



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la Mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne
sur la modification n°7 et la mise en compatibilité du
plan local d'urbanisme de Lamballe (22)**

n° 2021-009007/9008

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, s'est réunie le 19 août 2021, en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification n°7 et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Lamballe (22).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Chantal Gascuel, Alain Even, Antoine Pichon, Jean-Pierre Thibault, Philippe Viroulaud.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 21 mai 2021.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 25 mai 2021 l'agence régionale de santé, qui a transmis une contribution datée du 10 juin 2021.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public

Sommaire

1. Présentation du territoire et des projets de modification et de mise en compatibilité du PLU.	4
1.1 Contexte et présentation du territoire.....	4
1.2 Présentation des projets.....	5
2. Principaux enjeux environnementaux associés aux projets.....	7
3. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par les projets.....	8
3.1 Qualité formelle.....	8
3.2 Justification des choix sous l'angle environnemental.....	8
3.3 Prise en compte des principaux enjeux environnementaux.....	9
3.4 Indicateurs et modalités de suivi.....	11
4. Conclusion.....	12

Avis de l'autorité environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs incidences (positives ou négatives) sur l'environnement.

1. Présentation du territoire et des projets de modification et de mise en compatibilité du PLU

1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune nouvelle de Lamballe-Armor, située au nord-est du département des Côtes-d'Armor, a été créée au 1er janvier 2019. Elle regroupe les quatre anciennes communes de Lamballe, Meslin, Morieux et Planguenoual. Dans l'attente de l'approbation d'un nouveau PLU, les dispositions des PLU des anciennes communes restent applicables et peuvent être modifiées, notamment celles du PLU de Lamballe approuvé le 19 mai 2010.

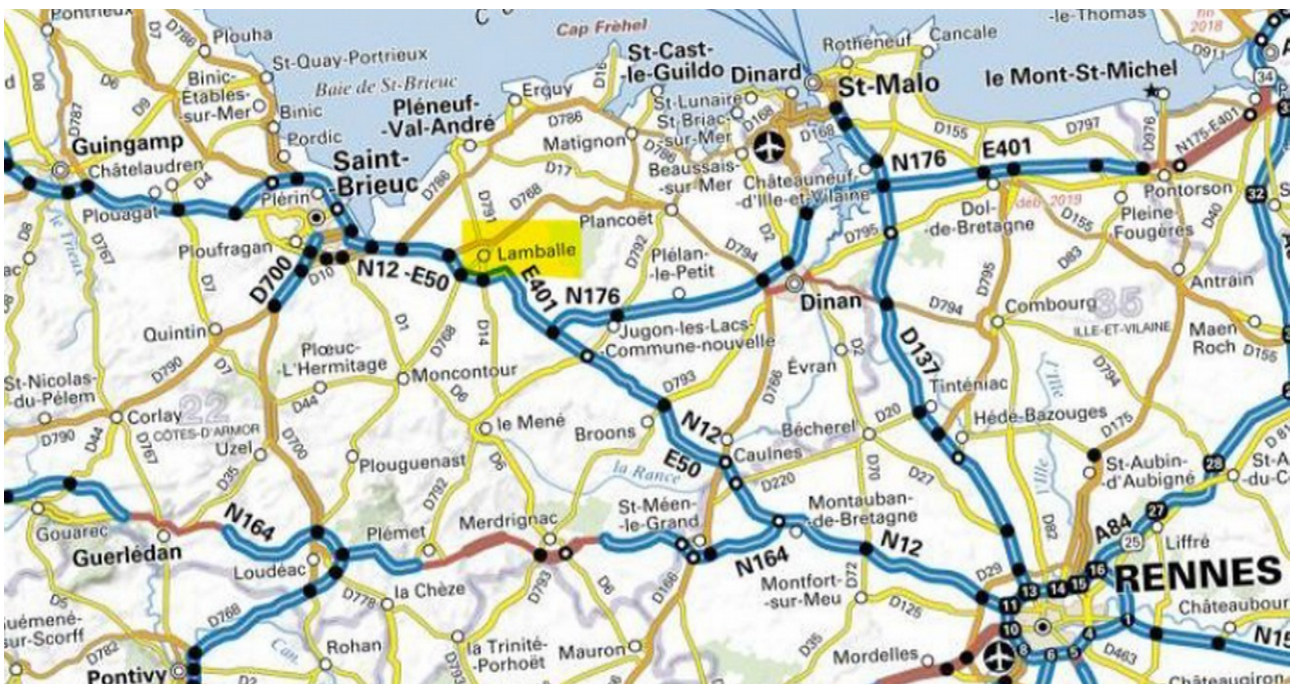


Figure 1 : Localisation de la commune de Lamballe (source : dossier)

