fougeraie
- Trégomar

La diffusion de l'enveloppe définitive en février 2009, et du guide pour l'inventaire de terrain des zones humides avec la prise en compte des critères réglementaires récents, ont rendu nécessaire une étude plus complète (cf. annexe).

- Le projet de rocade Est

Le projet de bouclage de la rocade a évolué tout au long des études du PLU.

Le tracé arrêté en mai 2009 figurait à titre indicatif sur les plans de zonage soumis à enquête publique.

Suite aux réactions des riverains qui se sont manifestées pendant l'enquête, les services du Conseil Général en concertation avec la municipalité ont adopté un tracé plus à l'Est.

Le tracé figurant sur les plans de zonage est un tracé de principe dans l'attente d'un projet plus détaillé de la part du Conseil Général. Ce projet fera l'objet d'études réglementaires.

- Le développement des quartiers d'habitat.
 - 9 zones d'habitat sont ouvertes à l'urbanisation, la plus grande partie bénéficie déjà d'une autorisation de lotir ou d'un permis d'aménager.
 - Les zones urbanisables à long terme ne sont plus découpées en secteur opérationnel comme auparavant. La municipalité souhaite généraliser la procédure de ZAC plus propice à la démarche de projet urbain et à l'approche développement durable.
- Le développement des zones d'activités

Les zones d'activités s'inscrivent dans le prolongement des zones existantes :

- La Tourelle 2 et la Tourelle 3
- Lanjouan au nord de la RD 768
- Le Centre Technique d'Enfouissement des Déchets (catégorie3) dont l'autorisation d'exploiter date du 31 décembre 2007 est gérée par Lamballe Communauté.
- Extension de la zone commerciale en prenant en compte le projet routier.

- Développement des équipements publics

Une zone située dans le prolongement de l'étang de la Ville Gaudu est réservée à l'accueil d'équipements sportifs ou de loisirs à dominante plein air. Elle s'insère dans une vaste zone naturelle inconstructible. A noter le classement en zone naturelle d'une zone anciennement destinée à accueillir de l'activité (au nord de la route de la Poterie). Cette nouvelle orientation contribue fortement à améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité paysagère de cet axe très fréquenté.

- Le renforcement de la trame verte

Le réseau hydrographique qui serpente dans l'agglomération est accompagné d'une trame verte.

La ceinture verte initiée par le SCOT est confirmée et constitue la limite au développement urbain.

Les grands parcs et espaces de loisirs sont tous protégés et leur accessibilité améliorée.

La présence de la nature en ville est renforcée (déclassement de zones initialement constructibles).

2.4 - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Le PLU de Lamballe, son PADD ainsi que ses orientations d'aménagement ont été élaborés dans un souci de compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme ainsi qu'avec les prescriptions nationales prises pour leur application.

La prise en compte par le P.L.U. des lois relatives à l'aménagement du territoire et à l'environnement s'est faite dans les divers documents.

2.4.1 - L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet communal prend en compte les besoins en matière d'habitat, d'activités, de déplacements en ayant une gestion économe de l'espace afin de préserver la qualité environnementale de son territoire.

Le PLU est compatible avec les dispositions de cet article puisqu'il propose en développement urbain maîtrisé en fonction de besoins identifiés dans le diagnostic en ouvrant à l'urbanisation selon un phasage défini au préalable.

2.4.2 - L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Cet article définit la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme. Il fixe les objectifs des documents d'urbanisme, notamment du P.L.U., à partir des grands principes du droit de l'urbanisme, que sont l'équilibre, la mixité et l'utilisation économe des espaces :

- L'équilibre

La loi S.R.U. a introduit les notions de renouvellement urbain et de respect des objectifs du développement durable.

Le principe d'équilibre revêt une importance particulière car il doit devenir source d'inspiration pour les collectivités locales dans l'élaboration et la mise en oeuvre de leur document d'urbanisme.

- La mixité

L'objectif de mixité sociale est affirmé afin de combattre les excès qui conduisaient à une spécialisation excessive des usages de l'espace, à travers le zonage. Il s'agit de définir un projet urbain intégré.

- L'utilisation économe des espaces

Il s'agit de maîtriser l'urbanisation et d'éviter le mitage, en favorisant le renouvellement urbain des tissus existants.

Les dispositions de l'article L.121-1 sont opposables simultanément à tous les documents de planification urbaine applicables sur un territoire, quel que soit leur place dans la hiérarchie des normes.

Les principes généraux de protection et d'aménagement édictés par l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme sont respectés en particulier en matière de :

- Limitation de l'utilisation de l'espace, maîtrise des besoins de déplacement, préservation des activités agricoles, protection des sites et paysages, et prévention des risques naturels ;
- Prévision de zones destinées à l'habitat et aux activités économiques pour les besoins présents et futurs. La commune fait état d'une politique ambitieuse en prenant en considération tant les dernières données relativement positives du recensement qu'elle souhaite dynamiser, qu'une conjoncture résidentielle favorable.
- La commune a établi une programmation dans le temps de son urbanisation entre les zones 1AU et 2AU. Ainsi sur le long terme, voire sur le très long terme, Lamballe émet la volonté d'annoncer la politique urbanistique de la commune dans un souci de cohérence et d'honnêteté vis-à-vis des Lamballais. Le classement en zone d'urbanisation future à long terme permet une meilleure maîtrise de son urbanisation. Ceci en considérant que le développement durable passe indubitablement par une projection dans le très long terme.
- Protection des zones naturelles sensibles, préservation des espaces boisés majeurs, politique de préservation des haies sur les sites d'urbanisation future.
- Maîtrise des besoins de déplacements au travers de la mise en place progressive de continuité urbaine entre les quartiers, en démultipliant les modes de déplacements doux.

- La diversité des fonctions urbaine et la mixité sociale sont assurées tant :
 - Dans l'agglomération au travers de la répartition thématique des zones que de l'ouverture des zones AU à l'accueil d'activités et d'équipements complémentaires mais non nuisants au sein des quartiers d'habitat.
 - Qu'en zone rurale au sein des hameaux qui autorisent des changements de destinations pluriels – vocation résidentiel, d'hébergement de loisirs, activités artisanales...

Par ailleurs, l'ensemble des dispositions du PLU organise la coexistence des différentes fonctions urbaines. Certaines zones sont ainsi préférentiellement destinées à l'habitat résidentiel, d'autres aux activités. Elles se localisent à proximité de zones déjà urbanisées ce qui facilite la continuité des réseaux déjà existants, ou en raison des nuisances susceptibles d'être générées vis-à-vis du voisinage, les zones d'activités se localisent en périphérie de l'existant, à l'écart des quartiers résidentiels existants et futurs.

2.4.3 - L'ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les principes généraux de maîtrise de l'évolution de la commune sont respectés dans ce document d'urbanisme puisqu'il a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme selon la notion du développement durable.

La définition d'un zonage et d'un règlement tenant compte des servitudes d'utilité publique, des risques naturels et technologiques ainsi que la préservation de la qualité paysagère répond aux obligations édictées dans cet article :

- la délimitation des zones urbaines et à urbaniser en fonction de l'activité et l'usage dominant préexistant ou souhaité ;
- la définition d'un règlement adapté, en fonction des caractéristiques urbaines et paysagères locales, pour chaque zone se déclinant selon les points suivants : les occupations interdites ou admises sous condition, l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur et les aménagements de leur abord ;
- une hiérarchisation dans le classement des zones naturelles fonction de leur valeur et de leur sensibilité paysagère et environnementale.

2.4.4 - LOI SUR L'AIR ET L'UTILISATION RATIONNELLE DE L'ENERGIE DU 30 DECEMBRE 1996

Cette loi insiste sur les conditions permettant de maîtriser les besoins de déplacements (...) et de prévenir les pollutions et les nuisances de toute nature.

Le P.L.U. intervient dans l'esprit de cette loi :

- Les circulations piétonnes et cyclistes sont sauvegardées et de nouvelles liaisons douces sont aménagées afin de s'inscrire à l'échelle communale (desservant à la fois le centre, les différents quartiers, les bourgs et la campagne) et intercommunale ;
- Les activités nuisantes sont éloignées du centre-ville et des zones d'habitation.

2.4.5 - LOI RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DU 2 FEVRIER 1995 ET LA LOI DU 8 JANVIER 1993 RELATIVE A LA QUALITE DES PAYSAGES ET LEUR MISE EN VALEUR

La présente élaboration du PLU respecte les principes généraux de ces deux lois :

- En préservant les vallées et vallons par un classement en zone N ;
- En préservant les espaces répertoriés en ZNIEFF par un classement en Np de protection ;
- En répertoriant les zones inondables et en y interdisant toutes nouvelles constructions ;
- En émettant des dispositions propres à assurer harmonieusement la transition entre les espaces naturels ou agricoles et les franges urbaines ;
- En concentrant les espaces d'urbanisation future autour de l'agglomération et de bourgs ;
- En classant en espace boisé classé les boisements les plus remarquables dans le cadre du L.130-1 du CU.

2.4.6 - LOIS ET DECRETS SPECIFIQUES A L'EXISTENCE DE PATRIMOINES ARCHEOLOGIQUE

La présente élaboration du PLU respecte les principes généraux de ces textes en repérant au plan de zonage les sites archéologiques recensés et en insérant au titre des dispositions générales du règlement les mentions en vigueur sur la

législation des découvertes archéologiques fortuites (loi du 27 septembre 1941) et la prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme.

2.4.7 - LOI DE LUTTE CONTRE LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992

Cette loi prévoit notamment que le Préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et qu'il détermine, sur la base de ce classement, des secteurs de nuisances affectés par le bruit. Ces secteurs sont annexés au dossier PLU.

Le classement sonore des voies et l'identification de sources de bruits, ont fortement orienté le projet du PLU en prévoyant :

- que les zones d'urbanisation future, en particulier celles destinées à l'habitat, sont éloignées des sources de nuisances sonores ;
- que des activités bruyantes se situent à l'écart des zones résidentielles ;
- que des zones « tampon », aménagées ou entretenues en terrain naturel, sépareront des zones habitées des zones industrielles ou artisanales.

2.5 - DOCUMENT LOIRE – BRETAGNE

Le nouveau SDAGE Loire – Bretagne a été approuvé le 19 novembre 2009, il couvre la période 2010-2015. Il a été élaboré à travers toute une série de concertations techniques et politiques impliquant tous les acteurs de l'eau (consommateurs, agriculteurs, pêcheurs, industriels, associations de protection de la nature, élus, Etat).

Le SDAGE donne les objectifs de qualité générale pour les principaux cours d'eau du bassin hydrographique (qualité physico-chimique et hydro biologique).

Il fixe également des préconisations particulières ou locales, relatives à certains secteurs du bassin Loire - Bretagne. Il définit le cadre des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et identifie en particulier les secteurs prioritaires.

Les services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les autorisations administratives ainsi que les programmes d'aménagement et de gestion des maîtres d'ouvrage doivent traduire ses priorités. L'Etat, les Agences de l'eau, les Régions et les Départements veillent à ce que les aides financières qu'ils accordent contribuent à la réalisation de projets compatibles avec le SDAGE. Cela implique notamment la compatibilité des PLU avec le SDAGE.

Le PLU, notamment dans la localisation des zones d'urbanisation future, est compatible avec l'objectif n°8 fixé par le SDAGE Loire – Bretagne, qui demande la préservation des zones humides et de la biodiversité au travers de leur préservation, de leur restauration voire de leur création.

Le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc est en cours d'élaboration.

2.5.1 - LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.)

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 (modifiée) a consacré un outil intercommunal de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat : le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme énoncent des principes avec lesquels les dispositions des Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles :

- « assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat répondant à la diversité des besoins et des ressources,
- promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, ..., en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat. ... »

2.6 - RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

L'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter, en annexe, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Le représentant de l'Etat est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer, au Plan Local d'Urbanisme, les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Lors de l'établissement du plan, il convient de connaître les limitations ou servitudes en vigueur sur le territoire de la commune afin de ne pas fixer par le PLU des dispositions contradictoires avec les restrictions des dites servitudes.

De même, lors de la délivrance d'un certificat d'urbanisme ou lors de l'octroi d'une autorisation d'occuper le sol, il importe aussi de ne pas méconnaître ces limitations.

Conformément à l'article R 126-1 du Code de l'Urbanisme, doivent figurer en annexe au Plan Local d'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories suivantes :

- servitudes relatives à la conservation du patrimoine (naturel, culturel et sportif),
- servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements (énergie, mines, carrières, canalisations, communications, télécommunications),
- servitudes relatives à la Défense Nationale,
- servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Pour la mise à jour de ces servitudes, il est opéré suivant la procédure prévue à l'article R 123-22.

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune figurent sur la liste ci-dessous. Cette liste est accompagnée pour chacune des servitudes instituées sur la commune, d'une fiche explicative précisant notamment les effets de la servitude (prérogatives de la puissance publique et limitations administratives au droit de propriété).

Le PLU tient compte de l'ensemble des servitudes grevant le territoire communal.

AC1 Servitudes de protection des monuments historiques : AC1

Elles concernent :

- L'église Notre-Dame : Classement Monuments Historiques du 2 août 1848
- L'église Saint Martin : Classement Monuments Historiques du 16 septembre 1907
- Place du Martray : Maison dite du Bourreau : façades sur la place du Martray et sur la rue du Docteur Calmette ; ensemble des toitures classement du 1er juin 1964 Classement Monuments Historiques du 22 novembre 1909
- L'allée couverte de Chêne-Hut au lieudit « Le Commun » -parcelle n° 283 -section C du cadastre de Saint Aaron : Classement Monuments Historiques du 17 février 1963
- Le menhir de Guihallon parcelle n° 291 lieudit « Le bois de Guihallon » section A -2ème feuille du cadastre de Trégomar : Classement Monuments Historiques du 28 décembre 1965
- 3 rue du Four : façade : Inventaire Monuments Historiques du 19 juin 1926
- 5 rue du Four : façades des deux maisons : Inventaire Monuments Historiques du 19 juin 1926
- 33 rue du Docteur Calmette : Maison du XVIème siècle (façade et toiture) (ancien n°25) : Inventaire Monuments Historiques du 22 mars 1930
- L'église Saint Jean : clocher : Inventaire Monuments Historiques du 7 décembre 1925
- 6 rue du Four : Maison du XVIIème siècle (façade et toiture) : Inventaire Monuments Historiques du 2 décembre 1926
- 6 place du Beloir : Maison du XVIIème siècle (façades et toitures) : Inventaire Monuments Historiques du 2 décembre 1926
- 17 rue du Docteur Calmette : façade et toiture (ancien n°21) : Inventaire Monuments Historiques du 11 juin 1930
- 6 et 8 rue Saint Jean : façades et toitures : Inventaire Monuments Historiques du 8 juin 1964
- Croix sculptée dans le cimetière de Maroué : Inventaire Monuments Historiques du 22 juin 1964
- 2 et 4 parvis Saint Jean : façades et toitures : Inventaire Monuments Historiques du 18 septembre 1964

- La croix sur le placître de La Poterie près de l'église : Inventaire Monuments Historiques du 5 octobre 1964
- Le château de la Moglais : façades et toitures du château, de l'orangerie et du bâtiment dit « Théâtre » : Inventaire Monuments Historiques du 30 octobre 1973
- le moulin à vent de Saint-Lazare : Inventaire Monuments Historiques du 7 septembre 1977

Servitudes de protection des Zones du Patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

ZPPAUP de Lamballe approuvée le 3 mai 2001 par le Conseil Municipal de Lamballe, créée par arrêté préfectoral du 30 janvier 2002.

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz : I3

- Meslin - Lamballe branchement Ø100 mm
- Caulnes - Ploufragan Ø 200 mm
- Doublement Plénée Jugon - Meslin Ø250 mm
- Déviation branchement – Lamballe Ø100 mm.

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : I4

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

- aux travaux déclarés d'utilité publique,
- aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarées d'utilité publique.

Ces servitudes affectent les trois réseaux suivants :

- réseau basse tension (BTs ou BTa),
- réseau de distribution publique HTA,
- et réseau d'alimentation générale HTB (63000 volts),

et notamment :

- la ligne 225 kV Doberie -Trégueux
- la ligne 2 X 63 kV Dobeie – Lamballe et Erquy – Lamballe
- la ligne 2 X 63 kV Doberie –Le Gouray – Trégueux et doberie - Plémy
- la ligne 63 kV Croix – Gibat – Lamballe – Pont Rolland
- la ligne 63 kV Doberie - Sévignac

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques : PT1

Il s'agit du Centre Radio électrique (CCT n° 22.22.002) classé en 2ème catégorie par arrêté du 20 novembre 1986 et protégé par le décret du 20 septembre 1989. Il est délimité par une zone de garde radioélectrique formé d'un cercle de 500 mètres de rayon et par une zone de protection délimitée par un cercle de 1500 m de rayon.

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat : PT2

Elles concernent :

- la liaison hertzienne Rennes -Saint Brieuc (Tronçon Léon -Trégueux) Altitude NGF 135m. 120m. et 25m de hauteur maximum pris par rapport au sol protégé par le décret du 6 janvier 1982.
- la liaison hertzienne Lamballe -St Gouéno (tronçon St Gouéno -Lamballe) et du centre radioélectrique (CCT N° 22.22.010) protégée par le décret du 16 août 1989 qui lui confère une zone secondaire de dégagement délimitée par un cercle de 500 m de rayon à la station de Lamballe et par une zone spéciale de dégagement séparée par deux traits parallèles distants de 100m

Servitudes relatives aux chemins de fer : T1

La fiche jointe en annexe explicite la servitude T1 et plus particulièrement ses effets.

Elles s'appliquent aux propriétés riveraines de la voie de chemin de fer :

- Ligne Lamballe -Dol de Bretagne
- Ligne Paris –Brest

Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes « express » et déviation d'agglomérations en application des articles 4& 5 de la loi du 3 janvier 1969 : EL11

Le territoire de la commune est traversé par l'axe de Route Nationale 12 qui est classé voie à grande circulation.

Servitudes relatives au voisinage des cimetières : INT1

Ces servitudes concernent les communes ayant une population municipale supérieure à 2000 habitants.

Le recensement fait apparaître une population totale municipale en 1999 de 10 563 habitants.

SERVITUDES NON FIGUREES AU PLANServitudes d'écoulement des eaux nuisibles : A6

Elles sont attachées aux travaux d'assainissement des terres par le drainage en application des articles 135 à 138 du Code rural

Elles sont établies au bénéfice des propriétés de l'Etat et des Associations syndicales pour l'assainissement des terres.

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques : PT3

La commune est traversée par le câble de télécommunications n° UPS 22 138 et 22 149 du réseau régional.

La commune est traversée par le câble de télécommunications n° 4496 Lamballe CDH et Lamballe CHRN et RG 052, 195, 183, 149, 153, 138, FO 185, 189, 201, 337, 117.

Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituées en application de l'article L 65-1 du Code des Postes et Télécommunications : PT4

Elles concernent l'ensemble du réseau de télécommunications empruntant le domaine public.

Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes : T7

Applicables sur tout le territoire national, elles concernent l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

2.7 - EQUIPEMENTS PUBLICS

Les emplacements réservés découlent directement de la stratégie d'aménagement retenu par la commune. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à :

- Création d'équipements publics ;
- Aménagement et création de cheminements piétons ;
- Aménagement de carrefours et de parkings.

Les cheminements piétons existants et à créer sont reportés dans les orientations d'aménagement ainsi que sur un plan en annexe (annexe 6.7).

Numéro ER	Désignation de l'opération	Surface m²	Bénéficiaire
1	Réserve de terrain dans le cadre de l'aménagement de la Rue de la Grappe avec la Rue de la Déhanne	182,51	Commune
2	Réserve de terrain pour élargissement et aménagement d'une partie du chemin rural n° 101 à partir de la rocade Nord.	130,72	Commune
3	Extension de la station d'épuration de Souleville.	13 707,72	Commune
4	Réserve de terrain pour aménagement de la route de Trémiliac (VC N°62) de la rocade Nord au Pont Saint Martin.	1 856,90	Commune
5	Affectation au domaine public communal du chemin privé desservant le domaine de LESCOUET, y compris les talus boisés, parcelle n° 8 de la section AB.)	598,79	Commune
5bis	Réserve de terrain pour création d'un cheminement piétonnier dans le secteur de la Guignardais, y compris la construction d'un ouvrage pour le franchissement du ruisseau le Chifrouët en vue de joindre l'Impasse du Champ Flambart.	242,67	Commune
6	Réserve pour la création d'un accès à la zone 1AUh53	649,41	Commune
7	Affectation au domaine public communal du chemin privé longeant le canal de dérivation du Gouessant.	2 439,33	Commune

8	Réserve de terrain pour création d'un cheminement piétonnier depuis la rue du Docteur Lavergne le long du canal de dérivation du Gouessant	1 246,93	Commune
8bis	Jonction piétonne entre le canal de dérivation du Gouessant et le Gouessant.	667,94	Commune
9	Réserve de terrain pour création d'un cheminement piétonnier joignant la rue Saint Jean au parvis St Jean	43,88	Commune
10	Réserve de terrain pour la réalisation d'un parking planté avec relation piétonne entre la Rue du Val et la Rue des Boucouets face au bureau de poste et construction de passages sur la rivière le Gouessant et le canal de dérivation.	3 714,47	Commune
11	Réserve de terrain pour création d'un cheminement piétonnier joignant la Rue du Val à la Rue du Boucouets face à la poste y compris la construction de deux ouvrages pour le franchissement de la rivière le Gouessant et le canal de dérivation du Gouessant.	184,42	Commune
12	Création d'un accès vers la ZAC Liffre à partir de la rue de Penthièvre	45,98	Commune
13	Création d'un accès piétons - cycles	327, 50	Commune
14	Réserve pour l'aménagement d'un accès à la zone 2AUh 9.	2 164,88	Commune
15	Réserve pour l'aménagement d'un giratoire (entrée de ZA Beau Soleil)	1 521,66	Commune
16	Création d'un cheminement piétonnier entre la rue Jean Jaurès et la rue du Chanoine Dutemple.	115,07	Commune
17	Réserve de terrain pour création d'un cheminement piétonnier le long de la ligne SNCF PARIS-BREST reliant le complexe sportif du Petit Chalet au chemin de la Belle – Issue	1 867,99	Commune
18	Réserve de terrain pour l'agrandissement du cimetière en bordure de la Rue St Sauveur	1 511,96	Commune
19	Réserve pour une liaison douce vers la rue de la Guignardais	2 939,42	Commune
20	Réserve pour création d'un accès à partir de la Rue du Général de Gaule vers la zone 1AUh50	1381,38	Commune
21	Réserve de terrain pour création d'un cheminement piétonnier reliant un chemin d'exploitation du secteur du Grand Breuil Auri à la RD 28, en longeant la rivière le Gouessant et la ligne de chemin de fer LAMBALLE DINAN, liaison avec la zone de loisirs du p	3 130,09	Commune
22	Réserve de terrain pour incorporation dans le domaine public d'un cheminement piétonnier boisé existant destiné à assurer une liaison entre les écoles et la salle polyvalente (la Poterie)	10 630,91	Commune
23	Réserve de terrain pour la création d'une liaison douce (la Poterie)	156,73	Commune
24	Réserve de terrain pour la création d'une liaison douce (la Poterie)	207,42	Commune
25	Réserve de terrain pour création d'un Centre d'Enfouissement Technique des Déchets (C.E.T.D) dans le secteur de la Barrière (Tégomar)	156 655,59	SMICTOM

26	Réserve de terrain pour extension du terrain des sports dans le secteur de La Perrière (Trégomar)	7 093,89	Commune
27	Réserve de terrain pour réalisation d'un cheminement piétonnier entre l'école et le terrain des sports et servitude de passage pour les réseaux publics (Trégomar)	1 296,05	Commune
28	Réserve de terrain pour création d'un cheminement piétonnier joignant le Bourg de TREGOMAR au site du menhir de Guihalon en passant par le lieu-dit La Hussonaie	1 340,75	Commune
29	Elargissement du chemin de la Motte depuis la rue de Gabinière (Maroué)	1 441,51	Commune
30	Création d'un accès piétons - cycles	72,28	Commune
31	Réserve de terrain pour création d'une amorce de voie nouvelle à partir de la Rue du Colonel Halma du Fretay desservant la zone 2AUh 54 (Maroué)	375,47	Commune
32	Réserve pour l'aménagement d'une aire de covoiturage,	1 199,86	Commune
33	Réserve pour la création d'une liaison piétons-cycles entre St Aaron et Lamballe Agglomération	15 764,18	Commune
34	Réserve de terrain pour création d'une amorce de voie à partir de la rue des 3 sapins pour la desserte des zones agricoles qui constitueront les extensions à long terme de l'agglomération (Saint-Aaron).	990,89	Commune
35	Réserve de terrain pour l'aménagement du carrefour de la rue des 3 sapins et du chemin d'accès aux zones 2AUh 73.(Saint-Aaron)	501,76	Commune
36	Réserve de terrain pour la création d'un parking à l'angle des rues des Hautes Brousses et de l'Aiguille (Saint-Aaron)	572,34	Commune
37	Réserve de terrain pour l'aménagement d'un complexe sportif dans le secteur Ouest du Bourg à proximité du terrain de sport existant (Saint-Aaron)	16 362,13	Commune
38	Rectification et aménagement de la Rue de la Ville Michel et de la Rue du Martinet jusqu'à la Rue Bily. Création de stationnement et implantation de RIS (Saint-Aaron)	1 721,52	Commune
39	Rectification et élargissement de la rue des Lilas (territoire de Saint-Aaron)	470,89	Commune
40	Réserve de terrain pour création d'un cheminement piétonnier joignant la rue de la Noé et la rue des Lilas (Saint-Aaron)	674,00	Commune
41	Réserve de terrain pour création d'une voie nouvelle en bordure de la ligne SNCF LAMBALLE-DINAN et appelée à servir de desserte ferroviaire pour la Z.A de LANJOUAN	23 662,63	Commune
42	Réserve de terrain pour la création d'équipements publics à proximité du plan d'eau de la Ville Gaudu	46 848,41	Commune
43	Création d'un giratoire secteur de La Petite Chapelle	8 192,72	Commune
43bis	Réserve pour l'aménagement d'une bretelle de l'échangeur Sud de la Petite Chapelle	1 703,27	Commune

44	Réservation du terrain pour création d'un itinéraire de substitution à la RN 176 depuis la limite communale LAMBALLE – NOYAL et aboutissement sur l'échangeur de la RN 12 de la Chapelle dans le cadre de la mise en voie express de la RN 176.	6 126,89	Etat
45	Aménagement du carrefour, rue des Petites Fontaines -Maroué)	676.00	Commune
46	Aménagement du carrefour, rue du Colonel Alma de Fretay - Maroué)	202.00	Commune

PARTIE 4 : INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

1 - LE SITE NATURA 200

1.1 - CARACTERISTIQUE DU SITE

La commune de Lamballe est susceptible d'être soumise à une procédure d'évaluation environnementale au titre de l'article L-121-10 et R-121-14 du Code de l'Urbanisme et de l'article L-414-4 du Code de l'Environnement, du fait de la présence sur la partie Est de son territoire du site Natura 2000 des Landes de la Poterie.

Descriptif du site

Il s'agit d'un ensemble de landes et de boisements récents (pins, épicéas) enclavés dans un environnement fortement anthropisé.

Son intérêt relève de considération à la fois floristique, faunistique, paysagère, géologique et culturel. La nature du substrat est à l'origine d'une exploitation millénaire du site par des potiers.

L'extraction de l'argile ainsi que l'exploitation de la lande ont donné naissance à un complexe de landes, de bas-marais et de mares artificielles abritant un ensemble de plantes, d'amphibiens, d'odonates et d'insectes aquatiques exceptionnel. On note en particulier la présence d'espèces d'intérêt communautaire telles que le flûteau nageant (*Lurionium natans*) et le triton crêté (*Triturus cristatus*).

Le secteur retenu n'est plus soumis à exploitation depuis plusieurs décennies. Il bénéficie par ailleurs d'un arrêté préfectoral de protection de biotope depuis 1989. Les 3/4 de la surface sont propriété communale et le secteur privé devrait faire l'objet de convention entre propriétaire et gestionnaire (commune et/ou département des Côtes-d'Armor). La vulnérabilité des habitats et des espèces tient essentiellement dans la faible surface du site, dans le degré d'isolement des populations animales et végétales, et dans l'absence d'entretien/gestion pouvant conduire à un comblement progressif des mares, une fermeture du milieu, puis une banalisation de la faune et de la flore associées.

Ce site a été proposé comme Site d'Intérêt Communautaire en avril 2002.

La démarche Document d'objectifs (DOCOB) sur ce site est entamée, la mise en place du comité de pilotage date d'avril 2009.

Ce site Natura 2000 se situe dans les bassins versants du ruisseau du Saint-Yves et du ruisseau Chiffrouet pour une petite partie située au nord du site.

Le ruisseau du Saint Yves prend sa source à la Poterie pour se jeter dans le Gouessant au niveau de l'étang de la Ville Gaudu.

Dans le POS, la secteur NDb couvrait le secteur soumis à l'arrêté de biotope de la Poterie, y étaient exclusivement admises les occupations et utilisations du sol autorisées par l'arrêté préfectoral portant protection du biotope constitué par les landes de La Poterie.

1.2 - PROJETS POUVANT IMPACTER CE SITE NATURA 2000

S'une manière générale, la Commune a mis en œuvre un certain nombre de mesures pour permettre de limiter les risques d'impact de l'urbanisation :

Protection stricte du site par un zonage Np qui interdit : « Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces secteurs ».

Préservation des espaces périphériques du site :

- les zones d'urbanisation future sont toutes relativement éloignées de la zone Natura 2000, en continuité directe de zones déjà bâties ;
- les zones d'urbanisation future sont toutes situées en aval du site aucun risque de perturbation du fonctionnement hydraulique du secteur ;
- le site Natura 2000 est inséré dans une zone naturelle inconstructible d'où l'absence de risque de coupure de corridors écologiques et d'isolement du site.

Donc, le PLU ne permet pas de travaux ou d'ouvrages mentionnés à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, c'est-à-dire de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000.

L'impact du PLU actuel de la commune est donc très limité concernant les risques pour le site Natura 2000.

Les mesures mises en œuvre au PLU constituent plutôt une amélioration pour le maintien de la biodiversité et de la qualité des milieux et des paysages sur la commune, par rapport au POS.

Au vu de ces éléments, il apparaît que le PLU de la commune de Lamballe n'est pas soumis à l'évaluation environnementale prévue à l'article L 121-10 du code de l'urbanisme. Il convient donc de mener une appréciation générale des incidences du PLU sur l'environnement, prévus par la loi Solidarité renouvellement urbain, au titre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

Le présent Rapport de Présentation comporte ci-après une évaluation des incidences du PLU sur l'environnement telle qu'exigée par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

En revanche, il ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale telle que mentionnée aux articles L. 121-10 et suivants et R.123-2.1. En effet, d'une part le SCOT du Pays de Saint Brieuc dispose déjà de cette évaluation environnementale, d'autre part le PLU ne comporte pas d'incidences notables sur les zones Natura 2000 (ZSC), directes ou indirectes.

2 - Analyse des effets

Le développement urbain de la commune a été choisi en donnant au critère environnemental un rôle principal parmi les différents critères à observer. En effet, les extensions n'étaient pas envisageables vers l'Ouest de l'agglomération (zone humide), ni vers le Nord du bourg de la Poterie.

Aussi, le projet de développement s'est attaché à combler les espaces libres très imbriqués dans l'espace urbain des bourg ou de l'agglomération.

Aussi, même si certaines zones présentaient certains intérêts paysagers et naturels, leur aptitude à une urbanisation future était plus forte, avec naturellement la nécessité de préserver au mieux ces éléments de qualité.

2.1 - LES EFFETS DE L'URBANISATION DES ZONES AU

2.1.1 - LES EFFETS PHYSIQUES

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) date de 1996 et est actuellement en cours de mise à jour.

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 est relative aux « Préventions des risques technologiques et naturels et prévention des dommages ».

Compte tenu de la relative faiblesse de la topographie dans les secteurs couverts par les zones AU, l'impact de l'urbanisation des zones AU sera limité et n'entraînera pas de risques de mouvements de terrains conséquents.

L'aménagement de ces zones ne devrait pas non plus entraîner de nivellements de terrain importants. Les remblais seront donc faibles.

La commune de Lamballe est concernée par l'atlas des zones inondables, pour le risque lié au débordement du Gouessant. Cet atlas a été diffusé en 2004.

Dans le cadre des études réalisées pour cet atlas, une zone d'aléa fort a été déterminée en bordure du Gouessant, dans cette zone sont interdites toutes les constructions nouvelles. Pour information, cet aléa correspond à une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre.

Lamballe est concernée par un risque lié aux digues d'étangs et de plans d'eau, il s'agit du plan d'eau de la Ville Gaudu, ouvrage d'une longueur 120 m qui supporte la rue du Maréchal Foch, mais ne présente pas de désordres particuliers.

La ville de Lamballe connaît des inondations régulières générées par les crues du Gouessant et de son affluent, le Chiffrouet, situé en aval de Lamballe. Afin d'établir un état des lieux du risque d'inondation fluvial sur la ville de Lamballe, un schéma directeur fluvial a été élaboré.

Les cours d'eau concernés par cette étude sont :

- Le Gouessant,
- Le Chiffrouet,
- Le ruisseau de la Guevière
- Le ruisseau du Saint-Yves.

Par ailleurs, le rôle de l'étang de la ville Gaudu dans la protection de la ville vis-à-vis des inondations a également été étudié.

Les niveaux d'aléas ont été déterminés en fonction de l'intensité des paramètres physiques de l'inondation de référence qui se traduisent en termes de dommages aux biens et de gravité pour les personnes. Ce sont les hauteurs d'eau, les vitesses d'écoulement et les durées de submersion.

Ainsi trois classes d'aléas ont été définies, basées sur le paramètre hauteur de submersion :

- hauteur de submersion supérieure à 1 m : aléa fort,
- hauteur de submersion comprise entre 1 m et 50 cm : aléa moyen,
- hauteur de submersion inférieure à 50 cm : aléa faible.

Les contours correspondant à ces trois classes d'aléas ont été cartographiés sur les fonds de plan cadastraux.

La précision des contours est directement liée à la précision des levés topographiques disponibles, en termes de nivellement, mais aussi en termes de densité. Les levés topographiques ont été précisés dans les secteurs urbanisés afin d'obtenir un bon niveau de précision dans les zones à enjeux forts. Sur les secteurs ruraux à enjeux plus faibles, le niveau de précision reste inférieur, il permet de fixer la zone inondable afin d'y empêcher toute zone d'urbanisation future.

La cartographie de l'aléa d'inondation a également été établie sur les ruisseaux du Saint-Yves et de la Guévière dans la zone sous influence du Gouessant. Sur la partie amont de ces cours d'eau, où les enjeux sont plus faibles, la limite de la zone inondable est déterminée par une analyse hydrogéomorphologique.

A partir de cette carte d'aléas, il a été établi un règlement type PPRI avec :

- zone bleue : zone urbanisée, située dans le centre ville historique à intérêt architectural et commercial.
- zone rouge : zone naturelle d'expansion de crue.

Ainsi, des options initiales d'aménagement ont même été retirées pour prendre en compte le risque inondation.

Une reconnaissance de terrain par Egis Eau, en novembre 2008, a permis de connaître la faisabilité hydraulique des zones d'urbanisation future (premières options).

2.1.2 - LES EFFETS HYDRAULIQUES

L'urbanisation aura pour effet d'imperméabiliser en partie les sols. Cette imperméabilisation est le fait des voiries, des trottoirs, des aires de stationnement publiques, ou, sur les parcelles privées, des emprises bâties.

(Pour plus de détails sur, se référer à l'étude du schéma directeur d'assainissement Egis Eau 2009)

La Ville de Lamballe a décidé de réaliser un schéma directeur eaux pluviales sur l'ensemble de son territoire communal, en prenant en compte les zones actuellement urbanisées et celles en devenir, afin d'intégrer les contraintes inhérentes à la gestion des eaux de ruissellement dans la réflexion du PLU.

Lamballe a également intégrer un zonage pluvial dans le zonage d'assainissement et régulariser, au titre de la loi sur l'eau, les réseaux d'eaux pluviales existants, ceci afin de permettre à la police de l'eau de valider les principes d'aménagement retenus en fonction de l'aspect qualitatif et quantitatif de l'effluent pluvial, dans le respect de la loi sur l'eau.

En définitive, l'étude du schéma directeur eaux pluviales est motivée par le souhait d'effectuer une gestion globale et cohérente de la problématique liée aux eaux pluviales.

Au terme des études les données disponibles sont :

- Diagnostic de l'état actuel du réseau eaux pluviales, tant sur le plan quantitatif que qualitatif,
- La définition des mesures compensatoires à mettre en œuvre afin de gérer le surplus d'eaux pluviales induit par l'urbanisation future de la commune, en respectant le cadre réglementaire de la loi sur l'eau.
- L'étude de zonage pluvial avec notamment
 - Une présentation des zones de future urbanisation.
 - Une présentation des solutions envisageables.
 - Une présentation de la stratégie à retenir pour le zonage pluvial de la Commune de Lamballe
 - Une application des règles de zonage pluvial aux zones AU.

Environ 217 hectares sont destinés à l'urbanisation future. Si aucune mesure compensatoire n'intervient, l'urbanisation de ces zones augmentera le débit des ruisseaux lors des orages, ce qui augmentera la surface des zones inondables dans les bassins versants.

- Mesures compensatoires

Les techniques envisageables en matière de gestion des eaux pluviales reposent sur les principes suivants :

La collecte : généralement dimensionnés pour une pluie de période de retour 10 ans, les collecteurs permettent une évacuation rapide des eaux pluviales.

Le stockage : cette solution consiste à écrêter les pointes d'orages, à les stocker dans un ou plusieurs ouvrages afin de restituer à l'aval un débit compatible avec la capacité totale d'évacuation de l'exutoire.

Diverses techniques sont utilisées :

- Les bassins de retenue : les eaux de ruissellement y sont stockées avant d'être évacuées vers un exutoire de surface,
- Les noues : ces fossés larges et peu profonds formés par des rives en pente douce permettent de collecter les eaux de pluie par l'intermédiaire d'une canalisation ou directement après ruissellement de surfaces adjacentes. Les débits écrêtés sont par la suite dirigés vers un exutoire.
- L'infiltration : cette solution consiste à évacuer les eaux de ruissellement dans le sous sol, lorsque la nature des terrains le permet.
- Les bassins d'infiltration : les eaux de ruissellement sont infiltrées dans le sol après un stockage préalable permettant une décantation,
- Les noues d'infiltration : les eaux de ruissellement collectées sont évacuées par infiltration dans le sol.

Les principes de stockage et d'infiltration permettent d'adapter le rythme des investissements au rythme de l'urbanisation. Par ailleurs, ces solutions limitent l'impact polluant des eaux de ruissellement grâce au phénomène de décantation principalement et offrent la possibilité de valoriser ces aménagements en cadre de vie dans le cas des bassins de retenue ou d'infiltration (centre nautique, réserve de pêche, terrain de football, vélodrome, ...). D'autres usages peuvent être envisagés pour les bassins de retenue : la recharge de la nappe phréatique ou la réserve incendie.

A l'échelle de l'étude du schéma directeur pluvial seuls les volumes de stockages et les débits de fuites préconisés dans l'étude du zonage pluvial sont à respecter. L'aménageur d'une zone devra définir en concertation avec le maître d'ouvrage des mesures compensatoires à réaliser.

Ainsi, dans un souci de cohérence et d'une plus grande efficacité, ces coefficients sont retranscrits dans le règlement du PLU.

Une note informant les futurs lotisseurs ou aménageurs des mesures compensatoires autorisées est annexée au dossier.

Le schéma directeur pluvial est annexé au PLU.

2.1.3 - EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

Le maintien de nombreux espaces boisés et de haies favorisera également la préservation de la faune et de la flore. Celles-ci seront d'ailleurs renforcées en limite de zones AU. Dans la mesure du possible, les espaces verts seront positionnés sur des sites naturels de qualité (faune, flore...).

Le positionnement des zones AU préserve enfin les secteurs de qualité environnementale, en particulier les zones humides.

Le classement en EBC a été modifié afin de protéger les landes contre l'enrésinement (Landes de la Poterie et de la Maritime).

Pour répondre aux enjeux de préservation du cadre de vie et de la biodiversité ; la commune de Lamballe va procéder à un inventaire de terrain de tous les boisements et du maillage bocager présents sur le territoire.

Cette trame verte viendra compléter ultérieurement le dossier PLU.

2.1.4 - L'IMPACT SUR LA STATION D'EPURATION

Concernant les eaux usées, les besoins communaux futurs portent à la fois sur les constructions futures d'habitat ou d'activités à desservir, essentiellement dans les zones 1AU et 2AU, ainsi que celles existantes que le plan de zonage d'assainissement prévoit de raccorder.

Une étude spécifique du bassin versant relié à la station d'épuration de Souleville est en cours de réalisation. Elle a déjà permis de réaliser un diagnostic de fonctionnement des réseaux et de la station. Un programme d'actions pour améliorer la situation actuelle a été élaboré : ces actions concernent :

- la mise en conformité de mauvais branchements,
- la poursuite de la recherche de mauvais branchements, priorités par sous bassins versants,
- la mise en place d'un bassin d'orage sur la file urbaine,
- la recherche sur les réseaux de désordres à l'origine des infiltrations d'eaux de nappe, puis leur traitement, priorités par sous bassins versants.

Un zonage des eaux usées sur le bassin versant de la station d'épuration de Souleville a également été réalisé et est annexé au présent PLU. Il prescrit le raccordement à la station d'épuration pour l'ensemble des zones de future urbanisation.

Au vu des scénarii de future urbanisation envisagés, en particulier en terme d'activités industrielles, une mise à niveau de la station d'épuration sera nécessaire. L'étude correspondante doit être réalisée.

2.1.5 - LES EFFETS SUR L'ACTIVITES AGRICOLE

Le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. Pour cela, cinq orientations ont été suivies : le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future, des efforts de densification du bâti, l'extension dans la continuité de la zone agglomérée en évitant de morceler les exploitations, l'information donnée aux agriculteurs sur le devenir de leurs terres par un classement assez tôt en zone AU de nombre des terrains concernés, le recours à la zone 2AU.

Ainsi, l'aménagement du territoire s'opère avec le souci de limiter les atteintes à l'agriculture. Globalement, 217 d'hectares sont classés en zones AU dont la majeure partie était déjà classée NA au POS.

Le projet de PLU ne prévoit pas d'urbaniser tous ces secteurs d'ici 10 ans. Une partie d'entre eux ne devraient l'être qu'au-delà, que ce soit pour de l'habitat ou des activités, mais ils ont été classés AU afin d'éviter les impacts néfastes de la rétention foncière.

D'ailleurs, moins d'un tiers des surfaces classées en AU sont ouvertes à l'urbanisation (1AU). La commune pourra, dans la mesure du possible, constituer des réserves foncières avec la SAFER, et être particulièrement vigilante au sort des exploitations qui seront le plus touchées.

2.1.6 - LES EFFETS SUR LES PAYSAGES

Les impacts sont différents suivant les secteurs concernés. Si pour les zones d'urbanisation future ouvertes, une orientation d'aménagement, voire le règlement, traitent des questions environnementales avec un souci de protection, pour celles fermées, il s'agit de décrire ici les principes de protection, principes qui devront être affirmés dans le règlement et les orientations d'aménagement à l'occasion de l'ouverture à leur urbanisation.

- Respect du relief et des cours d'eau et des zones humides que le projet doit de préserver.
- Le maillage de haies fera l'objet d'une attention fine dans les choix d'urbanisation. Cela permettra de préserver des corridors écologiques pour la faune et la flore.
- De la même façon, les cônes de vue vers les clochers des bourgs ou tout autre repère visuel fort seront préservés grâce à l'orientation de voiries et de coulées vertes.
- Création de formes urbaines variées (habitat individuel pur, groupé et collectif), ce qui permettra de constituer un véritable quartier en lien avec l'urbanisation existante. Il sera doté d'une armature urbaine marquée et non pas d'une vaste plaine de logements pavillonnaires individuels.
- Traitements paysagers qualitatifs permettant une bonne intégration de l'opération
- L'urbanisation de ces zones devra faire l'objet d'une attention fine quant à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

2.2 - LES EFFETS DE L'URBANISATION DANS LES VILLAGES ET HAMEAUX

Le régime de « constructibilité » à appliquer aux villages et hameaux a fait l'objet d'une réflexion poussée.

L'objectif de cette réflexion était de savoir s'il était opportun, selon les cas, d'autoriser des constructions nouvelles, des extensions, des rénovations, des changements de destination ou aucun de ces aménagements.

Plusieurs critères ont été pris en compte pour cela, les principaux étant les suivants :

- la qualification du secteur urbanisé : s'agissait-il plutôt d'un village, d'un hameau ou d'un simple écart, cela en fonction des caractéristiques urbaines du site (nombre d'habitations et leur agencement, équipement collectif, activité sur place) ;
- le respect du SCOT, et des articles L.110 et L.121-1-1 du Code de l'urbanisme ;
- la situation agricole locale, tant au niveau des terres que des constructions agricoles ;
- l'existence d'activités nuisantes à proximité ;
- la présence ou non de bâtiments à l'architecture traditionnelle méritant d'être préservés ;
- la topographie, les paysages environnants, les milieux naturels et les points de vue locaux ;
- la desserte par la voirie et l'éventuelle présence de routes départementales limitant les accès possibles ;
- la desserte par les réseaux d'électricité et d'eau potable ;
- la nature des sols et leur aptitude à l'assainissement non collectif (voire le raccordement prévu au réseau d'assainissement collectif).

Un autre critère venait s'imposer également de manière transversale : la situation réglementaire au regard du POS. En effet, le principe majeur a été, dans la mesure du possible, de ne pas pratiquer d'extensions au-delà du découpage existant.

Certains villages ont ainsi fait l'objet d'un classement en zone U constructible, lorsque les critères énumérés ci-dessus y étaient favorables. Les constructions nouvelles y sont autorisées dans les dents creuses ou pour donner une forme plus compacte à l'ensemble. En outre, les évolutions des constructions existantes, les rénovations et les changements de destination y sont autorisés. Les possibilités de construction permettront à la Commune de disposer d'une offre variée sur son territoire, l'essentiel du potentiel constructible demeurant toutefois dans et autour des zones agglomérées des bourg et de la ville de Lamballe..

D'autres sites bâtis de caractère, non agricoles, ont été classés en zone Nh, autorisant les extensions limitées et les annexes, ainsi que le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

Les effets sur le milieu physique seront nuls, ceux sur le milieu naturel demeureront faibles.

En terme d'impact paysager, les éléments significatifs tels que bois et zones humides sont protégés par le biais des documents graphiques. Concernant l'intégration au regard des constructions existantes, le règlement s'attache à proposer des dispositions architecturales et d'implantation semblables à celles des bâtiments existant déjà.

2.3 - LES EFFETS DES REGLES EN ZONE RURALE

2.3.1 - L'IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

La zone A (agricole) est une zone protégée à vocation agricole exclusive (ainsi que d'éventuels ouvrages publics d'intérêt général). Cette zone couvre les bâtiments d'exploitation ainsi que les terres agricoles, excepté celles de valeur paysagère majeure. Elle fournit une protection durable à l'agriculture. Elle autorise non seulement les activités agricoles de base mais également celles de diversification telles que la vente sur place ou l'hébergement en tourisme vert. Le règlement permet aussi de limiter les conflits d'usage éventuels entre nouveaux habitants et activités agricoles.

La zone N est une zone naturelle qui limite la possibilité d'implantation de bâtiments à usage agricole sur le territoire communal. En zone naturelle, malgré l'interdiction de nouveaux bâtiments d'exploitation, les terres pourront naturellement continuer à être exploitées. Cela sera également le cas dans les zones AU en l'attente de leur urbanisation. Dans les villages et hameaux, les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions sont limités en taille.

Concernant les changements de destination, ceux-ci ne doivent pas aller à l'encontre du développement des activités agricoles.

En zone A, ont été recensés les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial au titre du l'Article L123-3-1 ; Le changement de destination de ces bâtiments agricoles est autorisé, lors que l'exploitation riveraine aura cessé toute activité et que :

- qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural ;
- que le changement de destination respecte les principales caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment qui ont justifié son recensement ;
- que le bâtiment comporte l'essentiel des murs porteurs.

2.3.2 - L'IMPACT SUR LE PAYSAGE

La délimitation des zones N permet de protéger plusieurs types de sites. La zone N est une zone naturelle qui limite la possibilité d'implantation de bâtiments à usage agricole sur le territoire communal. L'emprise du secteur Np concerne les secteurs naturels les plus sensibles.

L'impact sur le paysage sera positif puisque le zonage limite la possibilité de créer des bâtiments, y compris ceux agricoles à fort impact paysager dans ces zones.

2.4 - LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

2.4.1 - LA QUALITE DES EAUX – L'IMPACT SUR LES EAUX USEES ET PLUVIALES

Le PLU, notamment dans la localisation des zones d'urbanisation future, est compatible avec l'objectif n°8 fixé par le SDAGE Loire – Bretagne, qui demande la préservation des zones humides et de la biodiversité au travers de leur préservation, de leur restauration voire de leur création.

Dans le cadre de son PLU, et malgré l'absence de SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), en cours d'élaboration, la Commune a tout de même pris des dispositions spécifiques en protégeant les vallons (inondable en zone N).

Une bonne maîtrise du traitement des eaux sera également déterminante (eaux usées, eaux pluviales, bassins d'orage...). Les conclusions du programme d'études lancé par Lamballe communauté en 2006 notamment la réalisation des schémas directeurs d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) et le schéma directeur fluvial réalisées par EGIS Eau, ont été intégrées aux études d'urbanisme tout au long du travail d'élaboration.

2.4.2 - LES ZONES HUMIDES

La première esquisse du plan de zonage du PLU s'est accompagnée de l'étude des zones humides disponible à ce moment.

La cartographie provisoire de l'enveloppe de référence zones humides du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc a été communiquée en octobre 2008.

Pour Lamballe, comme pour l'ensemble des communes du Pays de Saint-Brieuc, en l'absence d'inventaire terrain validé par la CLE, cette enveloppe constitue la référence pour l'application de la disposition 2.3.1. a) du SCOT à savoir : « Dans l'attente du Sage en cours d'élaboration sur le territoire, la prise en compte des zones *humides dans les documents d'urbanisme passera par les mesures suivantes* :

Les nouvelles zones d'urbanisation devront tenir compte des inventaires existants afin : d'éviter toute nouvelle construction qui entraînerait la destruction d'une zone humide, d'assurer le bon fonctionnement hydrologique en évitant l'imperméabilisation des sols en bordure des zones humides ou les travaux entraînant une modification des écoulements des eaux parvenant à la zone humide.

En l'absence d'inventaire, les communes devront démontrer que les projets urbains ne diminuent pas l'emprise des zones humides et ne perturbent pas leur fonctionnement hydrologique. »

Cette cartographie provisoire de l'enveloppe de référence a été comparée au projet du plan de zonage du PLU qui était en cours de finalisation.

Au vu des zones de conflits, des visites de terrain ont lieu.

Ces inventaires de terrains ont été réalisés courant novembre et décembre 2008.

Ces inventaires ont été pris en compte selon trois dispositions :

- Disposition n°1 : l'inventaire de terrain confirme la présence de zones humides, dans ce cas le secteur concerné est exclu définitivement de la zone à urbaniser ;
- Disposition n° 2 : l'inventaire de terrain ne détecte pas la présence de zone humide, le secteur est conservé en zone à urbaniser.
- Disposition n°3 : l'inventaire de terrain confirme la présence d'une zone humide, mais l'urbanisation envisagée concerne un projet qui doit être maintenu sur ce site. Dans ce cas la municipalité s'engage à réaliser des mesures compensatoires.

Chaque fois que l'inventaire de terrain a confirmé la présence effective d'une zone humide, il a été décidé de modifier le projet de zonage dans le souci de respecter la réglementation et de ne pas détruire par l'urbanisation des secteurs effectivement humides.

Des impacts importants sur les projets de la Ville, en particulier sur les secteurs suivants :

- La Déhanne où la zone AU projetée est passée de 37 ha à 22ha.
- La Guignardais
- La Ville Mérien
- Le Pont Grossard
- La ZAC de Liffre
- Trégomard
- La Fougeraie

Ces visites de terrain ont généré une importante diminution des surfaces des zones d'urbanisation futures.

Un nouveau croisement entre zone d'urbanisation future et enveloppe de référence validée a été réalisé, ainsi toutes les zones de conflits ont fait l'objet d'un inventaire selon les critères décrits dans le guide élaboré par le SAGE.

Davantage d'informations sont fournies dans le document « détermination des zones humides » annexé à ce rapport.

Le tableau ci-dessous présente le bilan des investigations de terrains :

secteurs	surface des secteurs Ha	relevés de juin 2009		relevés de novembre 2009	
		zones humides effectives	zones humides potentielles	zones humides effectives	zones humides potentielles
1-2Auyb-Lanjouan	21,00	2,25	1,03	1,70	1,13
2-1AUh6-Deshaies	1,17	-	-		
3-2AUh2-Déhanne - La Fosse David	22,29	-	0,78		
4-1AUh1-Déhanne-Launay	1,55	-	-		
5-1AUh49 50-Pont Grossard	1,90	-	-		
6-2AUh48-La Ville Merrien	4,21	-	-		
7-2AUh14-Rue de Penthièvre	0,63	-	0,24		
8-1AUyd38-Fougeraie		2,24	3,97		
9-1AUe37-La Ville Gaudu	5,48	0,68	0,49		
10-2AUya30-Stade Louis Hingant	4,65	0,20	-		
11-2AUe83-2AUh73-St Aaron	7,09	0,10	-		
12-2AUh59-1AUh57-Maroué	11,40	0,22	0,54		
13-1AUyb1-Beausoleil	3,40	1,02	0,59		
14-2AUh16-Zac de Liffre	3,61	0,38	0,25		
1AUh12« Rue de Penthièvre »	2,32			0	0
2AUh52« Pont Grossard »	4,49			0	0,38
2AUh31« Belle Issue »	13,32			0,68	0
1AUh84« St- Aaron -la Forge »	0,96			0	0
1AUh68« Trégomar »	1,58			0,60	0,70
1AUh60« Maroué -La Roncière »	4,03			0	0
2AUh54« Maroué-La Gabinière »	5,33			0	0
1AUyb2« La Tourelle »	6,30			exclu	0
1AUh 78 Bois Jégu	3,51			0,30	

Source : Détermination des zones humides - Lamballe communauté, juin et novembre 2009, avril 2010.

On constate que le plan de zonage a été établi en tenant compte de l'enveloppe de référence ou des inventaires ponctuels ayant eu lieu durant l'élaboration du PLU.

- Les zones humides sont reportées sur les plans de zonage
- Dans les zones 1AU, les zones humides effectives sont reportées dans le schéma de l'orientation d'aménagement. Elles seront intégrées comme espace naturel au sein du projet.
- Dans les zones 2AU, la conception des aménagements devra être guidée par la présence des zones humides qui constitueront des atouts paysagers et patrimoniaux forts.
- Si le projet impacte la surface humide à hauteur de X m2. X étant supérieur à 1000 m2, un dossier de déclaration loi sur l'eau propose des mesures compensatoires.

2.4.3 - LA QUALITE DE L'AIR

Le PLU dispose de certaines orientations (projets ou règles) favorables aux modes de circulation douce, en adéquation avec les objectifs de développement durable, particulièrement en termes de cheminements et de liaisons cyclables. Le PLU propose également une urbanisation en continuité de la zone agglomérée, propice aux modes de circulation douce et au développement des transports en commun.

2.4.4 - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de Lamballe recense sur son territoire un établissement classé SEVESO seuil bas. Il s'agit de Farm'apro. Le risque provient de stockages de produits agropharmaceutiques pouvant provoquer des explosions et des incendies.

Deux périmètres d'isolement existent :

- la zone Z1 où les atteintes sont les plus graves (dans un rayon de 17,5 mètres autour du lieu de dépôt) ;
- la zone Z2 où les atteintes sont irréversibles (dans un rayon de 24,5 mètres autour du lieu de dépôt).

Le rayonnement 5kW/m² ne sort pas des limites de la propriété.

Les distances de rayonnement pour les flux thermiques de 3 kW/m² à 5kW/m² n'englobent ni voie de circulation routière ou ferroviaire, ni habitation ni ERP.

Un Plan d'Opération Interne a été réalisé sur le site. Celui-ci définit les mesures d'organisation, les méthodes d'intervention et les moyens nécessaires que l'exploitant doit mettre en œuvre pour protéger le personnel, les populations et l'environnement en cas d'accident.

En silos, les céréales, les graines et certains produits alimentaires peuvent être à l'origine de dégagements de poussières inflammables qui peuvent dans certaines conditions former des atmosphères explosives.

Ainsi, sur la base de l'arrêté ministériel du 29 juillet 1998, de nombreuses mesures améliorant la sécurité des silos, en particulier dans le domaine de la qualité des matériels électriques et de manutention ainsi que dans celui de l'isolement des sites, ont été imposées.

Cet arrêté est aujourd'hui complété par celui du 29 mars 2004. Il permet de mener des actions ciblées en priorité sur quelques sites dont la taille, le type de stockage ou la nature de l'environnement impose de nouvelles études de danger.

La Coopérative du Gouessant (ZI de Lamballe) stockant des céréales et la Coopérative du Gouessant (Les Noës) fabricant des aliments pour bétail sont équipés d'un silo soumis à l'arrêté ministériel du 29 mars 2004.

Coopérative LE GOUessant ZI Lamballe

Le rapport de l'inspection des installations classées du 21 juillet 2009 présente les scénarios des phénomènes dangereux à prendre en compte dans la maîtrise de l'urbanisation à l'extérieur de l'établissement industriel.