Lamballe-Armor, d'une population de 16 742 habitants (INSEE 2018), dont 8 265 pour la ville de Lamballe, appartient à la Communauté de communes de Lamballe Terre et Mer et est située dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé en 2017 et en cours de révision.

Lamballe accueille près de la moitié des habitants de la commune nouvelle, et la majeure partie des équipements structurants. C'est aussi la commune la plus étendue avec une superficie de 90,21 km² sur les 128 km². La commune est attractive du fait de sa proximité immédiate avec la RN 12 et des accès rapides aux pôles urbains majeurs de Saint-Brieuc (20 min) et de Rennes (45 min). Avec cinq parcs d'activités,

Lamballe est un pôle industriel majeur du Pays de Saint-Brieuc, dominé par le secteur agro-alimentaire. La « COOPERL¹ » est le principal employeur de la commune (450 employés).

Après une importante croissance démographique depuis les années 2000, la commune de Lamballe-Armor connaît une évolution plus modérée ces dernières années (+ 0,5 % de 2013 à 2018). Le taux de vacance de logements y est par ailleurs important : près de 10 % en 2018 d'après l'INSEE, dont une part importante sur la ville de Lamballe.

Dans un paysage principalement rural et vallonné, l'agglomération est située sur les coteaux d'un mont. Le fleuve le Guessant contourne ce mont et se jette dans l'anse de Morieux en baie de Saint-Brieuc. La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement du Guessant et de son affluent, le Chiffrouet. Le PPRI (Plan de Prévention du risque d'inondation) du Guessant est approuvé sur le territoire communal.

La commune de Lamballe-Armor comporte deux sites Natura 2000, il s'agit de la ZPS/ZSC² Baie de Saint-Brieuc – Est ainsi que de la ZSC Landes de la Poterie. La commune est également concernée par trois zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) ; les zones à enjeu fort pour la biodiversité sont situées à l'écart de l'agglomération. Celle-ci compte par ailleurs plusieurs monuments historiques.

1.2 Présentation des projets

Les projets de modification et de mise en compatibilité du PLU ont tous les deux fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, examens ayant abouti à une décision de soumission à évaluation environnementale³.