Le type d'effet retenu est celui de surpression correspondant à quatre zones selon le niveau d'intensité de l'effet sur l'homme :

- effets létaux significatifs (dangers très graves) : surpression >200mbar
- effets létaux (dangers graves) : surpression de 140 à 200mbar
- effets irréversibles (dangers significatifs) : surpression de 50 à 140 mbar
- effets indirects (bris de vitres) : surpression de 20 à 50 mbar.

Les préconisations en matière d'urbanisme correspondant à chaque type d'effet sont graduées en fonction du niveau d'intensité et de la probabilité d'occurrence la plus défavorable du phénomène dangereux.

(Les règles édictées sont annexées au règlement du PLU).

Coopérative LE GOUessant site les Noës à Lamballe

Le rapport de la DRIRE au Préfet date de 16 septembre 2009.

Les préconisations en matière d'urbanisme ne sont pas connues à ce jour.

Dans l'attente et sur la base de la circulaire du 2 avril 2004 du Ministre de l'Ecologie et du Développement Durable, et au titre du principe de précaution, il convient de limiter, voire d'interdire l'urbanisation dans les zones de dangers définies par l'exploitant, ainsi que dans les zones d'isolement indiquées dans l'arrêté ministériel du 29 mars 2004.

3 - Mesures compensatoires de préservation et de mise en valeur

Des mesures compensatoires concernant l'ensemble des projets issus de la politique communale sont nécessaires à leur intégration et à la protection de l'environnement.

3.1 - LA SANTE PUBLIQUE

Il n'est pas prévu d'accueillir sur la commune d'entreprise de type industrie génératrice de graves nuisances.

Un traitement adapté des eaux de ruissellement, de type décantation, permettra de retenir une grande partie des charges polluantes et de rejeter des effluents de qualité dans le milieu naturel. L'organe de traitement des pollutions accidentelles devra être dimensionné de manière suffisante et être équipé d'une vanne en sortie. Le fond sera imperméabilisé pour éviter tout contact des matières polluantes avec les eaux souterraines.

Les orientations de la commune prévoient le développement des modes de circulation douce par de nouveaux cheminements et aménagements cyclables. L'amélioration des performances des véhicules viendra également accentuer la réduction des charges polluantes, dans l'eau et l'air, et des nuisances sonores.

En cas d'accroissement significatif de la circulation, les mesures acoustiques les plus communément usitées pourront être mises en place en tant que de besoin : écrans antibruit, protections de façades, et pourront être confortées par des règles urbanistiques d'implantation des constructions. La future rocade Est fera l'objet d'une réflexion à ce sujet.

Les réseaux des futures zones de projets se raccorderont aux réseaux existants. Ces opérations seront réalisées en étroite concertation avec les aménageurs.

De manière à poursuivre la politique de gestion du tri des déchets, tous les projets futurs pourront comprendre des sites ou emplacements pour le tri sélectif des déchets.

3.2 - LES RESSOURCES

Idéalement, les déblais seront, de façon optimale, utilisés sur place, afin de limiter leur transport. Les terres végétales décapées et déblayées pourront être utilisées pour des modelés paysagers. Il s'agira également d'éviter l'augmentation des débits rejetés au milieu non naturel comme naturel et de garantir sur les sites et dans les zones en aval une protection suffisante contre les inondations(cf infra). L'augmentation de ruissellement est donc à compenser. La réalisation de dispositifs mixtes de rétention / infiltration / récupération des eaux peut permettre de répondre à cette problématique, à l'échelle du site ou de la parcelle.

La préservation des espaces boisés, des alignements et des plantations diverses, de qualité, sera mise en avant (les documents graphiques et les orientations d'aménagement ont été élaborés en ce sens). Sur chaque opération, cette valorisation sera accompagnée d'un programme d'aménagements paysagers complémentaires, permettant le maintien d'un milieu d'accueil important pour la flore et la faune locales. La création de nouveaux espaces verts ou cheminements pourra permettre de relier ces éléments naturels à travers les quartiers. Dans l'ensemble des sites à urbaniser, les plantations préconisées s'appuieront sur des espèces végétales emblématiques de ces lieux.

3.3 - L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS

Le respect du principe de mixité et de diversité sociale permettra de favoriser au mieux l'intégration de toute nouvelle population dans la commune. Chaque nouveau quartier devra présenter un programme favorisant à la fois mixité des formes urbaines et mixité sociale. Espaces verts, équipements, voire commerces et services, pourront trouver aussi leur place dans chaque opération d'habitat. Des liaisons piétonnes et / ou cyclables seront systématiquement privilégiées entre les nouveaux quartiers et les anciens, ainsi qu'entre eux, préservant une cohérence du territoire communal. Parallèlement, une partie du trafic de transit sera repoussée hors des limites de la zone agglomérée grâce à la future rocade Est.

3.4 - LE PATRIMOINE

Les projets urbains vont générer une mutation partielle ou complète des espaces considérés, accompagnée d'une requalification. L'insertion paysagère sur ces sites passe par la recherche d'une continuité de la trame paysagère et l'insertion du bâti.

Les orientations principales s'articuleront autour de :

- la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments ;
- le traitement des façades ;
- le traitement des aires de stationnement et des voiries ;
- le mobilier urbain et la signalétique (obtenir une unité entre existant et réalisations futures) ;
- les espaces verts et aménagements paysagers (plantations d'arbre à grand développement)

Les bâtiments seront d'une architecture simple et respectueuse des traditions locales, avec des hauteurs et des structures créant une continuité avec l'existant (architecture sobre, couleurs harmonieuses).

Toutefois, des constructions d'architecture contemporaine de bonne facture seront également autorisées. En milieu rural, les constructions devront respecter le règlement du PLU qui vise à restreindre le mitage en zone naturelle ou agricole.

Des opérations de pré-verdissement pourront être engagées afin de constituer rapidement des paysages de qualité. Elles structureront l'espace par un premier maillage paysager et limiteront l'aspect de friche. Les espaces verts auront une importance majeure dans les emprises de ces projets par la création :

- D'espaces verts communs aux opérations de lotissement ;
- D'espaces plantés autour des bâtiments ;
- De boisements dans les espaces publics ;
- D'arbres sur les nouveaux parkings communs.

L'intégration paysagère des infrastructures routières et l'insertion des modes doux permettront d'amoindrir l'effet de barrière créé et de privilégier plutôt leur rôle de liaison.

La protection et la mise en valeur du patrimoine local seront totalement intégrées aux projets d'aménagement et participeront pleinement à la qualité paysagère souhaitée. Des mesures sont également mises en œuvre par la Commune, par l'intermédiaire du règlement du PLU, pour protéger le patrimoine architectural. Cela n'empêchera pas l'émergence de projets d'architecture favorables aux économies d'énergie et des ressources naturelles. En effet, l'utilisation des énergies renouvelables devra être développée, à savoir les réseaux de chaleur, le solaire, le bois énergie, la géothermie.

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

PARTIE : ANNEXES

Liste des annexes

ANNEXE 1 : Détermination des zones humides, Lamballe Communauté,

- Rapport de juin 2009.
- 1^{er} rapport complémentaire de novembre 2009
- 2^{ème} rapport complémentaire avril 2010Détermination des zones humides, Lamballe Communauté, juin 2009.



Détermination des zones humides - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme -

Commune de Lamballe



Rédacteurs : Romuald TOUSSAINT
Lamballe Communauté - 50 rue d'Armor BP 90 456 - 22 404 LAMBALLE
Tél : 02 96 50 13 55 – Fax : 02 96 31 39 25
@ : r.toussaint@lamballe-communaute.com

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DU CONTEXTE	3
I. 1. La démarche d'inventaire sur la commune de Lamballe	3
I. 2. L'enveloppe de reference, une initiative du SAGE baie de Saint-Brieuc	3
I. 3. Un inventaire complementaire de terrain necessaire.....	4
II. LOCALISATION DES SECTEURS INVENTORIES	4
III. METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC	6
IV. RESULTATS DU DIAGNOSTIC.....	7
IV. 1. Légende des cartes produites	7
Recensement des zones humides.....	8
IV. 2. Secteur 1 - 2AUyb - Lanjouan.....	8
IV. 3. Secteur 2 - 1AUh6 - Deshaies.....	10
IV. 4. Secteur 3 - 2AUh2 - La Déhanne / La Fosse David.....	11
IV. 5. Secteur 4 - 1AUh1 - La Déhanne / Launay.....	13
IV. 6. Secteur 5 - 1AUh49/50 - Le Pont Grossard / La Guignardais.....	15
IV. 7. Secteur 6 - 2AUh48 - La Ville Merrien.....	16
IV. 8. Secteur 7 - 2AUh14 - Rue de Penthièvre.....	17
IV. 9. Secteur 8 - 1AUyd38 - Lanjouan / La Fougeraie.....	18
IV. 10. Secteur 9 - 1AUe37 - La Ville Gaudu.....	20
IV. 11. Secteur 10 - 2Auya30 - Stade Louis Hingant.....	21
IV. 12. Secteur 11 - 2Aue83 / 2Auh73 - Saint-Aaron.....	23
IV. 13. Secteur 12 - 2AUh59 / 1 Auh57 - Maroué.....	24
IV. 14. Secteur 13 - 1 AUyb1 - Beausoleil.....	26
IV. 15. Secteur 14 - 2AUh16 - Liffre.....	28
V. CONCLUSION ET PRECONNISATIONS	30
ANNEXE 1 : REGLEMENTATION EN VIGUEUR.....	31
ANNEXE 2 : GRILLE DES RELEVES DE TERRAIN.....	32
ANNEXE 3 : TABLEAU DES SURFACES DE ZONES HUMIDES.....	36
ANNEXE 4 : PHOTOS REPRESENTATIVES.....	37

I. PRESENTATION DU CONTEXTE

I. 1. LA DEMARCHE D'INVENTAIRE SUR LA COMMUNE DE LAMBALLE

La commune de Lamballe est actuellement en phase d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il n'existe pas à ce jour d'inventaire exhaustif des zones humides de la commune.

En confrontant le zonage du PLU à l'enveloppe de référence « zones humides » produite par Lamballe Communauté, d'après la méthode validée par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Baie de Saint-Brieuc, il est apparu que les parcelles concernées par l'extension d'urbanisation pourraient se situer en zones humides.

La commune de Lamballe, dans un souci de protection et de préservation de son environnement, a souhaité évaluer le caractère « humide » des parcelles concernées pour repérer les éventuelles contraintes occasionnées sur les secteurs proposés à l'urbanisation.

Différentes visites de terrain ont eu lieu avant la réalisation de ce rapport :

- Un repérage des zones humides sur le secteur de la future ZAC du Liffre (Elus et services de la Ville de Lamballe, DDEA, Lamballe Communauté, SAGE) – juillet 2008,
- Un repérage global sans analyse terrain approfondie pour retirer du zonage les secteurs susceptibles de poser le plus de problèmes (élus et services de la ville de Lamballe, Lamballe Communauté) – décembre 2008,
- Un repérage des zones humides sur une parcelle à Beausoleil (Lamballe Communauté) – janvier 2009,
- Un inventaire de terrain réalisé par le bureau d'études *Egis Eau* sur seulement 2 des secteurs posant problème – début 2009.

En vue de préciser les limites des zones humides effectives sur les autres secteurs pouvant poser problème, la commune de Lamballe a souhaité solliciter Lamballe Communauté afin qu'une détermination des zones humides soit réalisée sur le terrain.

I. 2. L'ENVELOPPE DE REFERENCE, UNE INITIATIVE DU SAGE BAIE DE SAINT-BRIEUC

En 2007, le SAGE Baie de Saint-Brieuc a pris pour principe de produire des enveloppes de références qui délimitent et caractérisent les secteurs de très forte probabilité de présence de zones humides, afin de disposer, dans un délai relativement court, d'une carte globale et homogène sur l'ensemble du périmètre du SAGE.

Cette enveloppe répond à l'urgence et aux nécessaires précautions à prendre en matière de planification et d'urbanisme afin de respecter la loi et d'éviter la destruction de zones humides.

La réalisation de cette enveloppe repose sur le croisement d'outils de détection qui permettent de déterminer les secteurs à priori saturés en eau (cartes des sols, zonages de risques d'inondation, modélisation hydrologique) et d'outils de dessin qui permettent d'en préciser la limite (courbes de niveau, photographies aériennes...).

Sur le bassin versant du Gouëssant, cette enveloppe a été réalisée par Lamballe Communauté, en lien avec le groupe de travail « zones humides » du SAGE Baie de Saint-Brieuc. L'ensemble des différents acteurs est représenté dans ce groupe : profession agricole, associations environnementales, police de l'eau (service de l'Etat, ONEMA), Agence de l'eau, Conseil général...

I. 3. UN INVENTAIRE COMPLEMENTAIRE DE TERRAIN NECESSAIRE

L'enveloppe de référence « zones humides » n'a pas vocation à se substituer à un inventaire de terrain, seule méthode permettant de déterminer avec certitude le caractère humide ou non d'une parcelle, ou d'une partie de parcelle.

S'il apparaît que des zones ouvertes à l'urbanisation (AU) concernent des secteurs identifiés dans l'enveloppe, conformément aux dispositions du SAGE, un inventaire précis sur ces secteurs doit être réalisé afin de démontrer l'absence de conséquences des projets sur les zones humides réellement présentes.

Ces inventaires portent uniquement sur les secteurs de l'enveloppe où une ouverture à l'urbanisation est envisagée.

Dès lors que la définition des zones humides évolue en conformité avec la réglementation, leur stratégie de préservation doit également évoluer : **il ne s'agit pas « d'ériger systématiquement en sanctuaire toute zone humide, mais d'aménager en veillant à ne perturber qu'au minimum le fonctionnement hydrologique global des terrains concernés »**.¹

Les diagnostics de terrain figurant dans ce rapport ont été réalisés entre le lundi 08 juin 2009 et le vendredi 12 juin par Romuald TOUSSAINT et Rozenn GUILLARD (service environnement de Lamballe Communauté).

II. LOCALISATION DES SECTEURS INVENTORIES

D'après les éléments fournis par le bureau d'études *Egis Aménagement*, en charge de la réalisation du PLU de Lamballe, 14 secteurs AU sont concernés par le croisement avec l'enveloppe de référence « zones humides ».

La carte présentée en figure n° 1 (page suivante) précise leur localisation.

¹ Extrait de la note d'accompagnement du guide pour l'inventaire de terrain des zones humides et des cours d'eau, SAGE Baie de Saint-Brieuc

CARTE LOCALISATION

III. METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC

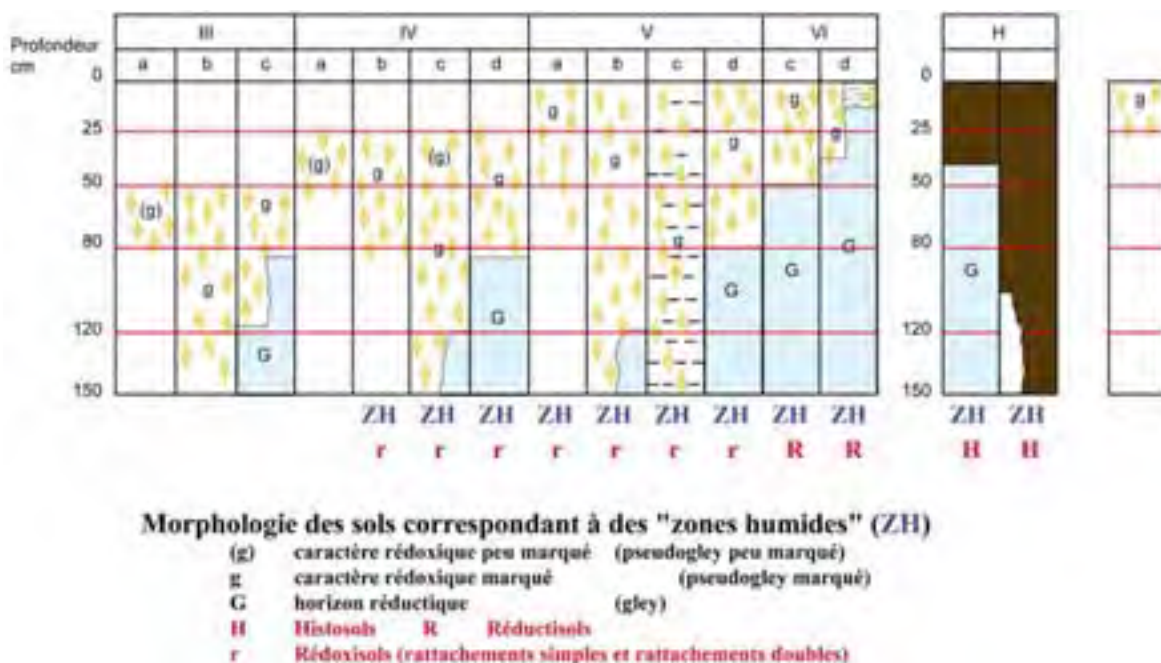
L'inventaire de terrain a été réalisé selon les critères décrits dans le guide élaboré par le SAGE, qui tient compte des critères réglementaires récents (**cf annexe 1**).

Ainsi, les zones humides sont définies de la façon suivante :

Le Décret du 30 janvier 2007 précise les critères d'identification des zones humides qui sont « *relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide* ».

Pour identifier une zone humide, **l'application de l'Arrêté du 24 juin 2008** permet de définir les sols considérés comme humides (**fig. 2**) :

- Tous les histosols (**H**) du fait qu'ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoquent l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées,
- Tous les réductisols (**R**) du fait qu'ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques (matrice bleu-grisâtre) débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol,
- Tous les sols qui présentent des traits rédoxiques (**r**) (tâches de rouilles) débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur.



d'après *Classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)*

Figure 2 : Morphologie des sols correspondant à des zones humides (extrait de la circulaire du 25 juin 2008 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement).

IV. RESULTATS DU DIAGNOSTIC

IV. 1. Légende des cartes produites

La légende ci-dessous s'applique à toutes les cartes produites d'après la photographie aérienne et localisant les zones humides identifiées.



Les zones humides effectives apparaissent systématiquement en hachures jaunes. Les zones humides potentielles, apparaissant en hachures blanches, concernent des secteurs qui ont été humides ou qui devraient l'être, mais ne le sont plus aujourd'hui du fait de dégradations (drainage, remblais, imperméabilisation).

La limite de la zone humide a parfois été tracée (en pointillés jaunes) en dehors du secteur d'étude, afin de mieux comprendre la logique hydrographique. Ce tracé est fourni à titre indicatif et reste approximatif.

IV. 2. Secteur 1 – 2AUyb – « Lanjouan »



Surface totale du site : 19,50 ha.

Surface impactée par l'enveloppe zone humide : 3,52 ha.



IV.2-1 Typologie du réseau d'écoulement

Le site prospecté se caractérise globalement par une forte densité de drainage (linéaire d'écoulement important). Un réseau de fossés capte les eaux provenant des parties hautes des parcelles et draine ensuite ces dernières jusqu'aux points bas. A noter la présence d'une mare située au sein d'un boisement humide et alimentant un fossé en travers de la pente. Au sud du secteur (au niveau des sondages n° 20 et 21), de profonds fossés drainent les parcelles attenantes. L'ensemble des eaux collectées rejoint le Chiffrouët, quelques centaines de mètres plus en aval.



Mare alimentant le fossé en travers de la pente.

IV.2-2 Recensement des zones humides



Prairies, parcelles cultivées et boisements composent le site d'étude, qui à l'évidence abrite des zones humides.

Pour respecter les critères d'identification définis par le décret du 30 janvier 2007 et l'arrêté du 24 juin 2008 (fig 2) et pour préciser la limite exacte des zones humides effectives, des sondages à la tarière ont été effectués en complément des informations visuelles.

Les zones humides repérées (figurant en hachuré et représentant 3,28 ha) sont principalement alimentées par le toit de la nappe qui émergent ici en bas de versant. Elles constituent des zones sources à l'origine d'écoulements. Elles jouent un rôle indispensable dans les processus de régulation et d'épuration des écoulements, en amont de l'alimentation du cours d'eau.

A noter que la zone en hachures blanches a fait l'objet d'un remblai récent et qu'elle ne peut plus être aujourd'hui considérée comme zone humide effective. Nous considérons donc qu'il s'agit d'une zone humide potentielle. Cette surface remblayée couvre 1,03 ha.

Les secteurs hachurés en jaune doivent être considérés comme zones humides effectives. Ces secteurs se composent de boisements humides au sud et au nord, d'une portion cultivée en blé en amont de la zone remblayée. Le reste des zones humides présentes est composé de prairies naturelles. Les sondages n° 22, 24, 25 et 28 confirment nettement le caractère humide des parcelles. Le sondage n° 26, davantage caractéristique d'une zone

humide intermédiaire (hydromorphie moins marquée) nous permet de préciser la limite des zones humides effectives qui couvrent 2,25 ha.

Enfin, nous notons que l'enveloppe s'étend également davantage vers le sud, mais que les sondages n° 20 et 21 montrent un sol sain dans les 50 1^{er} cm. Ce décalage peut s'expliquer par une exagération de l'emprise de l'enveloppe « zones humides » et/ou par la profondeur des fossés bordant les parcelles et abaissant le niveau de la nappe.

Concernant le secteur 2AUyb, nous concluons donc à la présence de 2,25 ha de zones humides effectives et à une surface de zones humides potentielles équivalente à 1,03 ha. Ce secteur devra donc faire l'objet d'une attention particulière lors de son aménagement : au regard de la réglementation en vigueur, la présence et le fonctionnement des zones humides identifiées devront être préservés ou compensés.

IV. 3. Secteur 2 – 1AUh6 – « Deshaies »



IV.3-1 Typologie du réseau d'écoulement

Aucun écoulement n'est visible directement sur le site d'étude, hormis le fossé de bord de route en limite est. Ce fossé rejoint le ruisseau du Bocage, recueillant les eaux du bassin d'orage du même nom.

IV.3-2 Recensement des zones humides

Les parcelles constituant le site d'étude, en prairies naturelles, sont largement surélevées par rapport à la peupleraie située en contrebas, ou par rapport au ruisseau. Il est possible que ce site ait fait l'objet d'un remblai ancien, mais les secteurs humides se situent plus bas, au niveau de la peupleraie. L'emprise de l'enveloppe est ici exagérée.

Les 3 sondages à la tarière (n° 1, 2 et 3) effectués sur un profil transversal par rapport à la pente ont montré un sol sain sur les 50 1^{er} cm (aucune trace d'hydromorphie).

Nous pouvons donc conclure qu'il n'y a pas d'enjeux liés à la présence de zones humides sur le secteur 1AUh6.

IV. 4. Secteur 3 – 2AUh2 – «La Déhanne - La Fosse David»



Surface totale du site : 22,2 ha
Surface impactée par l'enveloppe zone humide: 1,2 ha



IV.4-1 Typologie du réseau d'écoulement

Le site se caractérise par la présence du fossé d'emmenée présent en bord de route au nord et drainant la totalité du site d'étude, pour évacuer les eaux vers l'ouest où elle rejoindront le Gouessant, quelques centaines de mètres plus en aval.

Nous notons également la présence d'une mare à proximité du site d'étude, face à la ferme de la Fosse David. Celle-ci est surtout alimentée par les écoulements superficiels (fossés), y compris par une partie des eaux pluviales provenant de la rocade passant au sud du site.

Un chemin creux sépare par ailleurs les deux parcelles les plus à l'ouest du site d'étude. Il est matérialisé en fossé sur la carte car il joue ce rôle en période hivernale.

Compte tenu de sa surface, on ne peut pas dire que le site soit très drainé, ce qui laisse plutôt pensé que les sols sont sains.

IV.4-2 Recensement des zones humides

Les parcelles constituant le site d'étude ont toutes une vocation agricole et sont toutes actuellement en culture (blé ou maïs), hormis les parcelles urbanisées se trouvant en contrebas des parcelles cultivées, et essentiellement concernées par l'enveloppe de référence.

Les sondages « tarière » n° 13 et 14, montrant un sol sain, permettent d'écarter l'hypothèse d'une éventuelle extension des zones humides sur la partie ouest du secteur (l'enveloppe de référence jouxtant la limite de la zone AU).

L'enveloppe remonte en revanche sur quelques dizaines de mètres à l'intérieur du site d'étude, face à la ferme de la Fosse David. La majeure partie de la surface concernée, sur les points bas, est aujourd'hui urbanisée. La présence d'un bois résiduel au sud ouest pouvait laisser penser à une extension des secteurs humides, mais les observations visuelles et les sondages n° 4 et 5 démontrent que non. Le sondage n° 6, correspondant au début d'une dépression topographique, permet de placer la limite des secteurs potentiellement plus humides : l'hydromorphie constatée reste cependant limitée ce qui nous place en situation intermédiaire.

La situation est analogue sur l'extension est de l'enveloppe : les sondages n° 8 et 11 présentent des traces d'hydromorphie sans que celles-ci ne permettent de conclure à la présence de zones humides effectives au regard de la réglementation en vigueur (cf fig n°2). A noter que ces 2 sondages ont été réalisés sur les points bas de la parcelle, ce qui peut expliquer cette situation intermédiaire.

Nous pouvons donc conclure à l'absence de zones humides effectives et à la présence de 0,78 ha de zones humides potentielles, dont la grande majorité est aujourd'hui déjà bâtie. La microtopographie des bords de champs favorisant la stagnation temporaire d'eau de pluie, sans que la morphologie du sol n'en soit modifiée, explique que nous soyons parfois en situation intermédiaire sur une petite partie des surfaces cultivées.

En conséquence, il n'y a pas d'enjeux liés à la présence de zones sur le secteur 2AUh2.

IV. 5. Secteur 4 – 1AUh1 – «La Déhanne - Launay»



Surface totale du site : 1,54 ha
Surface impactée par l'enveloppe zone humide: 0,23 ha



L'analyse sur ce site a été réalisée par le bureau d'études *Egis Eau*. Les sondages ayant le n° 0 et apparaissant en rouge sont indicateurs de zones humides, ceux apparaissant en vert sont indicateurs de sols « sains ». Les sondages n° 65 à 68 ont été réalisés par Lamballe Communauté en vue de repérer la présence éventuelle de zones humides là où remonte l'enveloppe de référence.

A noter que cette zone AU était beaucoup plus importante dans le projet de zonage initial et qu'elle a été fortement amputée du fait de l'inventaire effectué.

IV.5-1 Typologie du réseau d'écoulement

Un écoulement traverse le site d'étude du sud vers le nord. C'est principalement ce facteur qui explique que l'enveloppe remonte dans les parcelles maintenues en zone AU.

IV.5-2 Recensement des zones humides

Les sondages 66 et 67 montrent des traces d'hydromorphie un peu plus marquée dès la surface mais celle-ci reste limitée et n'évolue pas en profondeur vers un changement de la morphologie du sol. C'est pour cette raison que les sondages ont été considérés comme « intermédiaires », sans qu'il soit pour autant possible de parler ici de zones humides effectives.

Nous concluons donc à l'absence d'enjeux liés à la présence de zones humides effectives sur le secteur 1AUh1. A noter que le petit secteur boisé situé en limite nord du site peut-être conservé car il constitue la limite des zones humides effectives occupant toute la partie au nord du site d'étude.

IV. 6. Secteur 5 – 1AUh49 et 50 – «Le Pont Grossard»



Surface totale du site : 1,88 ha
Surface impactée par l'enveloppe zone humide: 0,95 ha

Comme pour le secteur précédent, l'inventaire de terrain a été effectué par *Egis eau* et la limite du secteur AU a été ajustée en fonction de cet inventaire.

Dès lors, il n'y a pas eu de reconnaissance supplémentaire effectuée par Lamballe Communauté. La carte ci-dessus a été réalisée d'après les sondages réalisés et les documents fournis par *Egis eau*.

Nous pouvons donc conclure à l'absence d'enjeux liés à la présence de zones humides sur le secteur 1 AUh49/50. Etant donné les problématiques « inondation » et « gestion des zones humides » existant sur le bassin du Chiffrouët, il peut toutefois être intéressant de « penser » la gestion des eaux pluviales de manière à retenir au maximum les écoulements et à permettre l'infiltration des eaux, sur ou à proximité du site.

IV. 7. Secteur 6 – 2AUh48 – « La Ville Merrien »



Surface totale du site :
4,2 ha

Surface impactée par l'enveloppe zone
humide :
0,3 ha



IV.7-1 Typologie du réseau d'écoulement

L'ensemble de la zone est drainé par le Chiffrouët, coulant à l'est du site d'étude. Un fossé très profond en bordure de la rocade contribue également au drainage du site. Une mare existe au sein d'un boisement humide matérialisant les points bas en aval du secteur.

IV.7-2 Recensement des zones humides

Les 4 sondages (n° 15, 16, 17 et 19) effectués sur et en limite de la zone prospectée n'ont pas révélé de traces d'hydromorphie. L'emprise de l'enveloppe « zones humides » est donc excessive. A titre indicatif, le tracé jaune matérialise approximativement sur la carte la limite des zones humides effectives, repérables notamment par la végétation en place et la topographie (pente régulière en maïs puis zone de bas fond en herbe sur la partie ouest, et prairie naturelle puis rupture de pente brutale sur la partie est).

Nous pouvons donc conclure qu'il n'y a pas d'enjeux liés à la présence de zones humides sur le secteur 2AUh48

IV. 8. Secteur 7 – 2AUh14 – « Rue de Penthièvre »



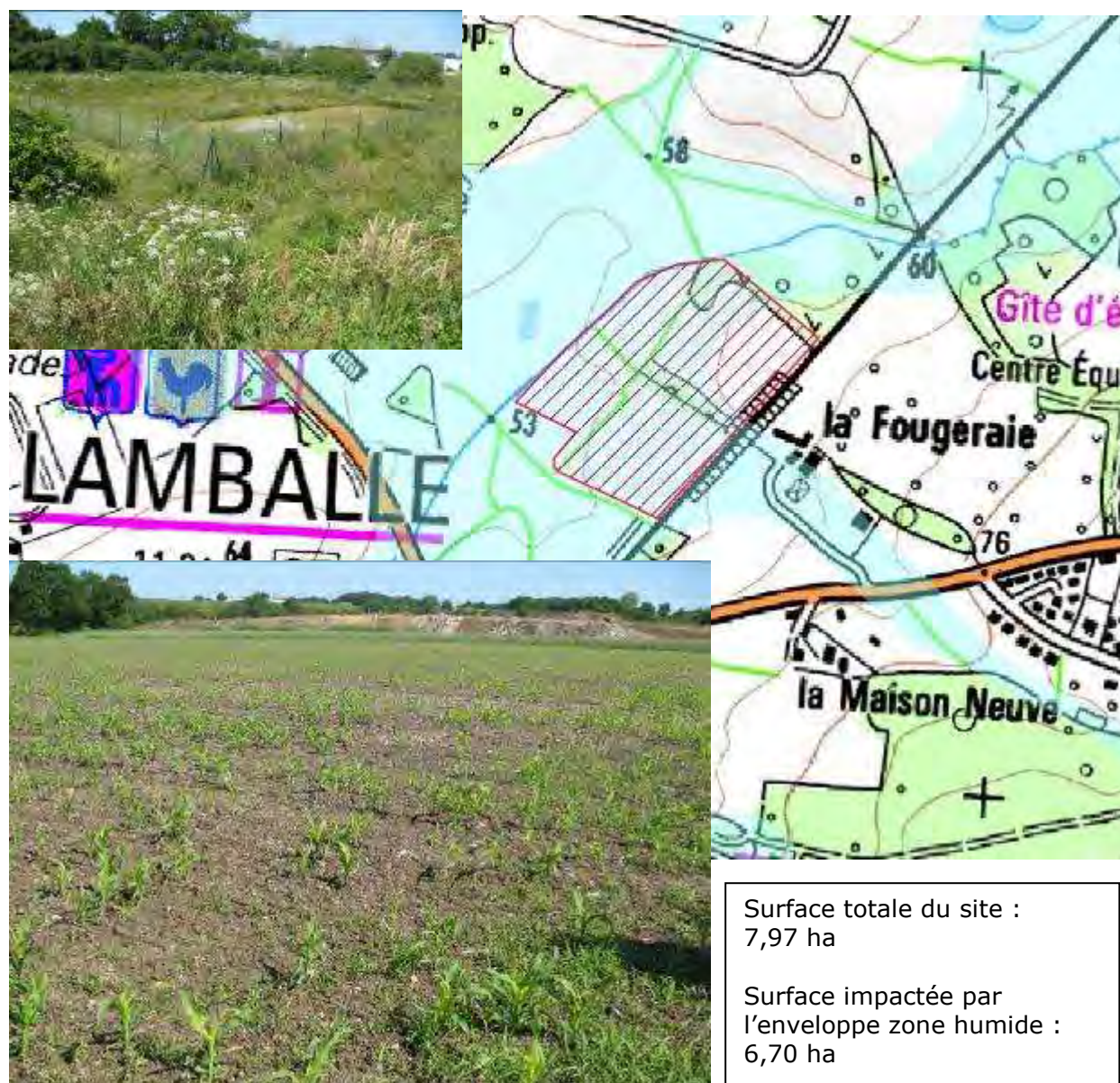
Surface totale du site : 0,62 ha
Surface impactée par l'enveloppe zone humide: 0,24 ha

La détermination de zones humides effectives est très difficile sur ce site : il n'y a pas d'écoulements visibles (réseau d'eau pluviale enterré) et la majeure partie est déjà bâtie aujourd'hui. Les parcelles non construites sont des jardins ou des potagers. La plus grande surface disponible (photo ci-dessus et sondage n°36) est une aire de remblai caillouteux.

Par conséquent, la limite de l'enveloppe sert ici à délimiter ce qui pouvait autrefois être une zone humide, mais qui ne l'est plus aujourd'hui, d'où le classement en « zone humide potentielle ».

Au regard de la réglementation actuelle, nous concluons donc à l'absence d'enjeux liés à la présence de zones humides sur la zone 2AUh14.

IV. 9. Secteur 8 – 1AUyd38 – « Lanjouan / La Fougeraie »



Contrairement aux sites précédents, on remarque que l'enveloppe de référence couvre la majeure partie du site d'étude. A noter également la spécificité de ce site qui accueille un Centre Technique d'Enfouissement des Déchets (CTED).



La photographie aérienne servant de base à l'analyse datant de 2003, la surface du CTED est minimisée par rapport à celle occupée aujourd'hui. Lamballe Communauté, qui gère le CTED, dispose en effet d'une autorisation administrative (arrêté préfectoral du 31 décembre 2007) pour exploiter la zone 1Auyd38. Cette autorisation est antérieure à l'existence et à la prise en compte de l'enveloppe de référence.

IV.9-1 Typologie du réseau d'écoulement

Le site est largement drainé par un réseau de fossés relictuels ou recréés au gré des différents aménagements aujourd'hui présents. L'ensemble des écoulements, largement perturbé par la présence de la voie ferrée, de zones de terrassement ou de remblais et d'un bassin d'orage, alimente le ruisseau du Saint-Yves qui se jette dans le plan d'eau de la Ville Gaudu, quelques centaines de mètres plus en aval.

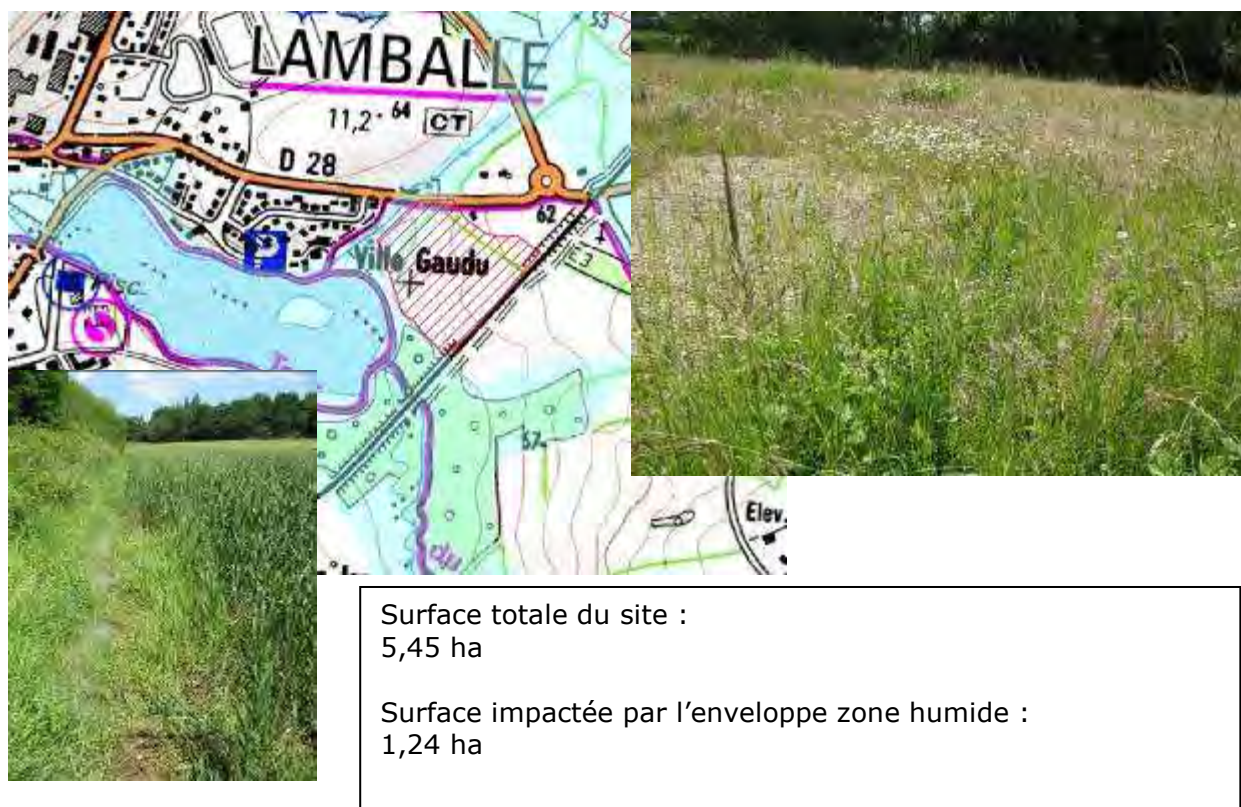
IV.9-2 Recensement des zones humides

L'ensemble du site d'étude, à l'exception de la partie restant en hachures jaunes, est aujourd'hui remblayé. On parlera donc de zones humides potentielles. A noter que l'enveloppe de référence sert de base pour tracer la limite de la zone humide potentielle sur la partie est du site, celle-ci étant également remblayée.

La végétation typique de zones humides cernant le bassin d'orage au nord de la haie, et les sondages à la tarière effectués sur les parcelles cultivées au sud de la haie, permettent de classer le 1/3 sud ouest du site en zones humides effectives. En effet, les sondages n°51, 52, 53 et 54 montrent une hydromorphie importante et des sols de type pseudogley, caractéristiques de zones humides

Concernant le secteur 1Auyd38, nous concluons donc à la présence de 2,24 ha de zones humides effectives et à une surface de zones humides potentielles équivalente à 3,97 ha. Ce secteur devra donc faire l'objet d'une attention particulière lors de son aménagement futur, afin notamment de ne pas drainer ou de ne pas compromettre l'alimentation en eau des zones humides attenantes à la zone AU étudiée ici.

IV. 10. Secteur 9 – 1AUe37 – « La Ville Gaudu »



IV.10-1 Typologie du réseau d'écoulement

Le site, qui se caractérise par une double pente nord→sud et est→ouest, est drainé par deux fossés situés en bas des pentes. Les eaux collectées alimentent une mare en zone humide boisée située à proximité du plan d'eau de la Ville Gaudu et du ruisseau Saint-Yves qui se jette dans le plan d'eau, à quelques mètres de là.

IV.10-2 Recensement des zones humides

On peut noter sur la carte précédente que le tracé de l'enveloppe est assez proche des zones humides réellement identifiées. La parcelle la plus au nord est remblayée sur plusieurs mètres de hauteur et n'a plus aucun caractère humide aujourd'hui.

La bande boisée ceinturant le fossé d'emmenée venant du nord et matérialisant la ligne de points bas entre la zone remblayée et les parcelles cultivées est une zone humide effective.

Les sondages effectués à la tarière ont permis de préciser la délimitation des zones humides sur les parcelles cultivées. L'enveloppe est un peu trop étendue au niveau des sondages n° 62, 63 et 64 où les sols ne sont pas hydromorphes. Une situation d'hydromorphie intermédiaire caractérise les sondages n° 55, 56, 57 et 58 qui matérialisent la limite des zones humides effectives. Les sondages n° 59 et 60 montrent une hydromorphie marquée et sont plus nettement caractéristiques de zones humides, ce qui induit une extension de l'enveloppe correspondant à une cuvette située en bas de parcelle. A noter que la présence de la voie ferrée peut perturber les écoulements et favoriser la présence de sols hydromorphes à cet endroit.

Nous concluons donc que la partie est du site, aujourd'hui remblayée sur 0,49 ha, est considérée comme zone humide potentielle et dépourvue d'enjeux, mais que le boisement et les parties basses des parcelles cultivées doivent en revanche être considérées comme zones humides effectives (soit 0,68 ha). Il sera important, lors de l'aménagement, de veiller à préserver ces espaces (en mettant par exemple une bande enherbée en bas des parcelles) et à garantir leur alimentation en eau en gérant les eaux pluviales et en favorisant l'infiltration in situ.

IV. 11. Secteur 10 – 2AUya30 – « stade Louis HINGANT »



Surface totale du site : 4,65 ha
Surface impactée par l'enveloppe zone humide: 0,15 ha



IV.11-1 Typologie du réseau d'écoulement

Le secteur étudié est caractérisé par une double pente sud→nord / ouest→est, avec quelques zones de cuvettes au sein de la parcelle et un point bas dans le coin nord-est.

Le fossé d'emmenée de bord de route, qui circule tout au long de la limite sud/est, est le seul réseau à collecter les eaux du site. Celles-ci sont ensuite évacuées en bordure de voie ferrée après un passage busé sous la route communale.

IV.11-2 Recensement des zones humides

La zone 2AUya30 est peu concernée par l'emprise de l'enveloppe de référence qui englobe une partie du boisement humide situé au sud-est du secteur et remonte légèrement dans les parcelles. Les sondages à la tarière (n° 49 et 50) ont montré des sols sains. L'emprise de l'enveloppe est donc exagérée à cet endroit, ce qui est justifié par le fort dénivelé existant entre la surface cultivée et le fossé en contrebas. En effet, le talweg (ligne de points bas) se situe au niveau de la route et du boisement voisin.

En revanche, l'analyse terrain a permis de repérer des sols nettement hydromorphes et très peu portant (on s'enfonce à pied) au niveau du sondage n°44. Le secteur hachuré en jaune correspond assez bien à la topographie locale, puisqu'il s'agit d'une zone de dépression. Le sondage n° 46 en situe la limite.

Le sondage n° 48, non caractéristique de sols hydromorphes, a été réalisé dans une cuvette présente au sein de la parcelle et avait pour but de vérifier qu'il n'y avait pas de « vaine » pouvant alimenter la zone humide identifiée.

L'analyse terrain a donc permis de conclure à la présence de 0,2 ha de zones humides effectives sur le secteur 2AUya30. Par conséquent, il est souhaitable, dans le cadre d'un aménagement, de conserver un espace naturel sur la zone hachurée en jaune et d'assurer son alimentation en eau par la gestion des eaux pluviales et en favorisant l'infiltration in situ.

IV. 12. Secteur 11 – 2AUe83 et 2AUh73 – « Saint-Aaron »



IV.12-1 Typologie du réseau d'écoulement

Le site se caractérise par une densité de drainage relativement peu importante : deux fossés d'emménée de part et d'autre de la route communale et un fossé drainant (à sec lors du repérage qui suivait pourtant un important épisode pluvieux).

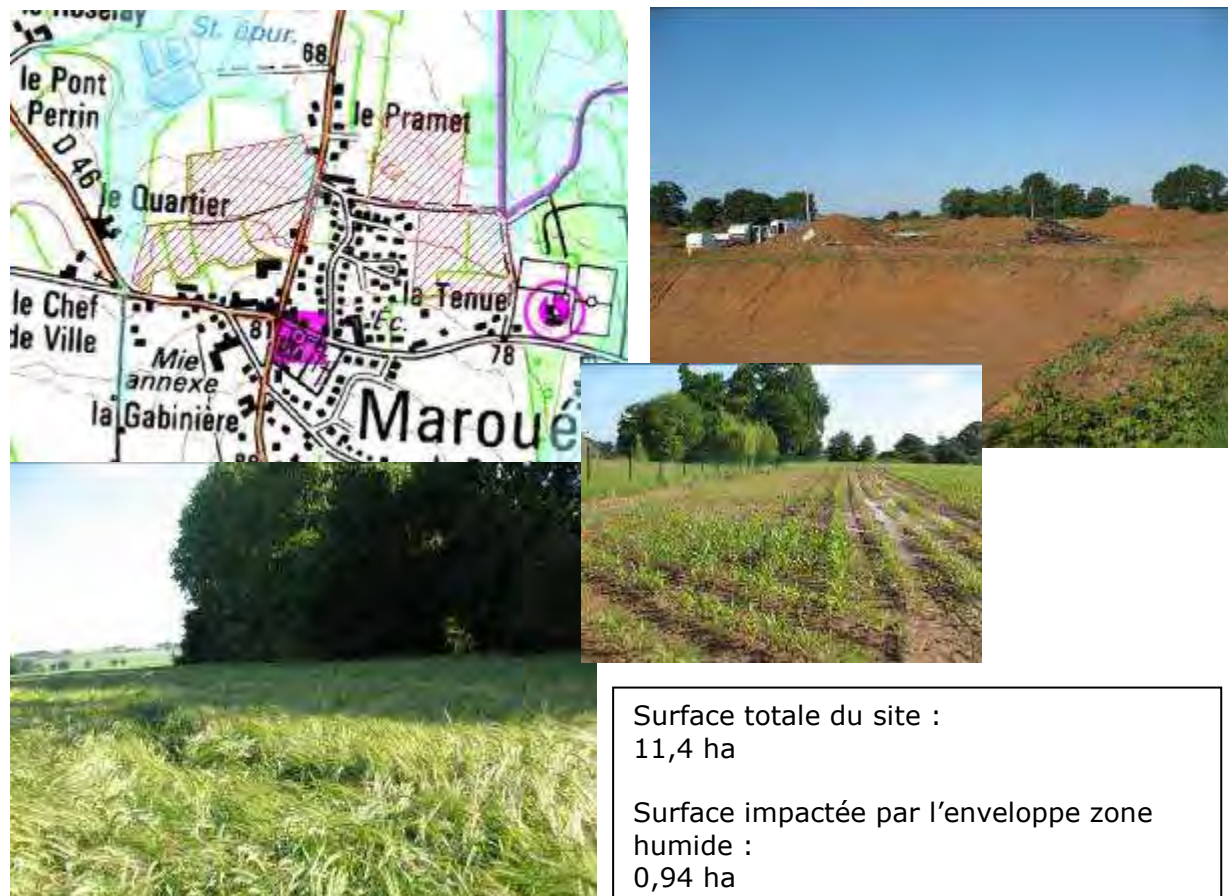
IV.12-2 Recensement des zones humides

Le site est principalement composé de parcelles cultivées hormis un secteur en friche (au nord du sondage n° 31 et une prairie naturelle (parcelle du sondage n°32). L'ensemble des sondages n° 29 à 32 effectués à la tarière sur les différentes parcelles ont montré des sols sains, conformément à l'impression visuelle (parcelles sur élevées, sols portants et filtrants).

Le sondage n°33 est en revanche révélateur d'un sol hydromorphe (sain dans les 30 1^{er} cm mais hydromorphie marquée ensuite et augmentant avec la profondeur). Le secteur hachuré en jaune correspond à une zone de dépression à l'origine d'écoulements. Les sondages n° 34 et 35, effectués à l'extérieur du site d'étude, confirment la présence de zones humides dans les prairies attenantes. L'enveloppe de référence est donc ici positionnée trop au sud et pas assez étendue vers le nord.

L'inventaire conclue donc à la présence d'une zone humide effective identifiée en bordure de la zone 2AUh73, représentant un peu moins de 0,1ha. Dans le cadre d'un aménagement, il serait souhaitable de préserver la zone humide identifiée et de garantir son approvisionnement en eau (gestion du pluvial, infiltration), ainsi que celui des zones humides situées plus en aval.

IV. 13. Secteur 12 – 1AUh57 et 2AUh59 – « Maroué »





Cas de la zone 1AUh57 (ouest du bourg)

La zone 1AUh57 fait déjà l'objet de travaux. Le terrassement et la viabilisation du secteur sont démarrés sur toute la surface concernée par l'emprise de l'enveloppe de référence, en vue de créer le lotissement « Les Petites Fontaines ». La limite de l'enveloppe sert donc à délimiter ce qui sera considéré comme zone humide potentielle. Il est toutefois intéressant de constater que la terre remuée n'est pas caractéristique de sols hydromorphes, ce qui indique que nous n'étions vraisemblablement pas en présence de zones humides sur la zone 1AUh57.

Le sondage n° 37, effectué à l'autre extrémité de la zone actuellement cultivée en maïs, avait pour but d'écarter la présence éventuelle de zones humides, l'enveloppe de référence fleurissant avec la limite ouest de la zone AU. Malgré la présence d'eau en surface, consécutive aux fortes pluies des jours précédents l'analyse de terrain, il n'y a pas de traces significatives d'hydromorphie dans les 50 1^{er} cm du sol.

Cas de la zone 2AUh59 (est du bourg)

IV.13-1 Typologie du réseau d'écoulement

Le secteur d'étude est largement drainé par des réseaux de fossés, ce qui indique la présence de problématiques liées à l'humidité. Les eaux provenant des parcelles situées au sud du chemin communal coulent vers l'est, alors que les eaux provenant des parcelles situées au nord du chemin alimentent le boisement humide situé au nord du site d'étude.

La zone 1AUyb1 est aujourd'hui cernée par les bâtiments composant la zone industrielle de Beausoleil, surtout en aval, ce qui limite grandement le rôle que pourrait jouer cette zone humide.

La carte ci-dessus, localisant les zones humides potentielles et effectives, a été réalisée en fonction des relevés de terrain effectués en janvier 2009 par le service environnement de Lamballe Communauté et figurant ci-dessous :



Vue d'ensemble – secteurs gorgés d'eau (en superficie et en profondeur).



Sondage tarière 1 (=69)
Traces d'hydromorphie dès les horizons superficiels du sol



Sondage tarière 2 (=70)
Hydromorphie très marquée (- 30 cm).



Sondage tarière 3 (=71)
Sol type pseudo-gley engorgé et nettement hydromorhe



Sondage tarière 4 (=72)
Sol type pseudo-gley engorgé et nettement



Sondage tarière 5 (=73)
Sol type pseudo-gley
engorgé et nettement
hydromorhe



Sondage tarière 6 (=74)
Absence d'eau libre -
hydromorphie moindre



Sondage tarière 7 (=75)
Absence d'eau libre -
hydromorphie moindre

Le diagnostic conclue donc à la présence de 1,02 ha de zones humides effectives, actuellement en culture, et à une surface estimée à 0,59 ha de zones humides potentielles, correspondant à une zone de remblais et au bassin d'orage. Nous notons que la présence d'un seul fossé en bordure de voie ferrée et que la levée de terre édiflée entre la parcelle cultivée et le bassin d'orage sont des facteurs pouvant accroître la caractère humide de la zone en piégeant les eaux de surface.

IV. 15. Secteur 14 – 2AUh16 – « Liffre »



Surface totale du site :
3,61 ha

Surface impactée par l'enveloppe zone humide :
2,53 ha



La cartographie des zones humides présentée ci-dessus est le résultat de l'analyse terrain effectuée lors de la réunion sur site en juillet 2008. Nous notons que le périmètre proposé initialement pour cette zone AU a déjà été revu à la baisse en fonction des observations de terrain. Il reste cependant des zones humides effectives (0,38 ha) et potentielles (0,25 ha de remblais) au sein de la zone 2AUh16. L'aménagement projeté sur la zone devra prévoir une gestion adaptée des eaux pluviales et permettre l'infiltration de manière à préserver ces zones ou à compenser leur perte (en humidifiant davantage les parcelles situées en aval ?).

V. CONCLUSIONS ET PRECONNISATIONS

On remarque que le zonage a globalement été établi en tenant compte de l'enveloppe de référence ou des inventaires ponctuels ayant eu lieu durant l'élaboration du PLU. Des zones AU ont été redécoupées au cours de l'élaboration du PLU. Il reste toutefois des zones humides effectives ou des zones humides potentielles sur des secteurs AU, ce qui s'explique par :

- L'évolution de l'enveloppe de référence entre la version prise en compte par le bureau d'études et la version définitive,
- Des travaux ont été entrepris avant que l'enveloppe de référence ne soit opérationnelle,
- La volonté des élus de Lamballe de maintenir certaines zones AU particulièrement importantes pour le développement de la ville.

Ces contraintes environnementales peuvent cependant être des atouts non négligeables pour la qualité paysagère et patrimoniale des zones aménagées. Deux scénarios sont possibles sur les zones AU contenant des zones humides :

I- Les zones humides sont préservées :

Les parties effectivement humides des parcelles sont préservées (pas de surcreusement des fossés, pas de remblai ni imperméabilisation), et sont intégrées comme espace naturel paysager au sein des projets. Les surfaces éventuellement imperméabilisées se situent en haut de parcelle et n'impactent que les parties sèches ou déjà asséchées des terrains (zones humides potentielles). Les ruissellements issus de ces surfaces peuvent éventuellement être tamponnés par les zones humides situées en aval.

II- Les zones humides effectives sont impactées par les projets

Le projet impacte la surface en zone humide à hauteur de $X \text{ m}^2$. X étant supérieur à 1000 m^2 , un dossier de déclaration loi sur l'eau propose des mesures compensatoires. Dans ce cas, quelques pistes de réflexion peuvent être avancées :

1- Les zones situées en bas de pente doivent prioritairement être préservées. Leur alimentation en eau doit être maintenue.

2- Si la zone humide est impactée par le tracé d'une voirie, celle-ci peut emprunter de préférence l'axe détruisant un minimum de zones humides et ne devra pas s'accompagner de fossés (ceux-ci draineraient les secteurs humides attenants).

3- Dans son dessin, dans la conception des équipements et des bâtiments (récupération des eaux de pluies par pans de toits, réinfiltration,...), la nature des matériaux utilisés (revêtements des voiries, cheminements, paillage des plantations, etc.), le projet pourra minimiser son impact en matière de perturbation (creusement, traitement des surfaces, remblaiement) et d'imperméabilisation des sols.

4- La gestion des eaux pluviales pourra compenser en partie l'imperméabilisation :

Un coefficient d'imperméabilisation adapté sur l'ensemble des parties loties peut limiter l'impact du projet sur l'alimentation des zones en bas des parcelles;

La collecte des eaux pluviales des parties loties pourra se faire « à ciel ouvert », en fossés de très faible pente afin de favoriser des écoulements lents, et une infiltration minimale permettant de court-circuiter le moins possible l'alimentation des secteurs humides.

ANNEXE N°1 - REGLEMENTATION EN VIGUEUR

L'inventaire des zones humides ne crée pas de réglementation supplémentaire, mais il permet de localiser avec précision les secteurs où la réglementation doit s'appliquer :

Pour tous travaux d'assèchement, de remblais de zones humides, l'Article R 214-41 du Code de l'Environnement fixe les seuils suivants :

- Déclaration pour une surface impactée de 0,1 à 1 ha,
- Autorisation pour une surface impactée supérieure à 1 ha.

DISPOSITIONS DU SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC :

Pour les communes du Pays de Saint-brieuc, en l'absence d'inventaire terrain validé par la CLE, l'enveloppe « zones humides » constitue la référence pour l'application de la disposition 2.3.1 a) du SCOT, à savoir :

« Dans l'attente du SAGE en cours d'élaboration sur le territoire, la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme passera par les mesures suivantes :

- o *Les nouvelles zones d'urbanisation devront tenir compte des inventaires existants afin :
 - D'éviter toute nouvelle construction qui entraînerait la destruction d'une zone humide,
 - D'assurer le bon fonctionnement hydrologique en évitant l'imperméabilisation des sols en bordure des zones humides ou les travaux entraînant une modification des écoulements des eaux parvenant à la zone humide.*
- o *En l'absence d'inventaire, les communes devront démontrer que les projets urbains ne diminuent pas l'emprise des zones humides et ne perturbent pas leur fonctionnement hydrologique. »*

CODE DE L'ENVIRONNEMENT :

La réglementation énoncée ci-dessous est extraite du Code de l'Environnement. Avant toute intervention, et en cas de doute, il est nécessaire de prendre contact auprès des services de l'Etat : DDEA 22 ou ONEMA.

L'Article L 214-1 définit la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration :

Rubrique 3.2.2.0 : « Les installations, les ouvrages, les digues ou les remblais, dans le lit majeur d'un cours d'eau : Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.

- ☞ Autorisation, dès lors que la surface soustraite est supérieure ou égale à 10 000 m²
- ☞ Déclaration, dès lors que la surface soustraite est supérieure à 400 m² et inférieure à 10 000 m² »

Rubrique 3.3.1.0 : « L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :

- ☞ Autorisation, dès lors que la zone affectée est supérieure ou égale à 1 ha
- ☞ Déclaration lorsqu'elle est comprise entre 0,1 et 1 ha »

Rubrique 3.2.3.0 : « La création de plan d'eau permanents ou non est soumise à :

- ☞ Autorisation lorsque la superficie est supérieure ou égale à 3 ha
- ☞ Déclaration si la superficie est comprise entre 0,1 ha et 3 ha ».