Rétrospective des sites à urbaniser

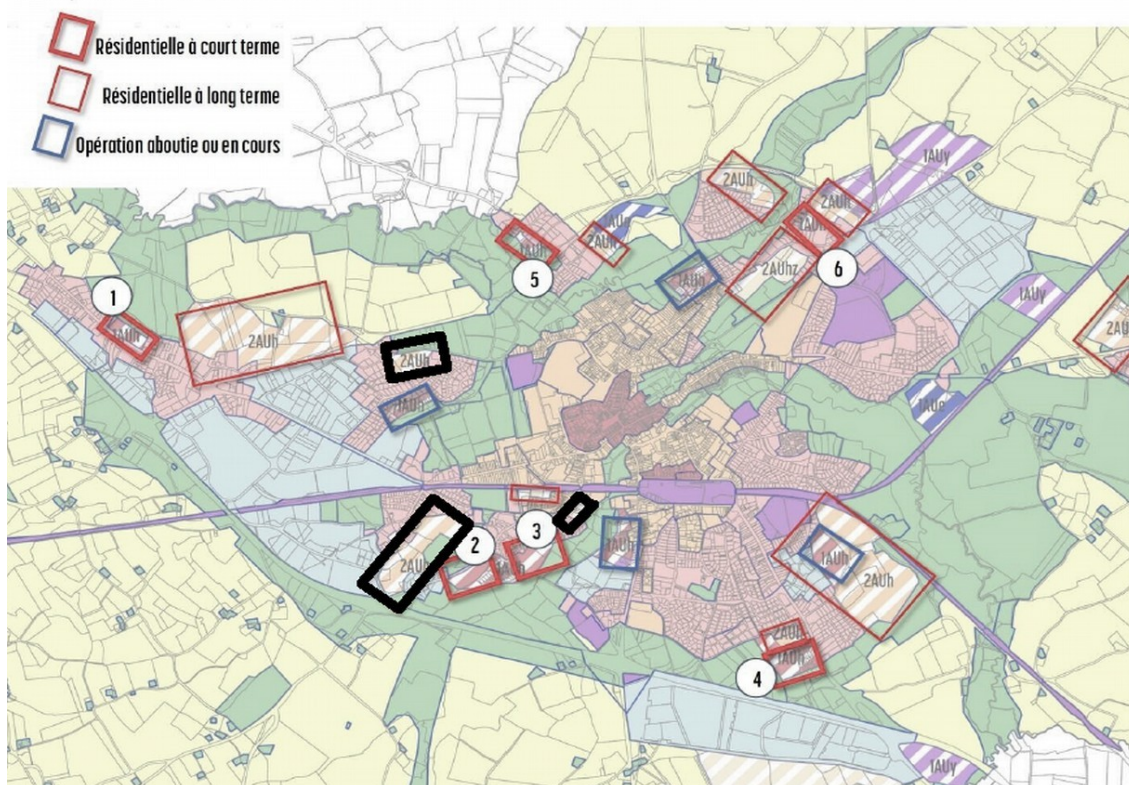


Figure 2 : Localisation (en noir) des zones de projet relatives à la modification et la mise en compatibilité du PLU (source : fond de carte issu du dossier, traitement DREAL)

- 1 Coopérative agricole et agroalimentaire du grand ouest organisée en filières.
- 2 ZPS : zone de protection spéciale / ZSC : zone spéciale de conservation
- 3 Décisions n°2020-008594 et n°2020-008595 du 8 février 2021.

- Projet de mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet vise à permettre la délocalisation du siège de la COOPERL⁴ sur une partie du site 2AUh « Beausoleil » (secteur le plus au sud sur la figure précédente), à proximité immédiate de la zone d'activités que le dossier qualifie de « pôle COOPERL ». Elle concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh9 sur 1,76 ha (future zone 1AU) et la rédaction d'un règlement adapté pour autoriser l'installation de bureaux dans cette zone. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a également été rédigée dans le cadre de la déclaration de projet.