ANNEXE N°2 – GRILLE DES RELEVES DE TERRAIN

N° Point	COMMENTAIRES	ZONE HUMIDE EFFECTIVE ?
Secteur 2 - 1AUh6 - Deshaies		
1 – 2 -3	Les 3 sondages montrent un sol sain dans les 50 1 ^{er} cm.	non
Secteur 3 - 2AUh2 – Déhanne – Fosse David		
4	Sol limoneux. Légère traces d'hydromorphie dans les 20 1 ^{er} cm du sol, mais elles disparaissent plus en profondeur	non
5	Secteur boisé. Sol limoneux. Sol sain sur 50 1 ^{er} cm.	non
6	Pas d'hydromorphie en surface. Légères traces entre -30 et – 50 cm.	intermédiaire
7	Sol limoneux. Pas de traces d'hydromorphie dans les 50 1 ^{er} cm.	non
8	Id 6.	intermédiaire
9	Sol sain dans les 50 1 ^{er} cm (sondage hors enveloppe)	non
11	Limite de l'enveloppe – légères traces d'hydromorphie entre -40 et – 50 cm. Une hydromorphie plus marquée débute à -50 cm.	Intermédiaire
12	Sol sain dans les 50 1 ^{er} cm	non
13-14	Sol sain limoneux avec quelques légères traces d'hydromorphie débutant à -50 cm.	non
Secteur 6 - 2AUh48 – La Ville Merrien		
15	Sol peu profond, sain dans les 30 1 ^{er} cm, horizon d'altération de la roche ensuite (substrat filtrant car absence de traces d'hydromorphie)	non
16	Id 15, même si le sol est légèrement plus profond.	non
17	Id 16.	non
18	Hydromorphie marquée dès les 30 1 ^{er} cm.	oui
19	Id 16.	non

Secteur 1 – 2AUyb - Lanjouan

20	Sol sain sur les 50 1 ^{er} cm	non
21	Sol sain sur les 50 1 ^{er} cm	non
22	Traces d'hydromorphie importantes dès la surface et s'intensifiant en profondeur	oui
24	Hydromorphie importante entre -40 et – 50 cm	oui
25	Hydromorphie importante dès -20 cm, pseudogley ensuite	oui
26	Limite de la zone hydromorphe – hydromorphie moins marquée qu'en 25.	intermédiaire
27	Sol sain sur 50 1 ^{er} cm	non
28	Sol sain dans les 30 1 ^{er} cm, hydromorphie ensuite	oui

Secteur 11 – 2 AUe83 et 2Auh73 – Saint-Aaron

29	Sol sain sur 40 cm. Horizon d'altération de la roche ensuite (champ maïs)	non
30	Id 29 (champ blé)	non
31	Id 29 avec un sol un peu plus profond mais non hydromorphe	non
32	Id 29 (prairie en haut de butte)	non
33	Sol sain dans les 30 1 ^{er} cm. Hydromorphie marquée ensuite.	oui
34	Hydromorphie marquée dès – 25 cm.	oui
35	Sol plus profond. Hydromorphie apparaissant à – 35 cm puis s'intensifiant en profondeur.	oui

Secteur 7 – 2AUh14 – Rue de Penthièvre

36	Pas de trace d'hydromorphie dans les 50 1 ^{er} cm. Zone de remblais et potagers.	non
----	---	-----

Secteur 12 – 2AUh59 et 1 AUh57 - Maroué

--	--	--

37	Sondage dans le coin le plus bas de la parcelle. Eau en surface (grosses pluies des jours derniers), mais pas de traces d'hydromorphie significative dans les 50 1 ^{er} cm du sol.	non
38	Bas de parcelle. Sol limoneux profond. Sol sain en surface. Quelques traces d'hydromorphie ensuite qui n'augmentent pas en profondeur.	non
39	Milieu de parcelle. Id 38.	non
40	Sol sain sur 50 1 ^{er} cm.	non
41	Sol profond, sain sur 40 cm, puis hydromorphie importante ensuite	oui
42	Sol sain sur 50 1 ^{er} cm	non
43	Légère trace d'hydromorphie à partir de -30 cm qui augmentent jusqu'à -50 cm. (Sondage hors périmètre d'étude).	intermédiaire
Secteur 10 – 2AUya30 – Stade Louis Hingant		
44	Sol peu portant (on s'enfonce...). Sol hydromorphe, pseudogley à – 40 cm.	oui
45	Sol sain sur 50 1 ^{er} cm	non
46	Sol sain sur 40 cm. Hydromorphie ensuite.	intermédiaire
47	Légères traces d'hydromorphie entre -40 et -50 qui n'augmentent pas ensuite	non
48	Sol sain sur les 50 1 ^{er} cm	non
49	Sol sain sur 40 cm. Horizon d'altération de la roche ensuite	non
50	Id 49	non
Secteur 8 – 1Auyd38 – La Fougeraie		
51	Sol hydromorphe. Pseudogley à – 40 cm	oui
52	Id 51. présence d'eau à -50 cm	oui
53	Id 51	oui
54	Sol hydromorphe	oui

Secteur 9 – 1AUe37 – La Ville Gaudu

55	Sol sain sur 30 cm, teinté de petites traces d'hydromorphie ensuite n'augmentant pas avec la profondeur.	intermédiaire
56 - 57	Id 55	intermédiaire
58	Id 55 mais hydromorphie plus marquée.	intermédiaire
59	Id 58	oui
60	Id 58	oui
61 – 62 - 63 -64	Sol sain sur 50 1 ^{er} cm, teinté parfois de légères traces d'hydromorphie.	non

Secteur 4- 1Auh1 – Launay / La Déhanne

65	Prairie naturelle. Sol profond. Sol parfois teinté de quelques traces d'hydromorphie n'augmentant pas avec la profondeur.	non
66	Id 65 mais avec davantage de traces d'hydromorphie, même si elles n'augmentent pas avec la profondeur	intermédiaire
67	Id 66	intermédiaire
68	Id 65	non

Secteur 13- 1Auyb1 – Beausoleil (janvier 2009)

69	Traces d'hydromorphie dès les horizons superficiels du sol	oui
70	Hydromorphie très marquée (- 30 cm).	oui
71	Sol type pseudo-gley engorgé et nettement hydromorhe	oui
72	Sol type pseudo-gley engorgé et nettement	oui
73	Sol type pseudo-gley engorgé et nettement hydromorhe	oui
74	Absence d'eau libre - hydromorphie moindre	intermédiaire
75	Absence d'eau libre - hydromorphie moindre	intermédiaire

ANNEXE N° 3 : TABLEAU DES SURFACES DE ZONES HUMIDES

Secteurs	Perimètre d'étude (m²)	Enveloppe de référence (m²)	Zone humide effective (m²)	Zone humide potentielle (m²)
1-2Auyb-Lanjouan	194908	35189	22508	10273
2-1AUh6-Deshaies	11744	7480	0	0
3-2AUh2-La Fosse David	222171	11860	0	7844
4-1AUh1-Launay	15434	2315	0	0
5-1AUh49 50-Pont Grossard	18758	9550	0	0
6-2AUh48-La Ville Mérien	42013	2749	0	0
7-2AUh14-Rue de Penthievre	6162	2387	0	2387
8-1AUyd38-Fougeraie	79738	67049	22408	39710
9-1AUe37-La Ville Gaudu	54471	12446	6818	4855
10-2AUya30-Stade	46514	1538	1990	0
11-2AUe83-2AUh73-St Aaron	70560	19601	973	0
12-2AUh59-1AUh57-Maroué	113989	9454	2171	5426
13-1AUyb1-Beausoleil	33870	15339	10211	5897
14-2AUh16-Zac de Liffre	36123	25275	3834	2472

ANNEXE N° 4 : PHOTOS TYPES



Sondage 1 : Sol sain



Sondage 33 : Traces d'oxydation



Sondage 51 : Transition sol sain – sol hydromorphe



Sondage 24 : Oxydation importante



Sondage 41 : Pseudogley et traces d'oxydation



Sondage 25 : Pseudogley marqué.



Détermination des zones humides - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme -

Commune de Lamballe Rapport complémentaire



Rédacteurs : Romuald TOUSSAINT / Rozenn GUILLARD
Lamballe Communauté - 50 rue d'Armor BP 90 456 - 22 404 LAMBALLE
Tél : 02 96 50 13 55 – Fax : 02 96 31 39 25
@ : r.toussaint@lamballe-communaute.com

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DU CONTEXTE	3
I. 1. La démarche d'inventaire sur la commune de Lamballe	3
I. 2. L'enveloppe de reference, une initiative du SAGE baie de Saint-Brieuc	3
I. 3. Un inventaire complementaire de terrain necessaire.....	4
II. LOCALISATION DES SECTEURS INVENTORIES	4
III. METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC	5
IV. RESULTATS DU DIAGNOSTIC.....	6
IV. 1. Légende des cartes produites	6
Recensement des zones humides.....	7
IV. 2. Secteur 1 - 2AUyb4 - Lanjouan.....	7
IV. 3. Secteur 2 - 1AUh12 - Rue de Penthièvre.....	9
IV. 4. Secteur 3 - 2AUh52 - Le Pont Grossard.....	10
IV. 5. Secteur 4 - 2AUh31 - Belle Issue.....	12
IV. 6. Secteur 5 - 1AUh84 - Saint-Aaron - La Forge.....	13
IV. 7. Secteur 6 - 1AUh68 - Trégomar - Rue du Moulin à vent.....	14
IV. 8. Secteur 7 - 1AUh60 - Maroué - La Roncière.....	17
IV. 9. Secteur 8 - 2AUh54 - Maroué - La Gabinière.....	17
IV. 10. Secteur 9 - 1AUyb2 La Tourelle.....	19
V. CONCLUSION ET PRECONNISATIONS	21
ANNEXE 1 : REGLEMENTATION EN VIGUEUR	23
ANNEXE 2 : GRILLE DES RELEVES DE TERRAIN.....	25
ANNEXE 3 : PHOTOS REPRESENTATIVES.....	32

I. PRESENTATION DU CONTEXTE

I. 1. LA DEMARCHE D'INVENTAIRE SUR LA COMMUNE DE LAMBALLE

La commune de Lamballe est actuellement en phase d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il n'existe pas à ce jour d'inventaire exhaustif des zones humides de la commune.

En confrontant le zonage du PLU à l'enveloppe de référence « zones humides » produite par Lamballe Communauté, d'après la méthode validée par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Baie de Saint-Brieuc, il est apparu que certaines parcelles concernées par l'extension d'urbanisation pourraient se situer en zones humides.

Un premier rapport a été établi par Lamballe Communauté en juin 2009, sur 14 secteurs repérés par le bureau d'études Egis lors du croisement, effectué par ses soins, des zones AU avec l'enveloppe de référence « zones humides ».

Ensuite, lors de l'étude du projet de PLU en Comité Syndical du Pays de Saint-Brieuc, le groupe de suivi du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) a demandé à la commune de réaliser des inventaires complémentaires sur 8 nouveaux secteurs proposés à l'urbanisation et situés en frange de l'enveloppe de référence.

Suite à cette observation, la commune de Lamballe, dans un souci de protection et de préservation de son environnement, a souhaité évaluer le caractère « humide » des parcelles concernées pour repérer les éventuelles contraintes occasionnées sur les secteurs proposés à l'urbanisation. Dans ce but, elle a souhaité solliciter Lamballe Communauté afin qu'une détermination des zones humides soit réalisée sur le terrain.

Par ailleurs, la DDEA, chargée de l'instruction du dossier loi sur l'eau relatif au projet d'extension du parc d'activités de la Tourelle, a sollicité Lamballe Communauté pour qu'un inventaire des zones humides soit réalisé sur le périmètre de la future ZAC. Cet inventaire est intégré au présent rapport.

I. 2. L'ENVELOPPE DE REFERENCE, UNE INITIATIVE DU SAGE BAIE DE SAINT-BRIEUC

En 2007, le SAGE Baie de Saint-Brieuc a pris pour principe de produire des enveloppes de références qui délimitent et caractérisent les secteurs de très forte probabilité de présence de zones humides, afin de disposer, dans un délai relativement court, d'une carte globale et homogène sur l'ensemble du périmètre du SAGE.

Cette enveloppe répond à l'urgence et aux nécessaires précautions à prendre en matière de planification et d'urbanisme afin de respecter la loi et d'éviter la destruction de zones humides.

La réalisation de cette enveloppe repose sur le croisement d'outils de détection qui permettent de déterminer les secteurs à priori saturés en eau (cartes des sols, zonages de risques d'inondation, modélisation hydrologique) et d'outils de dessin qui permettent d'en préciser la limite (courbes de niveau, photographies aériennes...).

Sur le bassin versant du Gouëssant, cette enveloppe a été réalisée par Lamballe Communauté, en lien avec le groupe de travail « zones humides » du SAGE Baie de Saint-Brieuc. L'ensemble des différents acteurs et usagers est représenté dans ce groupe.

I. 3. UN INVENTAIRE COMPLEMENTAIRE DE TERRAIN NECESSAIRE

L'enveloppe de référence « zones humides » n'a pas vocation à se substituer à un inventaire de terrain, seule méthode permettant de déterminer avec certitude le caractère humide ou non d'une parcelle, ou d'une partie de parcelle.

S'il apparaît que des zones ouvertes à l'urbanisation (AU) concernent des secteurs identifiés dans l'enveloppe, conformément aux dispositions du SAGE, un inventaire précis sur ces secteurs doit être réalisé afin de démontrer l'absence de conséquences des projets sur les zones humides réellement présentes.

Ces inventaires portent uniquement sur les secteurs de l'enveloppe où une ouverture à l'urbanisation est envisagée.

Dès lors que la définition des zones humides évolue en conformité avec la réglementation, leur stratégie de préservation doit également évoluer : **il ne s'agit pas « d'ériger systématiquement en sanctuaire toute zone humide, mais d'aménager en veillant à ne perturber qu'au minimum le fonctionnement hydrologique global des terrains concernés »**.¹

Les diagnostics de terrain figurant dans ce rapport ont été réalisés entre le mercredi 04 novembre et le jeudi 26 novembre 2009 par Romuald TOUSSAINT et Rozenn GUILLARD (service environnement de Lamballe Communauté).

II. LOCALISATION DES SECTEURS INVENTORIES

D'après les éléments fournis par la Ville de Lamballe, 8 secteurs sont concernés par les observations formulées par le Pays de Saint-Brieuc, secteurs auxquels s'ajoute le projet de ZAC en extension du Parc d'activités de la Tourelle.

Secteur	
1	2AUyb4 « Lanjouan »
2	1AUh12 « Rue de Penthièvre »
3	2AUh52 « Pont Grossard »
4	2AUh31 « Belle Issue »
5	1AUh84 « St- Aaron -la Forge »
6	1AUh68 « Trégomar »
7	1AUh60 « Maroué -La Roncière »
8	2AUh54 « Maroué-La Gabinière »
9	1AUyb2 « La Tourelle »

La carte présentée en page suivante précise leur localisation.

¹ Extrait de la note d'accompagnement du guide pour l'inventaire de terrain des zones humides et des cours d'eau, SAGE Baie de Saint-Brieuc

III. METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC

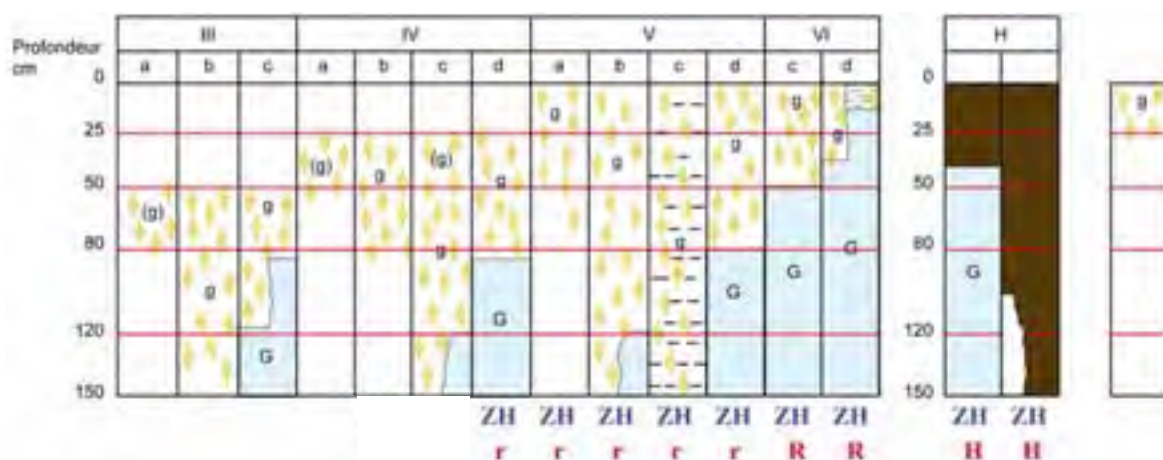
L'inventaire de terrain a été réalisé selon les critères décrits dans le guide élaboré par le SAGE, qui tient compte des critères réglementaires récents (**cf annexe 1**).

Ainsi, les zones humides sont définies de la façon suivante :

Le Décret du 30 janvier 2007 précise les critères d'identification des zones humides qui sont « *relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide* ».

Pour identifier une zone humide, **l'application de l'Arrêté du 1^{er} octobre 2009 (qui se substitue à celui du 24 juin 2008)** permet de définir les sols considérés comme humides (**fig. 2**) :

- Tous les histosols (**H**) du fait qu'ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoquent l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées,
- Tous les réductisols (**R**) du fait qu'ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques (matrice bleu-grisâtre) débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol,
- Tous les sols qui présentent des traits rédoxiques (**r**) (tâches de rouilles) débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur avec un horizon réductique (G) à – 80 cm.



Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

- | | | |
|-----|---|-------------------------|
| (g) | caractère rédoxique peu marqué | (pseudogley peu marqué) |
| g | caractère rédoxique marqué | (pseudogley marqué) |
| G | horizon réductique | (gley) |
| H | Histosols | R Réductisols |
| r | Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles) | |

d'après Classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

L'application de l'arrêté du 1^{er} octobre a notamment pour conséquence de retirer des zones humides effectives les sols de type IVb et IVc.

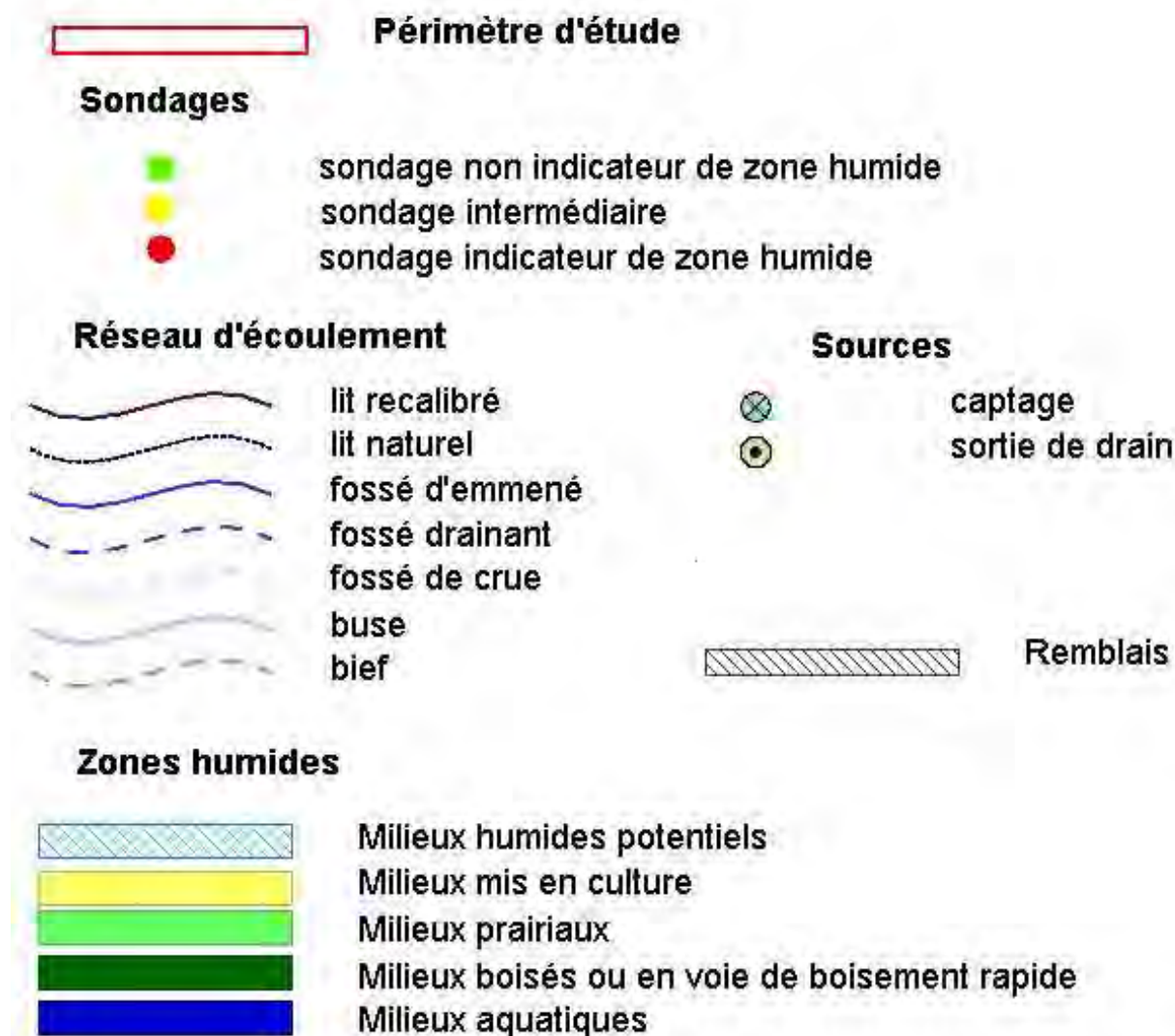
Figure : Morphologie des sols correspondant à des zones humides (d'après l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 relatif à la délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement).

IV. RESULTATS DU DIAGNOSTIC

IV. 1. Légende des cartes produites

La légende ci-dessous s'applique à toutes les cartes produites d'après la photographie aérienne et localisant les zones humides identifiées.

LEGENDE



Seules les zones humides effectives apparaissent en trames, colorées en fonction de l'occupation du sol. Les zones humides potentielles, hachurées en couleur, concernent des secteurs qui ont été humides ou qui devraient l'être, mais ne le sont plus aujourd'hui du fait de dégradations (drainage, modification du sol).

Les limites du secteur d'investigation peuvent différer légèrement de la limite de la zone AU à prospecter, ceci pour une meilleure compréhension du site et pour davantage de cohérence hydrographique.

IV. 2. Secteur 1 – 2AUyb74 – « Lanjouan »



Surface totale du site : 19,50 ha.

Surface impactée par l'enveloppe zone humide : 3,52 ha.

L'inventaire réalisé ici vient en complément de celui réalisé en juin dernier, dans un délai trop court pour appréhender l'ensemble du secteur, notamment dans le but de disposer de davantage de données pédologiques.

IV.2-1 Typologie du réseau d'écoulement

Le site prospecté se caractérise globalement par une forte densité de drainage (linéaire d'écoulement important), notamment sur sa partie sud où de profonds fossés drainent les parcelles attenantes (au niveau des sondages n° 129 à 143). Un réseau de fossés capte les eaux provenant des parties hautes des parcelles et draine ensuite ces dernières jusqu'aux points bas. A noter la présence d'une mare située au sein d'un boisement humide et alimentant un fossé en travers de la pente.

L'ensemble des eaux collectées sur le site d'étude rejoint le Chiffrouët, quelques centaines de mètres plus en aval.

Mare alimentant le fossé en travers de la pente.



IV.2-2 Recensement des zones humides

Prairies, parcelles cultivées et boisements composent le site d'étude, qui à l'évidence abrite des zones humides.

Pour respecter les critères d'identification définis par le décret du 30 janvier 2007 et l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 (fig p 5) et pour préciser la limite exacte des zones humides effectives, des sondages à la tarière ont été effectués en complément des informations visuelles.

Les zones humides repérées (figurant en plages colorées et représentant 1,7 ha) sont principalement alimentées par le toit de la nappe qui émerge ici en bas de versant. Elles constituent des zones sources à l'origine d'écoulements. Elles jouent un rôle indispensable dans les processus de régulation et d'épuration des écoulements, en amont de l'alimentation du cours d'eau.

A noter que la zone en hachures grises, couvrant 1,03 ha aujourd'hui cultivés, a fait l'objet d'un remblai récent et qu'elle ne peut plus être aujourd'hui considérée comme zone humide effective.

Les nombreux sondages réalisés confirment le zonage réalisé en juin, avec quelques ajustements mineurs au niveau du tracé. Toutefois, nous pouvons en tirer de nouveaux enseignements :

Les sondages n° 95 à 119, tantôt indicateurs de sols sains, tantôt marqués par des traces d'hydromorphie modérées dans le 50 1^{er} cm marquent la limite de la zone humide effective. Il n'y a pas de logique claire dans la répartition des sols sains ou intermédiaires car nous sommes sur ce secteur, en présence de sols limoneux-argileux sur un horizon de dégradation du schiste, ce qui induit la présence de nombreux cailloux dès la surface et par conséquent un sol plus ou moins profond et plus ou moins perméable. Les sondages n°95 à 119 correspondent pour la très grande majorité aux classes IIIb à IVc du tableau présenté en figure 2. Le réseau de drainage étant, sur cette partie du secteur d'étude, insuffisant pour expliquer une altération du caractère hydromorphe, nous ne les considérerons donc pas comme zones humides potentielles.

La situation est un peu différente sur les parcelles du sud du secteur, marquées par la présence de nombreux fossés. Les analyses de sols (n° 128 à 143) sont globalement identiques à celles menées sur le secteur nord, cependant, le drainage occasionné par les fossés est beaucoup plus important, ce qui nous amène à penser que ces terres seraient davantage humides sans la présence de ce réseau de fossés sur-creusés. Nous considérerons donc la présence de « zones humides potentielles » délimitées par les sondages présentant une hydromorphie intermédiaire. A noter la présence de 2 sondages présentant une absence d'hydromorphie en bas de parcelle : ceux-ci ont été réalisés très près du fossé, ce qui a pour effet d'atténuer encore le caractère hydromorphe.

Concernant le secteur 2AUyb4, nous concluons donc à la présence de 1,7 ha de zones humides effectives (une partie du bois a été enlevée par rapport au diagnostic de juin) et à une surface de zones humides potentielles équivalente à 1,13 ha. Ce secteur devra donc faire l'objet d'une attention particulière lors de son aménagement : au regard de la réglementation en vigueur, la présence et le fonctionnement des zones humides identifiées devront être préservés ou compensés.

IV. 3. Secteur 2 – 1AUh12 – « Rue de Penthivière »



Surface totale du site : 2,32 ha
Surface impactée par l'enveloppe zone humide: 0,006 ha

IV.3-1 Typologie du réseau d'écoulement

Aucun écoulement n'est visible directement sur le secteur d'étude, qui n'est à priori pas non plus drainé artificiellement. Le ruisseau de la Guévière, qui circule dans le fond de vallée, est recalibré à partir du chemin d'exploitation et jusqu'au centre ville. Il n'y a pas d'écoulement superficiel entre le secteur d'étude et le ruisseau.

IV.3-2 Recensement des zones humides

Le secteur d'étude, qui est constitué par une vaste parcelle cultivée (prairie temporaire + couvert végétal hivernal) au moment de la prospection, est largement surélevé par rapport aux prairies naturelles situées en contrebas, et représentant le champ d'expansion de crue du ruisseau de La Guévière. Un chemin piétonnier, situé en rupture de pente, sépare les 2 ensembles. Les sondages réalisés confirment les observations visuelles et écartent la présence de zones humides (sol limoneux sans traces d'hydromorphie sur les 50 1^{er} cm). L'emprise de l'enveloppe « zones humides » est donc, sur ce secteur, excessive.



Photo du sondage n°2 : Sol limoneux, sain sur 50 cm.

Nous pouvons donc conclure qu'il n'y a pas d'enjeux liés à la présence de zones humides sur le secteur 1AUh12.

IV. 4. Secteur 3 – 2AUh52 – «Le Pont Grossard»



Surface totale du site : 4,49 ha
Surface impactée par l'enveloppe zone humide: 0,26ha

IV.4-1 Typologie du réseau d'écoulement

Il n'y a pas de coulements superficiels sur la zone AU proprement dite, cependant le réseau de fossés est relativement important en aval du site. A noter que la plus grande parcelle du site est drainée artificiellement.

Nous notons également la présence de 3 mares, interconnectées pour 2 d'entre elles. Elles sont alimentées par un forage et par les eaux pluviales. La troisième mare, plus près de l'exploitation agricole, est autonome et alimentée par la nappe et les eaux pluviales. Elle sert de réservoir pour l'exploitant (arrosage, abreuvement ?).

Un fossé relativement profond, accompagné de haies bocagères, sépare la zone AU, située sur le versant, de la zone d'expansion de crue du Chiffrouët, composée de prairies naturelles. Ce fossé recueille une partie des eaux de pluies de la rocade au nord, par une buse traversant l'ensemble du secteur AU.

IV.4-2 Recensement des zones humides

Les parcelles constituant le site d'étude ont toutes une vocation agricole et étaient cultivées en maïs ou par un couvert végétal hivernal au moment des prospections de terrain.