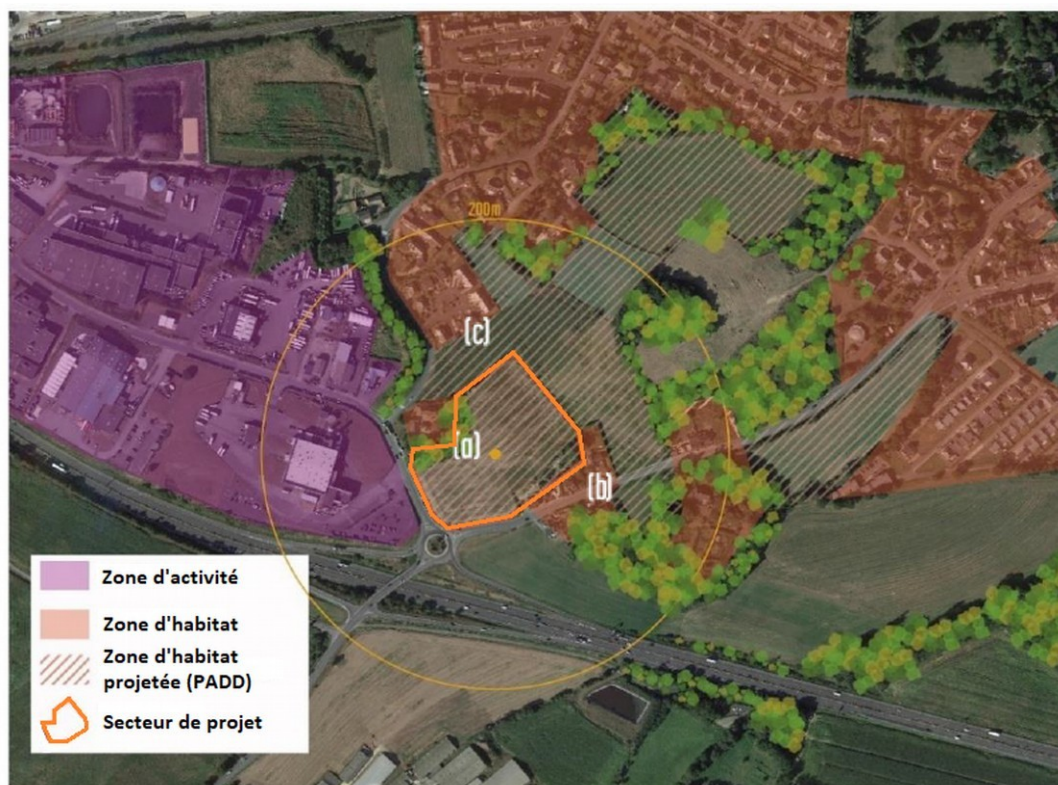


Figure 3 : Environnement de la zone de projet (source : dossier)

Le secteur du projet, en continuité de la zone d'activités existante, se situe à proximité immédiate de deux zones habitées : une ferme (a) et un îlot de 4 maisons individuelles (b). Dans un rayon de 200 m, seul le lotissement Le clos Maroué (c) est en co-visibilité directe avec le site du projet.

La RN 12 passe au sud du secteur . Celui-ci présente une sensibilité paysagère du fait de sa topographie, de sa visibilité depuis cet axe routier très fréquenté, et de sa valeur paysagère intrinsèque (espace cultivé entouré par des boisements et des haies significatifs).

Le site fait en outre partie de la ceinture verte identifiée à Lamballe dans le cadre du SCoT.

- Projet de modification n°7 du PLU

La modification n°7 du plan local d'urbanisme vise quant à elle à ouvrir partiellement à l'urbanisation deux zones 2AU sur les secteurs des Pâtorettes et de Trémiliac, à vocation principale d'habitat. Une OAP a été rédigée pour chacun de ces sites (cf figure 4).

Le terrain du chemin des Pâtorettes occupe une surface de 0,63 ha et est situé près du centre-ville de la commune de Lamballe. Il s'agit d'un terrain constitué de fonds de jardins attenants aux habitations de la rue Saint-Lazare qui jouxte le site au nord. Au sud, le site est entouré par une zone pavillonnaire et à l'est par les services techniques de la commune. Le site est facilement accessible depuis la rue Saint-Lazare, qui

4 Les terrains sur lesquels il est envisagé d'édifier ce bâtiment administratif sont classés en zone 2AUh, soit zone d'urbanisation à long terme à vocation d'habitat. Ce classement ne permet pas en l'état de concrétiser le projet.

permet d'accéder au centre-ville ou à la gare en moins de 10 minutes à pied. Le secteur recoupe le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) à l'intérieur duquel des dispositions spécifiques s'appliquent (indice « z » au zonage). Le terrain est par ailleurs situé en limite de zone concernée par le risque d'inondation (secteur urbanisé soumis à un aléa moyen ou faible). 15 logements sont prévus sur ce secteur.



Figure 4 : Extrait des OAP des sites des Pâtorettes (à gauche) et de Trémiliac (à droite) (source : dossier)

Le terrain de Trémiliac occupe quant à lui une surface de 2,2 ha et est situé au nord-ouest du centre-ville de Lamballe, dans la première couronne agglomérée de la commune. Il s'agit d'un terrain constitué de cultures, d'un petit verger et d'un jardin, qui se trouve à proximité immédiate de la ceinture verte identifiée à Lamballe dans le cadre du SCoT. Ce site, qui borde le nord d'une zone pavillonnaire, se situe dans une interface ville-campagne avec une topographie particulière : il s'inscrit en haut d'un coteau et offre donc une vue panoramique sur l'autre versant de celui-ci. Le centre-ville est accessible en une vingtaine de minutes à pied, et le pôle économique et industriel, premier pôle d'emplois de la commune, en une quinzaine de minutes. 55 logements y sont prévus.