La grande majorité des sondages présente un sol sain sur 50 cm, avec cependant 2 exceptions :

Un secteur de quelques dizaines de m² (sondage n° 7, 8 et 9) se caractérise par un sol très argileux et la présence de pseudogley sur les 20 1^{er} cm puis par un sol sain ensuite, jusqu'au minimum -80 cm. Bien que nous ayons classés ces sondages comme « intermédiaires », cette particularité est probablement liée à un apport exogène de terre (peut-être lors de la création de la mare de la propriété voisine), et nous n'en tiendrons donc pas compte.

Nous considérerons en revanche que nous sommes en présence d'une zone humide potentielle sur la partie correspondant à un talweg au sein de la parcelle, ceci pour plusieurs raisons :

1- Les sondages n° 15-17-19-21-146-150-151 et 153 laissent apparaître des traces d'oxydation modérées dans le sol aux environs de – 40 cm et celles-ci se poursuivent en profondeur, sans toutefois être caractérisées par la présence marquée de gley. Nous sommes donc en présence de sols de type IVc,

2- La parcelle est drainée artificiellement,

3- La parcelle a en partie été remblayée lors des travaux de création de la rocade. A cette occasion, la terre extraite a été régalée, avec pour effet d'exhausser le sol des parties les plus « mouillantes » du champ.

Ces éléments amènent à penser que nous étions sur cette parcelle en présence de sols naturellement plus hydromorphes qu'ils ne le sont aujourd'hui, et qu'une veine d'écoulement, plus ou moins profonde, maintenant captée par les drains, existait auparavant au sein de la parcelle.

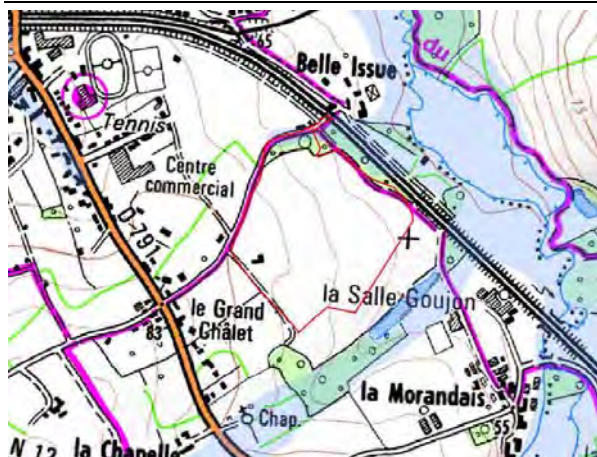


Photo du sondage n° 7 :
Hydromorphie importante en surface,
puis disparaissant en profondeur

Nous pouvons donc conclure à l'absence de zones humides effectives et à la présence de 0,38 ha de zones humides potentielles.

En conséquence, s'il n'y a pas sur la zone 2AUh52 de contre-indications pour la construction au sens réglementaire, il serait toutefois intéressant d'être particulièrement attentif, lors de l'aménagement, à la gestion des écoulements en permettant au maximum l'infiltration et l'approvisionnement de la nappe.

IV. 5. Secteur 4 – 2AUh31 – «Belle Issue»



Surface totale du site : 13,32 ha
Surface impactée par l'enveloppe zone humide: 0,36 ha

La zone proposée à l'inventaire est attenante au secteur 2AUya30 qui a fait l'objet d'un inventaire « zones humides » en juin dernier. Pour davantage de cohérence, nous ferons apparaître les zones humides repérées lors de ce précédent inventaire.

IV.5-1 Typologie du réseau d'écoulement

Un profond fossé d'emménée ceinture le site d'étude au nord et à l'ouest. Il achemine les eaux collectées par les fossés drainants des parcelles situées plus en amont et des eaux pluviales. Nous notons la présence d'un fossé drainant, aveugle, au sein de la zone AU. Ce fossé est situé au niveau de la rupture de pente où existait probablement une haie.

IV.5-2 Recensement des zones humides

La zone AU est composée de parcelles cultivées, en sol nu au moment de la visite de terrain. Le sol, fraîchement travaillé, laisse apparaître des traces d'oxydo-réduction importante dès la surface, au niveau d'une micro-dépression au sein de la parcelle, à proximité du fossé. Les sondages n°29-30 et 32 à 35, qui montrent des sols argilo-limoneux de types IVd à VIv, confirment une hydromorphie importante. Le sondage n°29 indique une extension des zones humides effectives le long de la route, conformément au tracé de l'enveloppe, dont l'emprise est toutefois légèrement sous-estimée sur ce secteur.

Les sondages n° 31, 36, 37, 38 et 44, montrant un sol sain sur les 50^{1er} cm, ou une hydromorphie démarrant significativement -50 cm, permettent de définir la limite des zones humides effectives.



Photo du sondage n° 29 : Oxydo-réduction importante dès la surface du sol.

La grande majorité du boisement situé en bordure du chemin, largement englobé dans l'enveloppe de référence, ne peut pas être considérée comme zone humide effective au regard de sa composition (absence d'essences purement hygrophiles), ce qui est confirmé par la réalisation des sondages n° 51 et 52 montrant un sol sain. Seule la portion du bois située dans la dépression du bas de pente laisse apparaître un sol hydromorphe caractéristique de zones humides effectives (sondage n°167).

Nous concluons donc à la présence de 0,68 ha de zones humides effectives sur le secteur 2AUh31. Si la grande majorité de la zone ne pose pas de problèmes réglementaires quant à son ouverture à l'urbanisation, il est cependant nécessaire de prendre en compte la présence des zones humides effectives situées en bas de pente dans les futurs projets d'aménagement.

IV. 6. Secteur 5 – 1AUh84 – «La Forge »



Surface totale du site : 0,89 ha Surface impactée par l'enveloppe zone humide: 0 ha

IV.6-1 Typologie du réseau d'écoulement

Aucun écoulement superficiel n'est visible sur la zone AU. Un fossé d'emmenée, recueillant les eaux de fossés drainants, situés au sud du site d'étude, achemine les eaux vers la route rejoignant la RD 14.

IV.6-2 Recensement des zones humides

Le secteur d'étude se situe sur une parcelle cultivée, actuellement en prairie temporaire. Les sondages n° 22, 25 et 27 montrent un sol sain sur 50 cm. Les sondages n° 23, 24 et 26, réalisés en dehors de la zone AU, confirment que l'hydromorphie apparaît plus en bas de versant, avec des sols de type IVc, mais on peut conclure que l'emprise de l'enveloppe est légèrement exagérée sur ce site, et que les zones humides n'impactent pas la zone AU.

Photo du sondage n°22 : Sol sain
sur 50 cm.



Nous concluons à l'absence d'enjeux liés à la présence de zones humides effectives sur le secteur 1AUh84.

IV. 7. Secteur 6 – 1AUh68 – Trégomar - « Rue du Moulin à vent »



Surface totale du site :
1,57 ha

Surface impactée par l'enveloppe zone humide :
0,06 ha

IV.7-1 Typologie du réseau d'écoulement

Le réseau d'écoulement est relativement peu développé sur la zone AU étudiée car il n'y a qu'un seul fossé, au nord, en bordure des zones construites. Ce dernier, qui collecte des eaux pluviales et draine les parcelles attenantes, est connecté au ruisseau de Saint-Aubin, affluent du Gast. A noter que le ruisseau a été recalibré à cet endroit.

Les fossés en bordure de route du « Moulin à vent » (à l'est) n'ont pas d'impact sur le secteur d'étude.

IV.7-2 Recensement des zones humides

Le secteur AU se compose d'une prairie dans sa partie nord et d'une vaste parcelle cultivée, en sol nu, travaillée puis semée, au moment des visites sur le terrain. Ces 2 sous ensembles sont séparés par une haie bocagère.

L'enveloppe de référence sous-estime ici la présence de zones humides. En effet, la zone AU est significativement impactée par la présence de zones humides, effectives ou potentielles. Les parcelles concernées présentent, la plupart du temps, des traces d'oxydo-réduction importantes dès les 1^{er} 50 cm du sol. Les zones humides présentes sont ici alimentées par le toit de la nappe. Le niveau d'humidité est donc variable dans le temps, mais les sols sont saturés en eau sur la quasi-totalité du secteur en période hivernale.

Nous notons toutefois que la profondeur du sol varie sur le secteur, car nous sommes en présence d'un ensemble géomorphologique complexe, tantôt sur micaschiste, tantôt sur granit.

Une butte est présente au niveau des sondages n° 68 et 71 et le sol y est très peu profond, ne présentant pas de traces d'hydromorphie. C'est également le cas, dans une moindre mesure, au niveau du sondage n° 92. Ces sondages, apparaissant en vert sur la carte, écartent la présence de zones humides.

La profondeur de sol augmente ensuite progressivement entre ces points hauts du secteur d'étude et les sols alluviaux situés en fond de vallée. La parcelle cultivée présente un sol argilo-limoneux, caillouteux, constitué sur l'horizon de dégradation de la roche.



Photo de la prairie composant la partie nord du site d'étude, vue du haut de la « butte ».

Les sondages apparaissant en rouge sur la carte sont caractéristiques de zones humides effectives au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 car ils présentent un horizon réductique marqué dans les 50 1^{er} cm du sol avec une poursuite des traces d'hydromorphie plus en profondeur.

Photo du sondage n°66, montrant un pseudogley et une oxydation importante à – 50 cm.



Les sondages qui apparaissent en jaune peuvent être considérés comme intermédiaires car un horizon réductique apparaît également à – 40 cm, mais celui-ci repose directement sur l'horizon de dégradation de la roche (blocage de la tarière). Nous avons toutefois considéré que nous étions en présence de zones humides potentielles, ceci pour deux raisons :

- Notre passage sur le terrain, effectué quelques jours après un fort épisode pluvieux, a montré la présence d'eau libre au contact de la roche et un sol très peu portant,
- Des rigoles sont tracées lors du travail du sol par l'agriculteur pour évacuer le surplus d'eau.

Ces éléments amènent à penser, que sans intervention humaine, le sol serait davantage gorgé d'eau et qu'une végétation caractéristique de zones humides s'y développerait.



Photo d'une des rigoles drainante permettant d'assainir la parcelle cultivée.



Photo du sondage n° 78 : transition entre le sol sain, l'horizon hydromorphe et la roche.

Nous pouvons donc conclure qu'il y a un fort enjeu lié à la présence de zones humides effectives (0,6 ha) ou potentielles (0,7 ha) sur la zone 1AUh68 (environ 1,5 ha). Au regard de la réglementation actuelle, et des marges de manoeuvre recherchées pour la reconquête de la qualité de l'eau, il paraît difficile de concilier un projet d'urbanisme et la préservation des zones humides sur ce secteur.

IV. 8. Secteur 7 – 1AUh60 – «Maroué – La Roncière »



Surface totale du secteur : 4,03 ha
Surface impactée par l'enveloppe zone humide: 0,19 ha

IV.8-1 Typologie du réseau d'écoulement

Il n'y a pas d'écoulements visibles sur la zone AU, composée de parcelles cultivées et d'un verger dans son coin nord-est. Un fossé d'emmenée circule dans le talweg situé à l'est de la zone d'étude. Celui-ci est alimenté par les fossés de bords de route puis par des fossés drainants, ainsi que par la surverse d'un petit plan d'eau situé plus au nord.

IV.8-2 Recensement des zones humides

Les sondages réalisés à la tarière montrent un sol limoneux, sans traces d'hydromorphie dans les 50 1^{er} cm. L'emprise de l'enveloppe de référence est trop importante sur ce secteur.

En conséquence, nous concluons à l'absence d'enjeux liés à la présence de zones humides effectives sur la zone 1AUh60.

IV. 9. Secteur 8 – 2AUh54 – « Maroué - La Gabinière »



Surface totale du site : 5,33 ha
Surface impactée par l'enveloppe zone humide : 0 ha

IV.9-1 Typologie du réseau d'écoulement

Comme pour le secteur précédent, il n'y a pas d'écoulement visible sur la zone AU. Cependant, un fossé d'emmenée longe la totalité du secteur à l'ouest. Il est relativement profond et collecte les eaux de fossés drainants situés plus au sud.

IV.9-2 Recensement des zones humides

Le secteur est composé de parcelles cultivées en maïs au moment de la visite sur le terrain. L'enveloppe de référence jouxte la limite de la zone AU car elle remonte le long du fossé identifié. Les sondages réalisés à la tarière montrent un sol limoneux, sain sur les 50^{1er} cm et écarte une éventuelle présence de zones humides au sein de la zone AU.



Photo du sondage n° 56,
montrant un sol sain sur 50 cm.

En conséquence, nous concluons à l'absence d'enjeux liés à la présence de zones humides effectives sur la zone 2AUh54

CAS PARTICULIER DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE DE LA TOURELLE

Ce secteur ne fait pas partie de ceux qui ont fait l'objet d'observations lors du passage en comité syndical du Pays. Nous l'avons cependant inclus car le projet d'extension du Parc d'activités de La Tourelle est à l'étude au niveau des services de la DDEA, chargés d'instruire le dossier « loi sur l'eau ». Ces derniers ont souhaité qu'un inventaire des zones humides soit réalisé sur site.

IV. 10. Secteur 9 – 1AUyb2 – « Extension du P.A. de La Tourelle »



Surface totale du site : 16,72 ha

Surface impactée par l'enveloppe zone humide : 2,86 ha

IV.10-1 Typologie du réseau d'écoulement

Le site, qui est traversé du sud vers le nord par le Gouessant, s'étend de part et d'autre du lit majeur du cours d'eau. Il est à noter que ce dernier a été recalibré sur plusieurs tronçons et que des méandres ont probablement été recoupés lors de la création des lagunes de Noyal. Des fossés de crues situés en bordure de la RN12 (au nord) et de la route départementale (au sud) sont connectés directement au cours d'eau. Un fossé, également connecté au cours d'eau, existe aussi en bordure du merlon sud des lagunes.

Une mare, située en rive gauche, en dehors du site d'étude, est alimentée par les montées et descente de la nappe.

IV.10-2 Recensement des zones humides

Le site d'étude se compose de vastes parcelles cultivées à l'est et à l'ouest, sur les versants en pente relativement régulière. Le fond de vallée, encaissé, est composé de boisements, de ripisylves, de prairies, du bas des parcelles cultivées (rive gauche) et des lagunes de Noyal (rive droite).



Photo de la prairie naturelle composant le lit majeur du cours d'eau en rive droite, en amont des lagunes

La ligne de rupture de pente marque globalement l'emprise des zones humides effectives identifiées, bien que celles-ci ne remontent légèrement sur le versant en rive gauche. Les sondages n° 6-9-11-12-17-19-21 et 22 présentant une hydromorphie intermédiaire (le plus souvent des sols de classe IIIC) nous permettent de matérialiser la limite des zones humides effectives : entre cette limite et le cours d'eau, les sondages montrent une hydromorphie caractéristique de zones humides effectives. Au-delà de cette limite, les sondages montrent des sols sains sur 50 cm.



Photo du sondage n°20, montrant une oxydation importante puis une transition avec un horizon réductique



Photo du sondage n°2 montrant un sol sain sur 50 cm.

Les lagunes ayant été réalisées pour partie sur des zones humides, il n'est plus possible aujourd'hui d'en connaître les limites. Toutefois, nous noterons que les sondages n°1-2 et 3 écartent l'hypothèse d'une extension des zones humides effectives au-delà de la zone de remblai imperméabilisé, servant actuellement de dépôt et de parking.

Nous concluons donc à la présence de 1,8 ha de zones humides effectives sur le site de la future extension du Parc d'activité de la Tourelle. La présence de ces zones humides, déjà connue des aménageurs et des personnes suivant le dossier à Lamballe Communauté, sera prise en compte dans le projet d'aménagement : leur rôle sera maintenu, voire renforcé.

V. CONCLUSIONS ET PRECONNISATIONS

Certains secteurs prospectés contiennent des zones humides effectives qui se posent donc en contre-indications à l'urbanisation. Ceux-ci figurent en gras dans le tableau suivant.

D'autres contiennent des zones humides potentielles (en italique dans le tableau). L'urbanisation n'y est pas interdite au sens réglementaire, mais leur préservation, ou leur restauration dans le cadre de l'aménagement, sont des atouts non négligeables pour contribuer à l'amélioration de la qualité de l'eau, voire de la biodiversité.

Secteur	Surface du secteur AU (ha)	Enveloppe ZH impactant la zone AU (ha)	Surface de ZH effective sur zone AU (ha)	Surface de ZH potentielle sur zone AU (ha)
2AUyb4 « <i>Lanjouan</i> »	19,5	3,48	1,7	1,13
1AUh12 « Rue de Penthièvre »	2,32	0,006	0	0
2AUh52 « <i>Pont Grossard</i> »	4,49	0,26	0	0,38
2AUh31 « <i>Belle Issue</i> »	13,32	0,36	0,68	0
1AUh84 « St- Aaron -la Forge »	0,89	0	0	0
1AUh68 « <i>Trégomar</i> »	1,57	0,06	0,6	0,7
1AUh60 « Maroué -La Roncière »	4,03	0,19	0	0
2AUh54 « Maroué-La Gabinière »	5,33	0	0	0
1AUyb2 « <i>La Touelle</i> »	16,72	2,86	1,8	0

Ces contraintes environnementales peuvent cependant être des atouts non négligeables pour la qualité paysagère et patrimoniale des zones aménagées. Deux scénarios sont possibles sur les zones AU contenant des zones humides :

I- Les zones humides sont préservées :

Les parties effectivement humides des parcelles sont préservées (pas de surcreusement des fossés, pas de remblai ni imperméabilisation), et sont intégrées comme espace naturel paysager au sein des projets. Les surfaces éventuellement imperméabilisées se situent en haut de parcelle et n'impactent que les parties sèches ou déjà asséchées des terrains (zones humides potentielles). Les ruissellements issus de ces surfaces peuvent éventuellement être tamponnés par les zones humides situées en aval.

II- Les zones humides effectives sont impactées par les projets

Le projet impacte la surface en zone humide à hauteur de $X \text{ m}^2$. X étant supérieur à 1000 m^2 , un dossier de déclaration loi sur l'eau propose des mesures compensatoires. Dans ce cas, quelques pistes de réflexion peuvent être avancées :

1- Les zones situées en bas de pente doivent prioritairement être préservées. Leur alimentation en eau doit être maintenue.

2- Si la zone humide est impactée par le tracé d'une voirie, celle-ci peut emprunter de préférence l'axe détruisant un minimum de zones humides et ne devra pas s'accompagner de fossés (ceux-ci draineraient les secteurs humides attenants).

3- Dans son dessin, dans la conception des équipements et des bâtiments (récupération des eaux de pluies par pans de toits, réinfiltration,...), la nature des matériaux utilisés (revêtements des voiries, cheminements, paillage des plantations, etc.), le projet pourra minimiser son impact en matière de perturbation (creusement, traitement des surfaces, remblaiement) et d'imperméabilisation des sols.

4- La gestion des eaux pluviales pourra compenser en partie l'imperméabilisation :

Un coefficient d'imperméabilisation adapté sur l'ensemble des parties loties peut limiter l'impact du projet sur l'alimentation des zones en bas des parcelles;

La collecte des eaux pluviales des parties loties pourra se faire « à ciel ouvert », en fossés de très faible pente afin de favoriser des écoulements lents, et une infiltration minimale permettant de court-circuiter le moins possible l'alimentation des secteurs humides.

ANNEXE N°1 - REGLEMENTATION EN VIGUEUR

L'inventaire des zones humides ne crée pas de réglementation supplémentaire, mais il permet de localiser avec précision les secteurs où la réglementation doit s'appliquer :

Pour tous travaux d'assèchement, de remblais de zones humides, l'Article R 214-41 du Code de l'Environnement fixe les seuils suivants :

- Déclaration pour une surface impactée de 0,1 à 1 ha,
- Autorisation pour une surface impactée supérieure à 1 ha.

DISPOSITIONS DU SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC :

Pour les communes du Pays de Saint-brieuc, en l'absence d'inventaire terrain validé par la CLE, l'enveloppe « zones humides » constitue la référence pour l'application de la disposition 2.3.1 a) du SCOT, à savoir :

« Dans l'attente du SAGE en cours d'élaboration sur le territoire, la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme passera par les mesures suivantes :

- o *Les nouvelles zones d'urbanisation devront tenir compte des inventaires existants afin :*
 - *D'éviter toute nouvelle construction qui entraînerait la destruction d'une zone humide,*
 - *D'assurer le bon fonctionnement hydrologique en évitant l'imperméabilisation des sols en bordure des zones humides ou les travaux entraînant une modification des écoulements des eaux parvenant à la zone humide.*
- o *En l'absence d'inventaire, les communes devront démontrer que les projets urbains ne diminuent pas l'emprise des zones humides et ne perturbent pas leur fonctionnement hydrologique. »*

CODE DE L'ENVIRONNEMENT :

La réglementation énoncée ci-dessous est extraite du Code de l'Environnement. Avant toute intervention, et en cas de doute, il est nécessaire de prendre contact auprès des services de l'Etat : DDEA 22 ou ONEMA.

L'Article L 214-1 définit la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration :

Rubrique 3.2.2.0 : « Les installations, les ouvrages, les digues ou les remblais, dans le lit majeur d'un cours d'eau : Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.

- ☞ Autorisation, dès lors que la surface soustraite est supérieure ou égale à 10 000 m²
- ☞ Déclaration, dès lors que la surface soustraite est supérieure à 400 m² et inférieure à 10 000 m² »

Rubrique 3.3.1.0 : « L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant:

- ☞ Autorisation, dès lors que la zone affectée est supérieure ou égale à 1 ha
- ☞ Déclaration lorsqu'elle est comprise entre 0,1 et 1 ha »

Rubrique 3.2.3.0 : « La création de plan d'eau permanents ou non est soumise à :

- ☞ Autorisation lorsque la superficie est supérieure ou égale à 3 ha
- ☞ Déclaration si la superficie est comprise entre 0,1 ha et 3 ha ».

LA DIRECTIVE NITRATE :

4-8 - Obligation d'une gestion adaptée des terres, incluant les points suivants :

4.8.1 - Prescriptions relatives aux zones humides et aux bordures de cours d'eau

- le remblaiement et le drainage des zones humides (bas fonds et bords de cours d'eau...), y compris par fossé drainant, sont interdits;
- le retournement des prairies permanentes en zones inondables est interdit;
- l'implantation ou le maintien d'une bande enherbée ou boisée d'une largeur minimale de 5 m est obligatoire en bordure de la totalité des cours d'eau permanents ou intermittents figurant en points, traits continus ou discontinus sur la carte IGN au 1/25 000, sauf disposition particulière prise par arrêté préfectoral.

Les modalités d'implantation et d'entretien de ces bandes enherbées sont celles déterminées, soit dans le cadre du couvert environnemental tel que prévu par les bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE), définies en application du règlement CE n°1782/2003 du Conseil du 29 septembre 2003 modifié, soit dans le cadre du gel PAC . En outre, elles ne devront pas être retournées, sauf autorisation individuelle accordée par le Préfet.

ANNEXE 2 : GRILLE DES RELEVES DE TERRAIN

NUMERO	SECTEUR	CODE	hydro	COMMENTAIRES
1	Rue de Penthièvre	1AUh12	négatif	sol sain sur 50 cm
2	Rue de Penthièvre	1AUh12	négatif	idem 1
3	Rue de Penthièvre	1AUh12	négatif	idem 1
4	Rue de Penthièvre	1AUh12	négatif	idem 1 avec quelques traces d'oxydation entre 50 et 60 cm
5	Rue de Penthièvre	1AUh12	négatif	sol sain sur 50 cm
6	le Pont Grossard	2AUh52	négatif	sain jusqu'à moins 50 cm
7	le Pont Grossard	2AUh52	intermédiaire	positif jusqu'à - 20 cm (traces de réduction) puis sol sain ensuite, plus en profondeur
8	le Pont Grossard	2AUh52	intermédiaire	positif jusqu'à moins 30 cm puis sol sain ensuite, plus en profondeur
9	le Pont Grossard	2AUh52	intermédiaire	idem 8
10	le Pont Grossard	2AUh52	négatif	sol sain jusqu'à moins 60 cm
11	le Pont Grossard	2AUh52	négatif	sol caillouteux, sol sain jusqu'à moins 50 cm
12	le Pont Grossard	2AUh52	négatif	sol sain
13	le Pont Grossard	2AUh52	négatif	sol sain
14	le Pont Grossard	2AUh52	négatif	sol sain sur 50 cm
15	le Pont Grossard	2AUh52	intermédiaire	hydromorphie à partir de moins 50 et 60 cm, puis se poursuit et augmente en profondeur
16	le Pont Grossard	2AUh52	négatif	sol sain jusqu'à moins 50 cm
17	le Pont Grossard	2AUh52	intermédiaire	légères traces d'oxydation entre moins 30 et 50 cm
18	le Pont Grossard	2AUh52	négatif	sol sain sur 50 cm
19	le Pont Grossard	2AUh52	intermédiaire	Quelques traces d'oxydation entre - 40 et - 50 cm puis augmentent en profondeur (oxydation/réduction)
20	le Pont Grossard	2AUh52	négatif	traces d'oxydation entre moins 30 et 50 cm puis roche
21	le Pont Grossard	2AUh52	intermédiaire	traces de réduction encore peu marquées à - 40 cm
22	St Aaron	1AUh84	négatif	sol sain à moins 60 cm
23	St Aaron	1AUh84	intermédiaire	Quelques traces d'oxydation entre - 40 et - 50 cm puis augmentent en profondeur

24	St Aaron	1AUh84	intermédiaire	traces d'oxydation dès la surface. Oxydation régulière, sans réelle augmentation, jusqu'à moins 50 cm puis traces de réduction à moins 60 cm
25	St Aaron	1AUh84	négatif	sol sain
26	St Aaron	1AUh84	intermédiaire	idem 24
27	St Aaron	1AUh84	négatif	idem 25
28	Belle Issue	2AUh31	négatif	sol sain avec quelques légères traces d'oxydation à moins 50 cm
29	Belle Issue	2AUh31	positif	dépression. Sol hydromorphe dès la surface. Gley pseudo-gley jusqu'à moins 60 cm
30	Belle Issue	2AUh31	positif	sol sain jusqu'à moins 35 cm puis gley/pseudo-gley jusqu'à moins 60 cm
31	Belle Issue	2AUh31	négatif	sol sain sur 50 cm
32	Belle Issue	2AUh31	positif	idem sondage 30
33	Belle Issue	2AUh31	positif	hydromorphie à moins 40 cm puis augmentation jusqu'à moins 60 cm
34	Belle Issue	2AUh31	positif	hydromorphie à moins 35 cm puis augmentation jusqu'à moins 60 cm
35	Belle Issue	2AUh31	positif	idem sondage 33
36	Belle Issue	2AUh31	intermédiaire	hydromorphie à partir de moins 50 cm
37	Belle Issue	2AUh31	intermédiaire	hydromorphie à partir de moins 45 cm
38	Belle Issue	2AUh31	négatif	légères traces d'hydromorphie
39	Belle Issue	2AUh31	positif	sol sain sur les 30 premiers cm du sol, puis traces d'oxydation, puis couche argileuse présentant des traits rédoxiques
40	Belle Issue	2AUh31	négatif	sol sain sur 50 cm
41	Belle Issue	2AUh31	négatif	idem sondage 40
42	Belle Issue	2AUh31	négatif	quelques traces d'oxydation mais sain en général
43	Belle Issue	2AUh31	négatif	sol sain
44	Belle Issue	2AUh31	intermédiaire	oxydation entre 35 et 50 cm mais pas d'augmentation jusqu'à moins 70 cm
45	Belle Issue	2AUh31	négatif	sol sain jusqu'à moins 50 cm
46	Belle Issue	2AUh31	négatif	idem sondage 45
47	Belle Issue	2AUh31	négatif	idem sondage 45

48	Belle Issue	2AUh31	négatif	idem sondage 45
49	Belle Issue	2AUh31	négatif	idem sondage 45
50	Belle Issue	2AUh31	négatif	dégradation de la matière organique jusqu'à moins 20 cm puis limons
51	Belle Issue	2AUh31	négatif	Pas de traces d'hydromorphie mais des difficultés pour enfoncer la tarière (racines)
52	Belle Issue	2AUh31	négatif	Pas de traces d'hydromorphie mais des difficultés pour enfoncer la tarière (racines)
54	Maroué	2AUh54	négatif	sol sain sur 50 cm
55	Maroué	2AUh54	négatif	idem sondage 54
56	Maroué	2AUh54	négatif	idem sondage 54
57	Maroué	2AUh54	négatif	idem sondage 54
58	Maroué	2AUh54	négatif	idem sondage 54
59	Maroué	2AUh54	négatif	idem sondage 54
60	Maroué	1AUh60	négatif	sol sain sur 50 cm
61	Maroué	1AUh60	négatif	idem sondage 60
62	Maroué	1AUh60	négatif	idem sondage 60
63	Maroué	1AUh60	négatif	idem sondage 60
66	Trégomar	1AUh68	positif	quelques traces d'oxydation dès la surface puis augmentation, pseudo-gley à moins 40 cm
67	Trégomar	1AUh68	positif	sol sain sur 30 cm puis hydromorphie
68	Trégomar	1AUh68	négatif	sol peu profond
69	Trégomar	1AUh68	intermédiaire	hydromorphie à partir de moins 40 cm
70	Trégomar	1AUh68	intermédiaire	hydromorphie à partir de moins 50 cm
71	Trégomar	1AUh68	négatif	idem sondage 68
72	Trégomar	1AUh68	positif	très hydromorphe
73	Trégomar	1AUh68	positif	très hydromorphe
74	Trégomar	1AUh68	positif	très hydromorphe
75	Trégomar	1AUh68	positif	très hydromorphe
76	Trégomar	1AUh68	intermédiaire	oxydation jusqu'à moins 40 cm
77	Trégomar	1AUh68	intermédiaire	idem sondage 76
78	Trégomar	1AUh68	intermédiaire	roche à moins 30 cm
79	Trégomar	1AUh68	positif	roche à moins 50 cm
80	Trégomar	1AUh68	négatif	sol sain jusqu'à moins 50 cm
81	Trégomar	1AUh68	intermédiaire	roche jusqu'à moins 40 cm
82	Trégomar	1AUh68	positif	sol plus profond que précédemment, hydromorphe
83	Trégomar	1AUh68	positif	très hydromorphe
84	Trégomar	1AUh68	positif	très hydromorphe
85	Trégomar	1AUh68	positif	très hydromorphe

86	Trégomar	1AUh68	positif	très hydromorphe
87	Trégomar	1AUh68	positif	très hydromorphe
88	Trégomar	1AUh68	intermédiaire	hydromorphie démarre à moins 50 cm
89	Trégomar	1AUh68	intermédiaire	hydromorphie démarre à moins 50 cm
90	Trégomar	1AUh68	intermédiaire	idem sondage 89
91	Trégomar	1AUh68	intermédiaire	idem sondage 89
92	Trégomar	1AUh68	négatif	roche
93	Trégomar	1AUh68	positif	Sol plus profond. Le pseudogley est présent dans les 50 1 ^{er} cm du sol
94	Trégomar	1AUh68	intermédiaire	Sol sain sur 40 cm environ puis oxydo-réduction ensuite, au contact de l'horizon d'altération de la roche.
95	Lanjouan	2AUyb4	négatif	
96	Lanjouan	2AUyb4	négatif	quelques traces d'oxydation
97	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	traces d'oxydation à moins 50 cm
98	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	légères traces d'oxydation à partir de moins 40 cm. A moins 50 cm, argile.
99	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	sol sain sur 40 cm puis oxydation
100	Lanjouan	2AUyb4	négatif	sol sain sur 50 cm
101	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	Sol assez peu profond avec quelques traces d'oxydation
102	Lanjouan	2AUyb4	négatif	sol peu profond non nhydromorphe
103	Lanjouan	2AUyb4	négatif	idem sondage 102
104	Lanjouan	2AUyb4	négatif	idem sondage 102
105	Lanjouan	2AUyb4	négatif	pas d'oxydation à moins 40 cm
106	Lanjouan	2AUyb4	négatif	
107	Lanjouan	2AUyb4	négatif	sol peu profond (moins 25 cm)
108	Lanjouan	2AUyb4	négatif	sol sain sur 50 cm
109	Lanjouan	2AUyb4	négatif	idem sondage 108
110	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	sol sain sur 40 cm puis oxydation importante qui se poursuit en profondeur
111	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	idem sondage 110
112	Lanjouan	2AUyb4	négatif	
113	Lanjouan	2AUyb4	négatif	
114	Lanjouan	2AUyb4	négatif	roche à moins 40 cm
115	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	sol sain sur 50 cm et oxydation/réduction entre moins 50 et 60 cm qui augmente en profondeur

116	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	sain sur moins 30 cm puis légères traces d'oxydation et présence de réduction entre moins 50 et 60 cm qui augmentent en profondeur
117	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	sain sur moins 40 cm puis oxydation entre moins 40 et 50 cm
118	Lanjouan	2AUyb4	négatif	Sol sain ou peu oxydé sur les 50 1 ^{er} cm
119	Lanjouan	2AUyb4	négatif	Id 118
120	Lanjouan	2AUyb4	positif	Traces d'oxydation dans les 50 1 ^{er} cm, augmentant avec la profondeur
121	Lanjouan	2AUyb4	positif	Id 120
122	Lanjouan	2AUyb4	positif	Id 120
123	Lanjouan	2AUyb4	positif	Id 120
124	Lanjouan	2AUyb4	négatif	Sol sain ou peu oxydé sur les 50 1 ^{er} cm
125	Lanjouan	2AUyb4	négatif	Id 124
126	Lanjouan	2AUyb4	négatif	Id 124
127	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	Quelques traces d'oxydation dans les 50 1 ^{er} cm. Oxydation ou réduction plus importante ensuite ? Présence d'un horizon de dégradation de la roche.
128	Lanjouan	2AUyb4	négatif	Id 124
129	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	Id 127
130	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	Id 127
131	Lanjouan	2AUyb4	négatif	Id 124
132	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	Id 127
133	Lanjouan	2AUyb4	négatif	Id 124
134	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	Id 127
135	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	Id 127
136	Lanjouan	2AUyb4	négatif	Id 124
137	Lanjouan	2AUyb4	négatif	Id 124
138	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	Id 127
139	Lanjouan	2AUyb4	négatif	Id 124
140	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	Id 127
141	Lanjouan	2AUyb4	négatif	Id 124
142	Lanjouan	2AUyb4	intermédiaire	Id 127
143	Lanjouan	2AUyb4	positif	Oxydation plus marquée dans les 40 1 ^{er} cm. Pseudo gley ensuite
144	Pont Grossard	2AUh52	négatif	Sol sain ou peu oxydé sur les 50 1 ^{er} cm.
145	Pont Grossard	2AUh52	négatif	Id 144
146	Pont Grossard	2AUh52	intermédiaire	Sol un peu plus oxydé puis pseudogley en profondeur (env – 60 cm)
147	Pont Grossard	2AUh52	négatif	Id 144
148	Pont Grossard	2AUh52	négatif	Id 144
149	Pont Grossard	2AUh52	négatif	Id 144
150	Pont Grossard	2AUh52	intermédiaire	Id 146

151	Pont Grossard	2AUh52	intermédiaire	Id 146
152	Pont Grossard	2AUh52	négatif	Id 144
153	Pont Grossard	2AUh52	intermédiaire	Id 146
154	Trégomar	1AUh68	positif	Sol plus profond. Le pseudogley est présent dans les 50 1 ^{er} cm du sol
155	Trégomar	1AUh68	positif	Id 154
156	Trégomar	1AUh68	positif	Id 154
157	Trégomar	1AUh68	positif	Id 154
158	Trégomar	1AUh68	Intermédiaire	Sol sain sur 40 cm environ puis oxydo-réduction ensuite, au contact de l'horizon d'altération de la roche.
159	Trégomar	1AUh68	Intermédiaire	Id 158
160	Trégomar	1AUh68	Intermédiaire	Id 158
161	Trégomar	1AUh68	Intermédiaire	Id 158
162	Trégomar	1AUh68	Intermédiaire	Id 158
163	Trégomar	1AUh68	Intermédiaire	Id 158
164	Trégomar	1AUh68	Intermédiaire	Id 158
165	Trégomar	1AUh68	positif	Sol plus profond. Oxydation en surface. Pseudogley à -40 cm.
166	Trégomar	1AUh68	Intermédiaire	Id 158
167	Belle Issue	2AUh31	positif	Pseudogley à – 40 cm sous sol sain (horizons humifères puis limoneux)
168	Trégomar	1AUh68	négatif	Horizon réductique au contact de l'altération de la roche, mais sol peu profond
167	Lanjouan	2AUyb4	positif	Traces d'oxydation dans les 50 1 ^{er} cm, augmentant avec la profondeur
168	Lanjouan	2AUyb4	positif	Id 167
1	La Tourelle	1AUyb2	négatif	sol limoneux assez caillouteux
2	La Tourelle	1AUyb2	négatif	idem le sondage 1
3	La Tourelle	1AUyb2	négatif	idem le sondage 1
4	La Tourelle	1AUyb2	négatif	sol très sain, très limoneux
5	La Tourelle	1AUyb2	négatif	
6	La Tourelle	1AUyb2	intermédiaire	traces d'oxydation dès la surface qui augmentent faiblement en profondeur
7	La Tourelle	1AUyb2	positif	traces d'oxydation relativement importantes dès la surface qui augmentent en profondeur. Pseudogley entre moins 50 et 60 cm
8	La Tourelle	1AUyb2	positif	idem sondage 7
9	La Tourelle	1AUyb2	intermédiaire	traces d'oxydation à moins 70 cm

10	La Tourelle	1AUyb2	négatif	
11	La Tourelle	1AUyb2	intermédiaire	
12	La Tourelle	1AUyb2	intermédiaire	oxydation marquée mais qui n'augmente pas vraiment en profondeur jusqu'à moins 60 cm. Quelques traits rédoxiques entre - 50 et - 60 cm
13	La Tourelle	1AUyb2	négatif	sol sain
14	La Tourelle	1AUyb2	négatif	sol sain avec quelques légères traces d'oxydation
15	La Tourelle	1AUyb2	négatif	idem sondage 14
16	La Tourelle	1AUyb2	négatif	oxydation plus importante que les deux sondages précédents mais n'augmente pas en profondeur
17	La Tourelle	1AUyb2	intermédiaire	
18	La Tourelle	1AUyb2	négatif	sol peu profond (horizon d'altération à moins 30 cm)
19	La Tourelle	1AUyb2	intermédiaire	horizon hydromorphe au contact de l'altération de la roche
20	La Tourelle	1AUyb2	positif	Oxydation relativement importante dès la surface qui se poursuit en profondeur
21	La Tourelle	1AUyb2	intermédiaire	sain sur les 25/30 cm puis oxydation comme pour le sondage 20
22	La Tourelle	1AUyb2	intermédiaire	quelques traces d'oxydation à la surface
23	La Tourelle	1AUyb2	négatif	roche à moins 40 cm
24	La Tourelle	1AUyb2	positif	sol plus profond qu'en 24

ANNEXE N° 3 : PHOTOS TYPES



Sol sain



Traces d'oxydation



Transition sol sain – sol hydromorphe



Oxydation importante



Pseudogley et traces d'oxydation



Pseudogley marqué.

LEGENDE



Périmètre d'étude

Sondages

sondage non indicateur de zone humide

sondage intermédiaire

sondage indicateur de zone humide

Réseau d'écoulement



lit recalibré



lit naturel



fossé d'emmené



fossé drainant



fossé de crue



buse



bief

Sources

captage

sortie de drain



Remblais

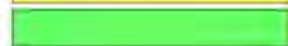
Zones humides



Milieux humides potentiels



Milieux mis en culture



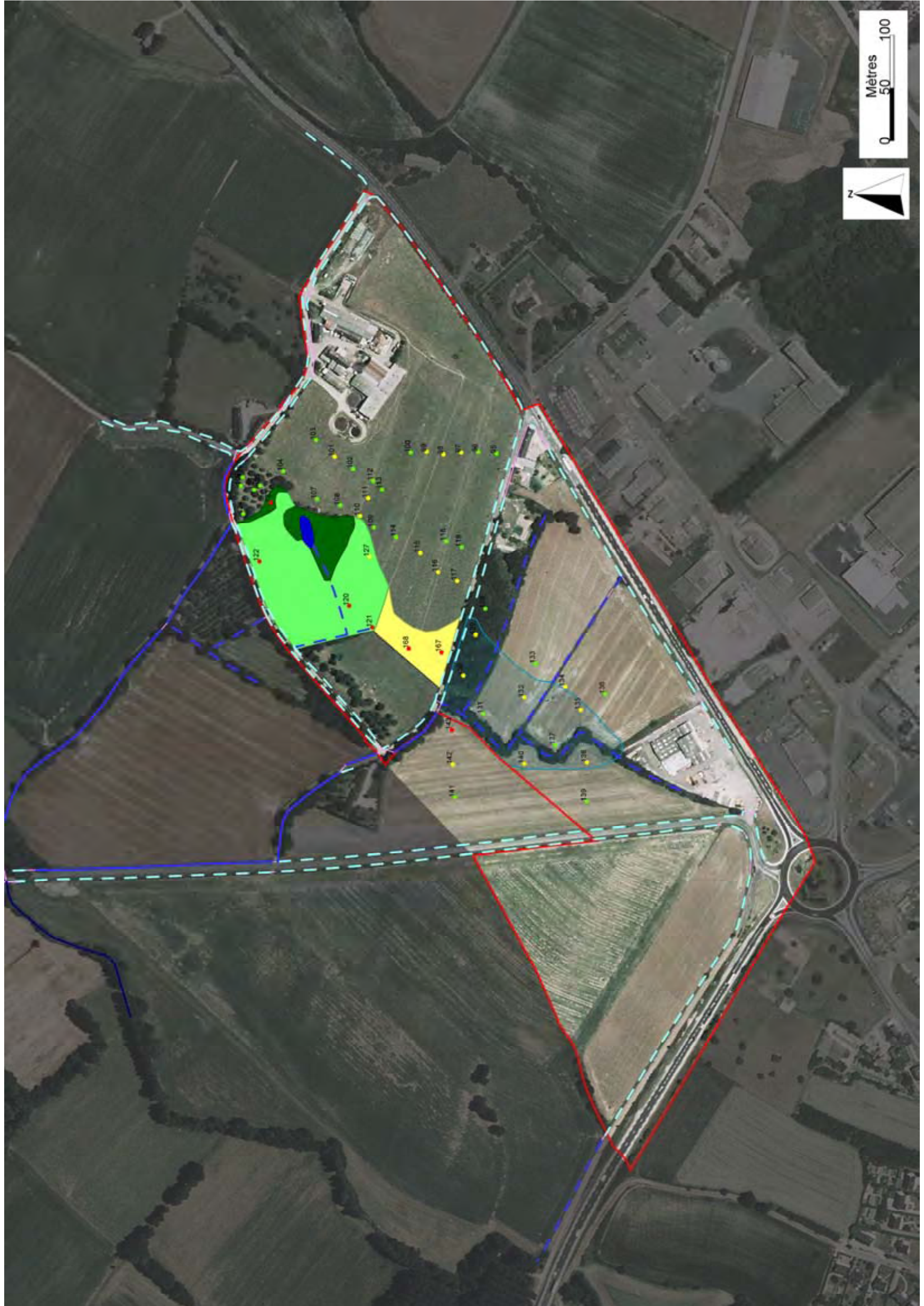
Milieux prairiaux



Milieux boisés ou en voie de boisement rapide



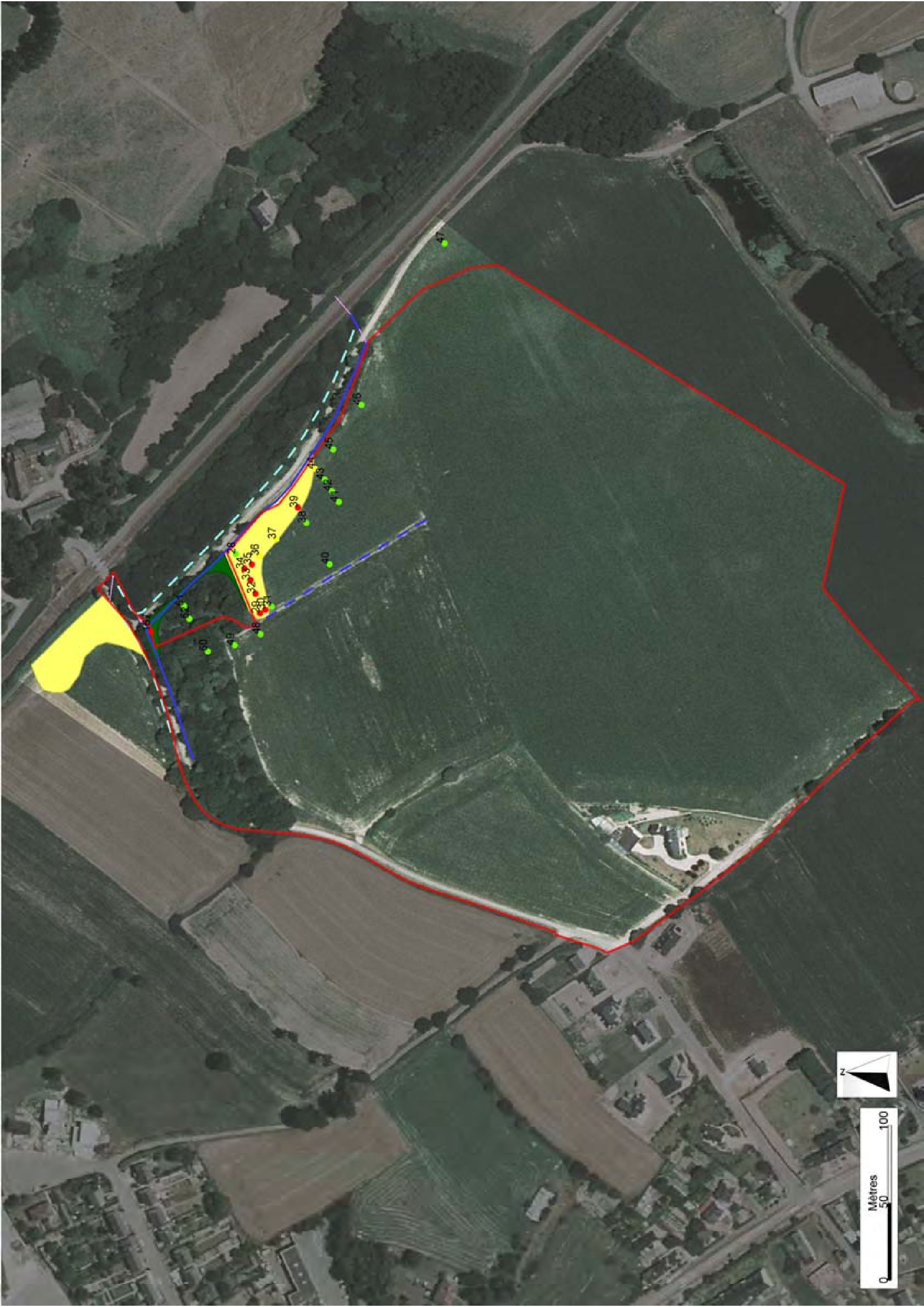
Milieux aquatiques



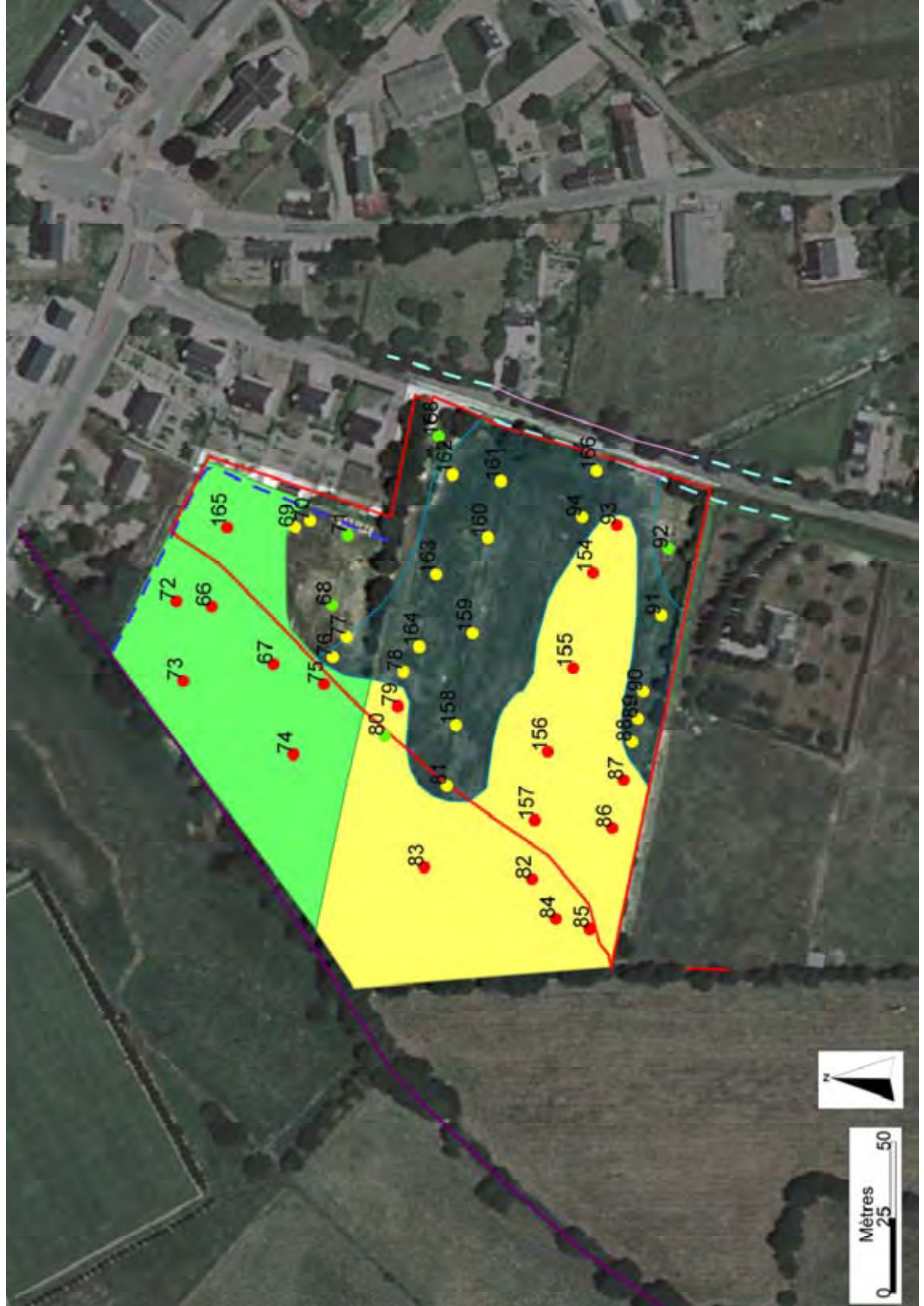
Mètres
0 50 100











0 25 50
Mètres





59

58

57

56

55

54



0 25 50
Mètres





Détermination des zones humides - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme -

Commune de Lamballe 2^{ème} Rapport complémentaire Avril 2010



Rédacteur : Romuald TOUSSAINT
Lamballe Communauté - 50 rue d'Armor BP 90 456 - 22 404 LAMBALLE
Tél : 02 96 50 13 76 – Fax : 02 96 31 39 25
@ : r.toussaint@lamballe-communaute.com

SOMMAIRE

<i>I. PRESENTATION DU CONTEXTE</i>	<i>3</i>
<i>I. 1. La démarche d'inventaire sur la commune de Lamballe</i>	
<i>I. 2. L'enveloppe de référence, une initiative du SAGE Baie de Saint-Brieuc</i>	
<i>I. 3. Un inventaire complémentaire de terrain nécessaire</i>	
II. LOCALISATION DU SECTEUR INVENTORIE.....	4
III. METHODE DU DIAGNOSTIC.....	5
IV. RESULTATS DU DIAGNOSTIC.....	6
<i>IV. 1. Typologie du réseau d'écoulement</i>	
<i>IV. 2. Recensement des zones humides</i>	
V. CONCLUSION ET PRECONNISATIONS	9
ANNEXE 1 : REGLEMENTATION EN VIGUEUR.....	10
ANNEXE 2 : PHOTOS REPRESENTATIVES	17

I. PRESENTATION DU CONTEXTE

I. 1. LA DEMARCHE D'INVENTAIRE SUR LA COMMUNE DE LAMBALLE

La commune de Lamballe est actuellement en phase d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il n'existe pas à ce jour d'inventaire exhaustif des zones humides de la commune.

En confrontant le zonage du PLU à l'enveloppe de référence « zones humides » produite par Lamballe Communauté, d'après la méthode validée par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Baie de Saint-Brieuc, il est apparu que certaines parcelles concernées par l'extension d'urbanisation pourraient se situer en zones humides.

Un premier rapport a été établi par Lamballe Communauté en juin 2009, sur 14 secteurs repérés par le bureau d'études *Egis* lors du croisement, effectué par ses soins, des zones AU avec l'enveloppe de référence « zones humides ».

Suite à l'étude du projet de PLU en Comité Syndical du Pays de Saint-Brieuc, le groupe de suivi du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) a demandé à la commune de réaliser des inventaires complémentaires sur 8 nouveaux secteurs proposés à l'urbanisation et situés en frange de l'enveloppe de référence. Un rapport complémentaire a été réalisé par Lamballe Communauté en novembre 2009.

Le secteur du Bois Jégu (1AUh), à Saint-Aaron, également repéré lors de l'étude en Comité Syndical du Pays car impacté par l'enveloppe de référence « zones humides », a été omis par la Ville de Lamballe lorsqu'elle a sollicité Lamballe Communauté.

Suite à cette observation, la commune de Lamballe, dans un souci de protection et de préservation de son environnement, a souhaité évaluer le caractère « humide » des parcelles proposées à l'urbanisation au Bois Jégu. Dans ce but, elle a sollicité Lamballe Communauté afin qu'une détermination des zones humides soit réalisée sur le terrain.

I. 2. L'ENVELOPPE DE REFERENCE, UNE INITIATIVE DU SAGE BAIE DE SAINT-BRIEUC

En 2007, le SAGE Baie de Saint-Brieuc a pris pour principe de produire des enveloppes de référence qui délimitent et caractérisent les secteurs de très forte probabilité de présence de zones humides, afin de disposer, dans un délai relativement court, d'une carte globale et homogène sur l'ensemble du périmètre du SAGE.

Cette enveloppe répond à l'urgence et aux nécessaires précautions à prendre en matière de planification et d'urbanisme afin de respecter la loi et d'éviter la destruction de zones humides.

La réalisation de cette enveloppe repose sur le croisement d'outils de détection qui permettent de déterminer les secteurs à priori saturés en eau (cartes des sols, zonages de risques d'inondation, modélisation hydrologique) et d'outils de dessin qui permettent d'en préciser la limite (courbes de niveau, photographies aériennes...).

Sur le bassin versant du Gouessant, cette enveloppe a été produite par Lamballe Communauté, en lien avec le groupe de travail « zones humides » du SAGE Baie de Saint-Brieuc. L'ensemble des différents acteurs et usagers est représenté dans ce groupe.

I. 3. UN INVENTAIRE COMPLEMENTAIRE DE TERRAIN NECESSAIRE

L'enveloppe de référence « zones humides » n'a pas vocation à se substituer à un inventaire de terrain, seule méthode permettant de déterminer avec certitude le caractère humide ou non d'une parcelle, ou d'une partie de parcelle.

S'il apparaît que des zones ouvertes à l'urbanisation (AU) concernent des secteurs identifiés dans l'enveloppe, conformément aux dispositions du SAGE, un inventaire précis sur ces secteurs doit être réalisé afin de démontrer l'absence de conséquences des projets sur les zones humides réellement présentes.

Ces inventaires portent uniquement sur les secteurs de l'enveloppe où une ouverture à l'urbanisation est envisagée.

Le diagnostic de terrain figurant dans ce rapport ont été réalisés le mercredi 31 mars et le jeudi 1^{er} avril par Romuald TOUSSAINT et Rozenn GUIILLARD (service environnement de Lamballe Communauté).

I. LOCALISATION DU SECTEUR INVENTORIE



III. METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC

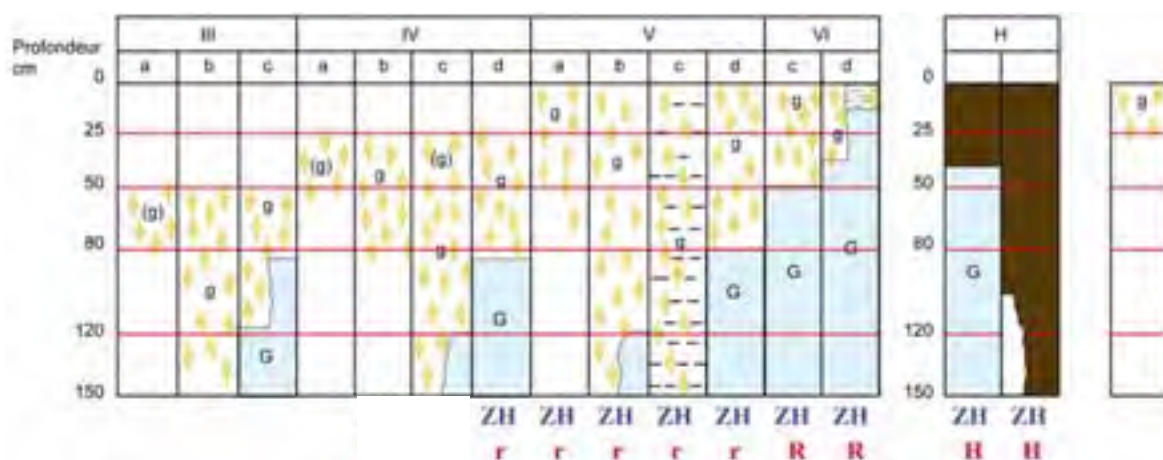
L'inventaire de terrain a été réalisé selon les critères décrits dans le guide élaboré par le SAGE, qui tient compte des critères réglementaires récents (**cf annexe 1**).