2. Principaux enjeux environnementaux associés aux projets

Au regard des sensibilités environnementales du territoire, des grandes priorités nationales (transition énergétique et biodiversité) et des caractéristiques des projets, l'autorité environnementale identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- **la limitation de la consommation d'espaces agro-naturels et de l'imperméabilisation des sols**, au regard des effets cumulés de la modification n°7 et de la mise en compatibilité du PLU qui induisent des ouvertures à l'urbanisation relativement importantes ;
- **la préservation de la biodiversité et la qualité paysagère**, les modifications de l'occupation des sols et des règles d'urbanisme étant susceptibles d'engendrer une perte de biodiversité ou d'altérer la qualité paysagère.
- **la limitation de l'exposition de la population à des risques et des nuisances**, notamment au regard de l'augmentation de la circulation aux abords des zones de projet.

3. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par les projets

3.1 Qualité formelle

Une notice a été réalisée pour chacune des procédures (la mise en compatibilité et la modification du PLU). Celles-ci sont pédagogiques et richement illustrées.

Chacune de ces notices fait brièvement référence à l'autre, mais l'analyse des effets cumulés se limite à la somme des surfaces destinées à être urbanisées, alors que plusieurs enjeux auraient mérité une analyse globale des incidences. Cet aspect sera détaillé dans la suite de l'avis.

3.2 Justification des choix sous l'angle environnemental

Le dossier précise que, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU de Lamballe-Armor, « la remise en question des espaces à urbaniser ou encore des sites de renouvellement urbain est en cours », et qu'« une vision globale et stratégique va être réfléchi courant 2021-2022 ». De ce fait, les éléments de justification fournis manquent d'une approche stratégique globale, que ce soit sur la répartition de la production de logements sur Lamballe-Armor, ou encore s'agissant des modes de production de nouveaux logements (reconquête de logements vacants, densification, extension urbaine...).

L'anticipation ainsi opérée par ces trois projets vis-à-vis de la stratégie globale d'urbanisation annoncée interroge sur la pertinence temporelle de la démarche d'évaluation environnementale menée dans le cadre de ces projets, plusieurs éléments étant susceptibles d'être contredits lors de l'exercice stratégique qui va être mené au cours des prochains mois.

- Modification du PLU

En l'état, la commune justifie la nécessité d'urbaniser de nouvelles surfaces pour des opérations d'habitat au vu d'une demande en termes de logements nouveaux liée à la croissance démographique et au desserrement des ménages, à la mise en œuvre du programme local de l'habitat⁵, et à l'application de l'article 55 de la loi SRU⁶, qui impose un minimum de 20 % de logements sociaux par rapport au nombre total de résidences principales⁷.

Une étude des capacités de densification et, à défaut, des possibilités d'urbanisation des zones actuellement identifiées comme étant à urbaniser⁸, a été réalisée. Le choix de sites initialement prévus pour une urbanisation à long terme (2AU), celui des Pâtorettes et de Trémiliac, est justifié par l'adéquation de ces terrains pour répondre à l'objectif d'étoffer l'offre en proximité immédiate avec le centre-ville et notamment sous la forme d'opérations d'ensemble (pour pouvoir imposer un programme différent et une diversité de produits habitat).⁹

Pour nourrir la réflexion sur les aménagements futurs des différents sites, des scénarios ont été élaborés. Ceux-ci sont présentés comme ayant été réalisés de manière à mesurer la faisabilité des opérations, et donc comme n'ayant pas vocation à être sélectionnés. **Ces scénarios, intéressants, n'ont pas été exploités dans**

5 D'après le dossier, le PLH prévoit la construction de 102 logements par an sur la commune de Lamballe-Armor entre 2019 et 2025 dont 41.5% en logement locatif. Les PLH ne font pas l'objet d'une évaluation environnementale.

6 Solidarité et renouvellement urbain.

7 Loi applicable au 1er janvier 2019 qui concerne les communes de plus de 3 500 habitants (dont Lamballe-Armor). D'après le dossier, l'atteinte de ce pourcentage supposerait un rattrapage de 757 logements locatifs sociaux à réaliser d'ici 2033.

8 Zones susceptibles d'évoluer avec la réflexion qui sera menée par Lamballe-Armor.

9 La densification naturelle ne permettant pas de générer du logement social (ou très peu) ou encore la création de petits logements en locatif voire de petites maisons.

une démarche d'évaluation environnementale, du moins au sein du dossier : leurs avantages et inconvénients respectifs ne sont pas comparés sur la base de critères environnementaux, et le dossier n'explique pas en quoi leur élaboration a mené au choix d'aménagement présenté dans chaque OAP.