Ainsi, les zones humides sont définies de la façon suivante :

Le Décret du 30 janvier 2007 précise les critères d'identification des zones humides qui sont « *relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide* ».

Pour identifier une zone humide, **l'application de l'Arrêté du 1^{er} octobre 2009 (qui se substitue à celui du 24 juin 2008)** permet de définir les sols considérés comme humides (**fig. 2**) :

- Tous les histosols (**H**) du fait qu'ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoquent l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées,
- Tous les réductisols (**R**) du fait qu'ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques (matrice bleu-grisâtre) débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol,
- Tous les sols qui présentent des traits rédoxiques (**r**) (tâches de rouilles) débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur avec un horizon réductique (G) à – 80 cm.



Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

- | | | |
|-----|---|-------------------------|
| (g) | caractère rédoxique peu marqué | (pseudogley peu marqué) |
| g | caractère rédoxique marqué | (pseudogley marqué) |
| G | horizon réductique | (gley) |
| H | Histosols | R Réductisols |
| r | Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles) | |

d'après Classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

L'application de l'arrêté du 1^{er} octobre a notamment pour conséquence de retirer des zones humides effectives les sols de type IVb et IVc.

Figure : Morphologie des sols correspondant à des zones humides (d'après l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 relatif à la délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement).

IV. RESULTATS DU DIAGNOSTIC



Surface totale du périmètre
de la zone AU : 35 865 m²

Surface impactée par
l'enveloppe zone humide :
1 675 m²

IV.1. TYPOLOGIE DU RESEAU D'ECOULEMENT

La zone AU est composée d'un ensemble de parcelles actuellement cultivées. La plus grande parcelle, occupant la partie sud du secteur est drainée par tuyau. Un réseau de fossés drainants contribue aussi à « sortir » l'eau du sol : au nord où il recueille également les eaux issues de la parcelle drainée par tuyau, et au sud en bord de champs ou d'habitations (cf cartographie page 7).

Nous avons également considéré comme fossé drainant la rigole tracée au sein de la principale parcelle du site. En effet, située dans une zone de cuvette (probablement sur une ancienne limite de parcelle), une accumulation d'eau y est présente une bonne partie de l'année. Cette « rigole » contribue par ailleurs à drainer les parcelles attenantes. En période hivernale, l'eau se déverse de manière diffuse dans le fossé drainant situé en aval.

Des fossés de crue, en bord de route, ne sont en charge que lors des événements pluvieux. Ils ne contribuent pas, ou très peu, au drainage des parcelles.

Tous les écoulements identifiés sur le site d'étude alimentent un lit naturel en fond de vallée qui, compte tenu du débit, du substrat, de la hauteur de berge et de la vie aquatique présente, doit être considéré comme cours d'eau, bien que non référencé sur la carte IGN. Ce cours d'eau est un affluent du Chiffrouët.

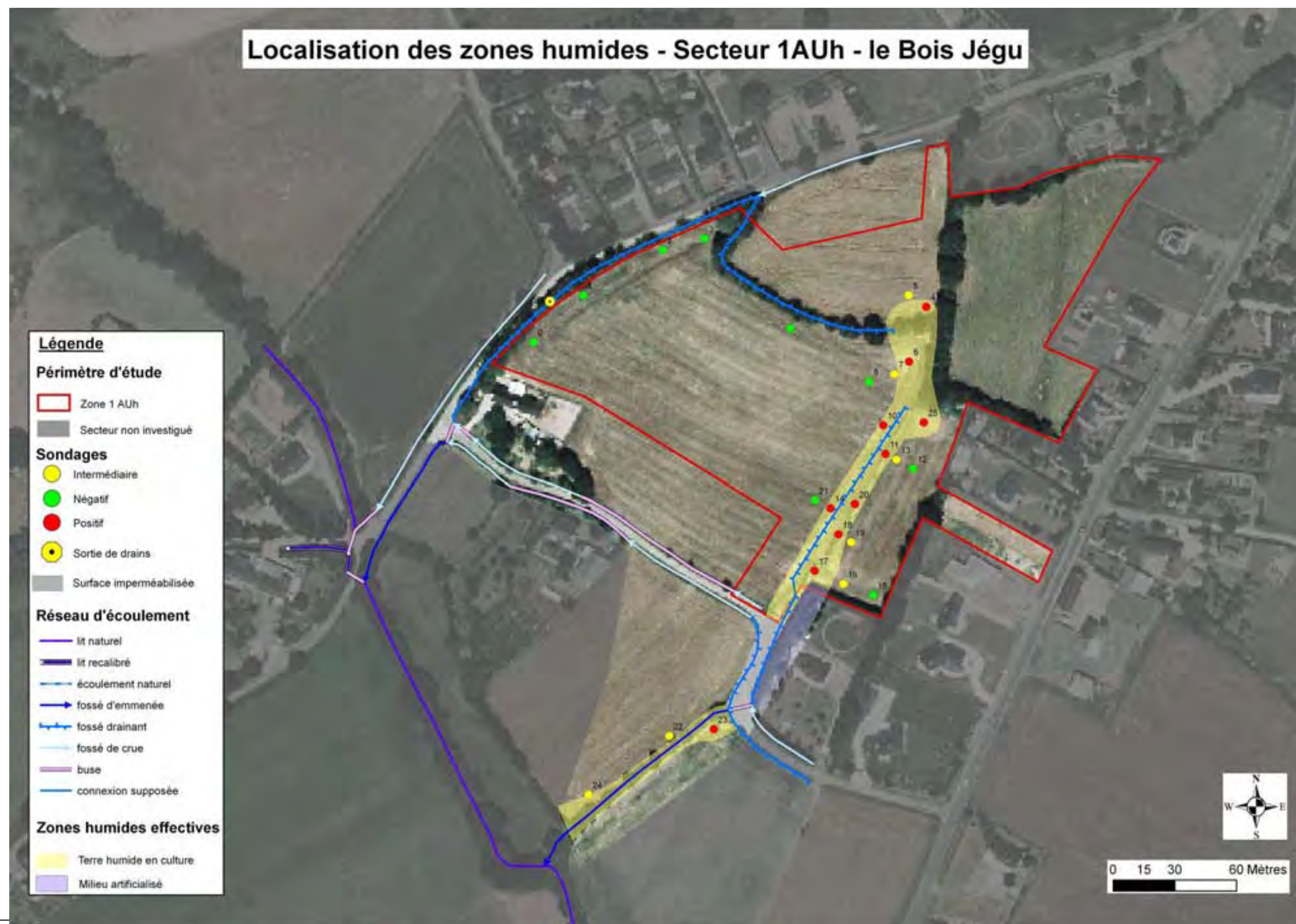


Rigole drainante



*Lit naturel en fond
de vallée*





IV.2. RECENSEMENT DES ZONES HUMIDES

La zone AU est impactée au nord-est par l'enveloppe de référence « zones humides », sur les points bas. Cependant, les sondages réalisés (n° 0 à 4) confirment l'impression visuelle en écartant la présence de zones humides effectives : le sol est sain sur 50 cm. Ceci s'explique par la présence du drainage, mais également par la hauteur du dénivelé entre la parcelle et la route en contrebas. L'extension de l'enveloppe est donc abusive ici.

Le sondage n° 9 écarte quant à lui la présence d'éventuelles zones humides en bordure du talus et du fossé drainant inter-parcellaires.

La particularité du secteur tient au fait que les zones humides identifiées sont localisées relativement loin de l'enveloppe. Il y avait probablement à cet endroit un complexe haie-talus-fossé, voire un ancien chemin creux, aujourd'hui comblé (sans doute avant remembrement), et exploité. Il y a toujours une zone de cuvette, ainsi qu'une rigole recueillant les eaux de pluie et participant au drainage des parcelles attenantes. L'eau s'infiltre et s'écoule en majeure partie par gravité, par la parcelle drainée, mais également en période hivernale par le réseau de fossé créé par la main de l'homme. Ces modifications humaines du paysage et le réseau d'écoulement artificiel, dans un talweg très peu marqué, expliquent que l'enveloppe n'ait pas repéré ces zones humides.

Les sondages 4-6-10-11-14-17-18-20-25 confirment une hydromorphie marquée du sol (pseudogley dans les 50 1^{er} cm du sol), ce qui indique des sols saturés en eau la majeure partie de l'année. Les sondages 5-7-13-16-19, montrant une hydromorphie intermédiaire (avec des traces d'oxydation sans pseudogley) permettent de déterminer la limite des zones humides effectives. Les sondages 8-12-15 et 21 écartent la présence d'autres zones humides au sein de la zone 1 AUh, en montrant un sol sain sur 50 cm.

Les photos représentatives des différents degrés d'hydromorphie du sol sont présentées en annexe n°2.

Afin d'obtenir une meilleure cohérence hydrographique pour l'inventaire, nous avons poursuivi les investigations plus en aval, en dehors de la zone AU. Entre cette dernière et le cours d'eau, le « cordon » de zones humides effectives ne se limite quasiment qu'à l'emprise du fossé d'emmenée acheminant les eaux vers le cours d'eau. A noter que ce fossé n'est en charge qu'en période hivernale, lors des principales périodes de drainage.



Emprise de la zone humide identifiée au sein de la zone 1AU



Sondage n°20 montrant une hydromorphie importante dans les 50 1^{er} cm du sol.

Par conséquent, compte tenu des éléments présentés précédemment, nous concluons à la présence de 3 047 m² de zones humides effectives sur la zone 1 AUh du Bois Jégu.

V. CONCLUSIONS ET PRECONNISATIONS

Comme indiqué précédemment, les limites du secteur d'investigation diffèrent parfois de la limite de la zone AU prospectée, ceci pour une meilleure compréhension du site et pour davantage de cohérence hydrographique

L'inventaire réalisé conduisant à la présence de zones humides effectives sur la zone AU, des contraintes réglementaires s'appliquent (cf annexe 1) pour l'urbanisation des parcelles proposées. Bien que celles-ci ne remettent pas en cause le maintien de la zone AU, les aménagements projetés devront prendre en compte les zones humides identifiées.

Par ailleurs, il serait également intéressant de limiter l'impact des projets sur le milieu récepteur, la gestion des eaux pluviales pouvant compenser en partie l'imperméabilisation :

- Un coefficient d'imperméabilisation adapté sur l'ensemble des parties loties peut limiter l'impact du projet en permettant l'infiltration in situ;
- La collecte des eaux pluviales des parties loties pourra se faire « à ciel ouvert », en fossés de très faible pente afin de favoriser des écoulements lents, et une infiltration minimale,
- Il serait également intéressant de privilégier les parties les plus hautes des parcelles pour l'implantation des constructions, et les parties basses pour les jardins, ce qui permettrait une infiltration minimale.

ANNEXE 1 : REGLEMENTATION EN VIGUEUR

L'inventaire des zones humides ne crée pas de réglementation supplémentaire, mais il permet de localiser avec précision les secteurs où la réglementation doit s'appliquer :

Pour tous travaux d'assèchement, de remblais de zones humides, l'Article R 214-41 du Code de l'Environnement fixe les seuils suivants :

- Déclaration pour une surface impactée de 0,1 à 1 ha,
- Autorisation pour une surface impactée supérieure à 1 ha.

DISPOSITIONS DU SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC :

Pour les communes du Pays de Saint-Brieuc, en l'absence d'inventaire terrain validé par la CLE, l'enveloppe « zones humides » constitue la référence pour l'application de la disposition 2.3.1 a) du SCOT, à savoir :

« Dans l'attente du SAGE en cours d'élaboration sur le territoire, la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme passera par les mesures suivantes :

- o *Les nouvelles zones d'urbanisation devront tenir compte des inventaires existants afin :
 - D'éviter toute nouvelle construction qui entraînerait la destruction d'une zone humide,
 - D'assurer le bon fonctionnement hydrologique en évitant l'imperméabilisation des sols en bordure des zones humides ou les travaux entraînant une modification des écoulements des eaux parvenant à la zone humide.*
- o *En l'absence d'inventaire, les communes devront démontrer que les projets urbains ne diminuent pas l'emprise des zones humides et ne perturbent pas leur fonctionnement hydrologique. »*

CODE DE L'ENVIRONNEMENT :

La réglementation énoncée ci-dessous est extraite du Code de l'Environnement. Avant toute intervention, et en cas de doute, il est nécessaire de prendre contact auprès des services de l'Etat : DTM 22 ou ONEMA.

L'Article L 214-1 définit la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration :

Rubrique 3.2.2.0 : « Les installations, les ouvrages, les digues ou les remblais, dans le lit majeur d'un cours d'eau : Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.

- ☞ Autorisation, dès lors que la surface soustraite est supérieure ou égale à 10 000 m²
- ☞ Déclaration, dès lors que la surface soustraite est supérieure à 400 m² et inférieure à 10 000 m² »

Rubrique 3.3.1.0 : « L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :

- ☞ Autorisation, dès lors que la zone affectée est supérieure ou égale à 1 ha
- ☞ Déclaration lorsqu'elle est comprise entre 0,1 et 1 ha »

Rubrique 3.2.3.0 : « La création de plan d'eau permanents ou non est soumise à :

- ☞ Autorisation lorsque la superficie est supérieure ou égale à 3 ha
- ☞ Déclaration si la superficie est comprise entre 0,1 ha et 3 ha ».

LA DIRECTIVE NITRATE :

4-8 - Obligation d'une gestion adaptée des terres, incluant les points suivants :

4.8.1 - Prescriptions relatives aux zones humides et aux bordures de cours d'eau

- le remblaiement et le drainage des zones humides (bas fonds et bords de cours d'eau...), y compris par fossé drainant, sont interdits;
- le retournement des prairies permanentes en zones inondables est interdit;
- l'implantation ou le maintien d'une bande enherbée ou boisée d'une largeur minimale de 5 m est obligatoire en bordure de la totalité des cours d'eau permanents ou intermittents figurant en points, traits continus ou discontinus sur la carte IGN au 1/25 000, sauf disposition particulière prise par arrêté préfectoral.

Les modalités d'implantation et d'entretien de ces bandes enherbées sont celles déterminées, soit dans le cadre du couvert environnemental tel que prévu par les bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE), définies en application du règlement CE n°1782/2003 du Conseil du 29 septembre 2003 modifié, soit dans le cadre du gel PAC . En outre, elles ne devront pas être retournées, sauf autorisation individuelle accordée par le Préfet.

LA STRATEGIE DU SAGE (extrait – p 23 à 27)

2) LA GESTION DES ZONES HUMIDES

Case(s) de correspondance de la matrice de synthèse « Enjeux/catégories d'acteurs »	A-9
--	-----

Collectivités ciblées : communes, structures intercommunales, syndicats

LES MOYENS RETENUS

Le cadre stratégique relatif aux zones humides a été défini au sein du groupe de travail « zones humides » en parallèle des études sur l'analyse des tendances et l'élaboration des scénarios alternatifs du SAGE⁷.

Ainsi, la stratégie discutée et proposée par le groupe de travail repose sur 7 points :

- 1- L'enveloppe de référence validée en CLE est utilisée afin de prévenir toute destruction de zone humide en particulier dans le cadre de projet d'urbanisme.
Les maîtres d'ouvrage des programmes de bassins versant en partenariat avec la structure porteuse du SAGE assistent les collectivités porteuses de projets susceptibles de nuire aux zones humides et/ concernant les terrains inclus ou proches de l'enveloppe de référence. L'assistance consiste en une expertise de terrain (délimitation des secteurs humides) et sur les précautions à prendre pour ne pas nuire à l'emprise et au fonctionnement de ces zones (cf. les préconisations du guide d'inventaire validé par la CLE).
- 2- Les communes sont informées en amont de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme de la délimitation de l'enveloppe de référence. Les vérifications nécessaires afin d'éviter toute destruction de zones humides par rapport à la planification urbaine sont faites en partenariat avec la structure porteuse du programme de bassin versant.
Le règlement du PLU contient un article visant à préserver les zones humides effectivement présentes de toute destruction quel que soit le zonage les concernant. Les zones humides inventoriées le cas échéant sont figurées sur le zonage selon une trame spécifique et l'article du règlement s'y réfère en particulier, mais de façon non exclusive (Cf. SCOT ou Schéma de cohérence territoriale).
- 3- Les zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau identifiées dans le cadre de l'élaboration du SAGE sont
 - toutes les zones humides connectées aux écoulements superficiels formant le réseau hydrographique drainant les bassins-versants de la baie sont considérées comme « stratégiques pour la gestion de l'eau » ;
 - de fait, en particulier, mais de façon non exclusive, toutes les zones humides effectives, identifiées au sein de « l'enveloppe de référence » sont considérées comme « stratégiques pour la gestion de l'eau » ;
 - sont considérées comme « d'intérêt environnemental particulier » (ZHIEP) les zones humides hors les précédentes, appartenant aux grands ensembles identifiés dans le cadre des zonages d'inventaires (ZPS, ZNIEFF, ZICO, etc.), ainsi que celles appartenant aux types identifiés comme d'intérêt patrimonial (Cf. Guide d'inventaire terrain, pages 9 et 10).

Toute destruction, même partielle, de ces zones, est interdite. Seuls des projets bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique peuvent déroger à la disposition précédente (Cf. SDAGE).

- 4- Des mesures compensatoires en cas de destruction de zone humide⁸ seront mises en place, conformément au SDAGE sur des zones humides :

- appartenant au bassin-versant de la même masse d'eau (à défaut sur le même bassin-versant entendu à l'exutoire dans la baie, sauf en cas d'impact sur une zone humide au sein d'une aire d'alimentation de captage, auquel cas la compensation se fera sur l'aire d'alimentation en question)
- jouant le même rôle stratégique (Cf. page 14 du « Guide d'inventaire »)

La règle des 200 % (Cf. SDAGE) en surface pourra être adaptée dans la mesure, et dans la stricte mesure, où le pétitionnaire démontre l'intérêt d'une restauration particulièrement difficile ou avantageuse pour l'état global du cours d'eau ou de la masse d'eau concernée.

Les inventaires menés dans le cadre des programmes de bassins versants identifient le cas échéant les zones susceptibles d'être le support de telles opérations (zones humides potentielles, secteurs drainés, remblayés, imperméabilisés).

Les maîtres d'ouvrage de ces inventaires ainsi que le groupe de travail zones humides de la CLE sont associés à l'évaluation de la mise en place de ces mesures compensatoires.

En ce qui concerne la réfection des drainages existants :

- la réfection du drainage d'une zone munie de drains enterrés, possédant avant réfection un caractère humide est considéré comme un drainage ;
- à contrario, le nettoyage des fossés drainant ouverts est toléré dans la mesure où il n'induit pas de surcreusement en-deçà de la profondeur d'accumulation des matières dans le fossé et n'est pas accompagné de déplacement de matériaux hors de la parcelle ni de modification de l'état du sol.

- 5- Les « modes de gestion » préconisés sur les Zones Humides Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZHSGE) ainsi définies se répartissent entre :

a) Des préconisations⁹, on distinguera entre :

- o zones humides de végétation non exprimée (zones humides potentielles, terres humides cultivées, prairies humides artificielles, terres inondables en cultures, terres artificialisées – Cf. Guide p. 12 et 13, annexe 5) : pas de stockage de fumier sur la zone, pas de traitement phytosanitaire induisant destruction du couvert de la zone.
- o zones humides de végétation exprimée (prairies humides naturelles, prairies à hautes herbes et formations associées, milieux boisées humides et prairies inondables - cf. Guide p. 8, 9, 11 12 et 13, Annexe 5) : sur ces dernières, le labour, l'épandage de lisiers, le stockage de fumier sur les parcelles, tout piétinement et tout traitement phytosanitaire « en plein » sont interdits.

Les niveaux de fertilisation de ces milieux doivent être adaptés en cohérence avec la stratégie de la CLE en matière de réduction des flux de nutriments vers les masses d'eau à risques.

⁸ On entendra par destruction la perte irréversible des qualités humides de la zone. Sont concernés en particulier tous travaux de drainage (en plein ou par fossés ouverts), l'affouillement, le remblai et l'imperméabilisation touchant la zone délimitée comme humide.

Sont également concernés tous travaux d'imperméabilisation du bassin-versant alimentant une zone humide de source, associés à une collecte et un rejet représentant un court-circuitage de la zone et induisant son assèchement.

⁹ Préconisations (règles de gestion visant à préserver la fonctionnalité des milieux, traductibles en interdits et susceptibles de représenter des servitudes sur ces espaces)

b) Des recommandations¹⁰ : seront mis en place sur ces zones dans le cadre des programmes de bassins des actions visant à en améliorer la qualité fonctionnelle et la richesse biologique

Ces recommandations, à intégrer dans les cahiers des charges des mesures, se déclinent suivant différents types et jouent sur les « marges de progrès » disponibles afin d'améliorer les qualités fonctionnelles ou de préserver la richesse de ces milieux (retraits de culture, chargement, fauche, exportation, amendements, etc.)

Il sera recherché la mise en place d'actions coordonnées bocage – zone humide – ruisseau, de façon cohérente sur les fonds de vallées comme les zones de source



Les ZHIEP :

- Espaces
 - o Répondant à la définition des zones humides donnée par l'article L.211-1 du Code de l'Environnement
 - o Où des actions spécifiques sont justifiées par des fonctions et les services rendus et leur intérêt au regard d'enjeux tels que la préservation de la ressource en eau, le maintien ou la restauration de la biodiversité, la protection ou la restauration des paysages, la valorisation cynégétique ou touristique
- Identification et délimitation reposent sur :
 - o La nature de « zone humide » (idem inventaires)
 - o Les fonctions et services rendus ou pouvant être rendus
 - o L'importance de ces fonctions et services compte-tenu des enjeux territoriaux et de l'existence ou non d'actions pour y répondre

Les ZHSGE :

- Zones humides dont le rôle dans l'atteinte des objectifs DCE est reconnu
- Identification nécessite au préalable la délimitation des ZHIEP (article L.212-6-1 du Code de l'Environnement)

6- Réalisation des inventaires de terrain

Les maîtres d'ouvrage des programmes territoriaux de bassins versants réaliseront les inventaires tels que prescrits dans les guides validés par la CLE de le but de couvrir l'intégralité du périmètre du SAGE.

Ces inventaires, conformément au guide validé par la CLE, distinguent et précisent :

Espaces
stratégiques

- zones humides effectives (ZHSGE comme proposé) ;
- zones humides potentielles (Cf Guide p. 13)
- parcellaires drainés (hors zones humides effectives et potentielles)

Ces inventaires sont réalisés dans les premières années de programmation, et devraient être entamés, dans la mesure du possible, dès 2010.

¹⁰ *Recommandations (modes de gestion à favoriser, dans le cadre d'actions collectives ou d'engagements individuels des maître d'ouvrages, à accompagner dans le cadre des programmes de bassins-versant et des dispositifs de contractualisation existant ou à venir)*

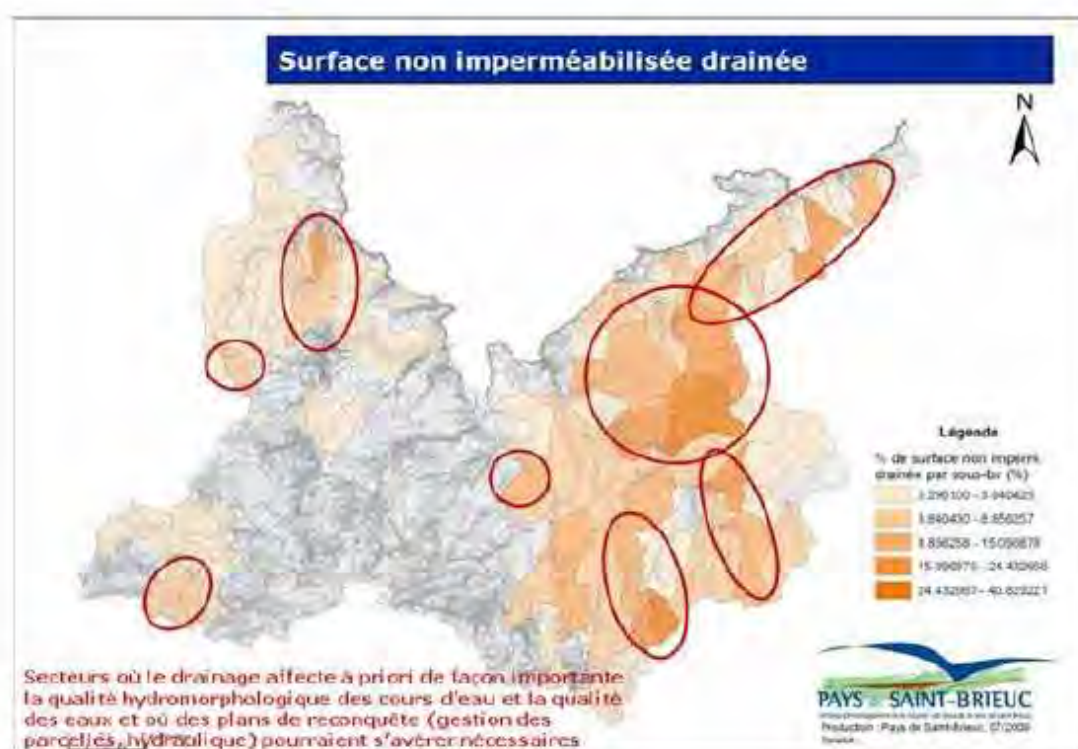
Une planification de ces inventaires est réalisée dans les contrats de bassin afin de couvrir en priorité les zones où des plans de reconquête sont jugés nécessaires.

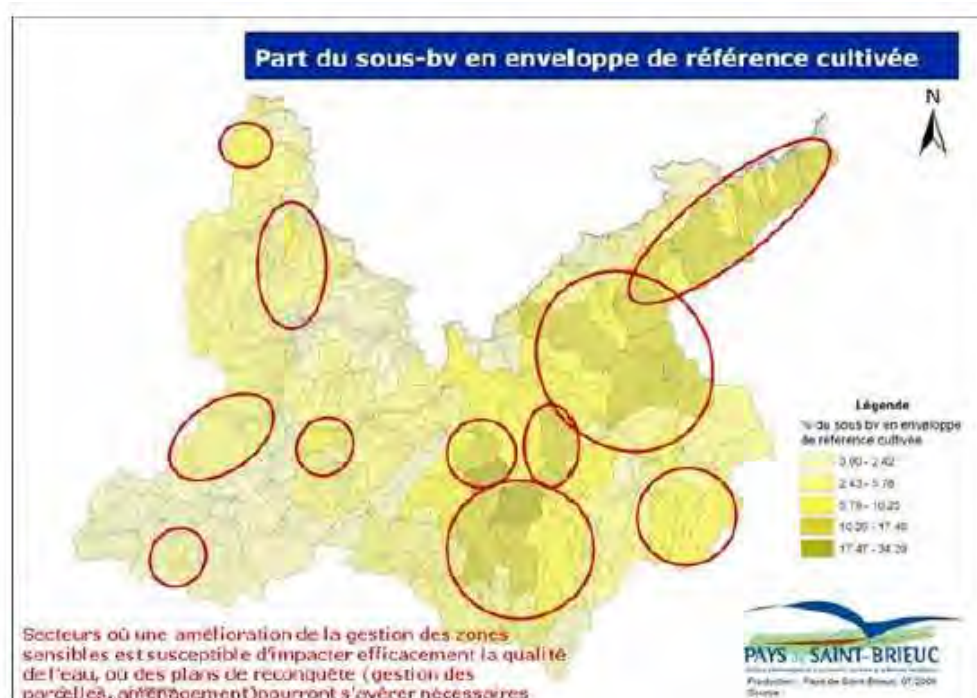
Les inventaires existants sont complétés si nécessaire afin de se conformer au guide validé par la CLE et aux présentes préconisations.

7- Plans de reconquête

Dans les secteurs ou sous-bassins où le drainage et/ ou l'artificialisation des conditions d'émergence et de circulation des eaux a fortement impacté la qualité des masses d'eau, des plans de reconquête sont nécessaires (Cf. SDAGE).

Sur le périmètre du SAGE, les cartes suivantes permettent une première identification de ces secteurs.





Sur ces espaces devront être mis en place, dans le cadre des programmes territoriaux, des plans de reconquête visant à améliorer les fonctionnalités dégradées.

Ces plans de reconquêtes combineront mesures de gestion et d'aménagement, et passeront au préalable par un diagnostic du foncier permettant d'envisager des solutions d'aménagement efficaces.

Dans la mesure où d'importants investissements correctifs sont réalisés sur ces secteurs, l'autorisation de drainages supplémentaires y apparaîtrait difficilement compréhensible (y compris hors zones humides stricto sensu).

LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

La faisabilité des actions relatives aux zones humides notamment celles de préservation, de gestion ou de reconquête de zones humides est très liée aux marges de manœuvre dont disposeront les différents acteurs du territoire du SAGE en termes de **gestion du foncier** : possibilités d'échange, de regroupement de parcelles par exemple, problématique de développement urbain,....

ANNEXE 2 : PHOTOS TYPES



Sol sain



Traces d'oxydation



Transition sol sain – sol hydromorphe



Oxydation importante



Pseudogley et traces d'oxydation



Pseudogley marqué.

>> Urbanisation - Projets