- Mise en compatibilité du PLU

La justification de l'emplacement du futur siège social n'est pas véritablement fondée sur des critères environnementaux : seules sont évoquées les zones à urbaniser à vocation d'activités dans le PLU actuel¹⁰, et le secteur choisi pour des questions d'opportunité foncière (la COOPERL en est propriétaire) et de proximité du pôle industriel. **Si ce choix, de par sa localisation, comporte des avantages en matière de mutualisation des espaces (de stationnement notamment) et de gestion des flux en boucle fermée¹¹, il présente également de nombreuses sensibilités environnementales qui auraient dû être mises en balance de ces « atouts ».**

De plus, au regard de l'imminence déjà signalée du caractère obsolète du PLU actuel, il aurait été pertinent d'élargir l'analyse à l'ensemble des secteurs pouvant potentiellement accueillir le siège social, d'autant que le secteur finalement choisi (inclus dans la ceinture verte de Lamballe identifiée par le SCoT) n'avait pas, initialement, vocation à accueillir de telles activités.

Des scénarios ont été élaborés dans le cadre de la réflexion sur l'aménagement futur du site de la COOPERL : un scénario qui prévoit d'affirmer la présence du bâtiment, un autre qui cherche à l'atténuer, et un dernier qui « joue avec la dichotomie du vocabulaire architectural industriel et d'habitat » et préserve une percée visuelle nord sud. **De même que pour la modification du PLU, ces scénarios ne sont pas exploités dans une démarche d'évaluation environnementale au sein du dossier. Par ailleurs, ce dernier ne précise pas ce qu'il adviendra des locaux administratifs actuels, ce qui ne permet pas de dresser un bilan environnemental global du projet.**

L'Ae recommande :

- *de compléter le dossier de modification du PLU par une comparaison des divers scénarios envisagés sous l'angle de leurs incidences environnementales afin de justifier le choix du scénario retenu ;*
- *de présenter des solutions alternatives au projet de mise en compatibilité du PLU portant sur d'autres secteurs de la commune, de comparer ces solutions avec la solution proposée sous l'angle de leurs incidences environnementales afin de justifier le choix de la solution retenue.*

3.3 Prise en compte des principaux enjeux environnementaux

- Consommation d'espaces agro-naturels

Le projet de modification ouvre à l'urbanisation une surface de 2,3 ha d'espaces agricoles et naturels¹², qui vient se cumuler avec l'ouverture à l'urbanisation de 1,8 ha supplémentaires de terrains agricoles dans le cadre de la mise en compatibilité en cours du PLU. Ce total de plus de quatre hectares est significatif au regard de l'objectif de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols affirmé aux plans national et régional.

Contrairement à ce qui est avancé dans le dossier, à l'exception du site des Pâtorettes, ces ouvertures à l'urbanisation sont bel et bien à considérer comme de l'extension urbaine, car situées en périphérie de l'enveloppe urbaine actuelle.

10 Considérées comme trop petites ou trop éloignées du site industriel.

11 D'après le dossier, la localisation des parcelles identifiées pour la construction du futur siège social permet notamment d'envisager le raccordement du bâtiment à un réseau existant d'eau chaude qui alimente déjà les sites industriels à proximité (garage et site de Brocéliande notamment).

12 Une petite partie des secteurs de projet est d'ores et déjà classée en zone urbaine à vocation principale d'habitat.

Le dossier prévoit un programme diversifié de logements, avec l'obligation de réaliser un minimum de 16 logements pour le site des Pâtorettes et un minimum de 50 logements sur le site de Trémiliac. Ce programme est bien décliné dans les deux OAP de secteurs à vocation d'habitat, qui apportent des précisions utiles vis-à-vis de l'enjeu de sobriété foncière. Ces dispositions sont en effet de nature à optimiser la consommation d'espace.

L'Ae recommande, dans l'attente de l'élaboration d'une stratégie d'urbanisation globale dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU en cours, et au regard du fort potentiel de densification et de reconquête de logements vacants, a minima, de compenser ces ouvertures à l'urbanisation par la fermeture à l'urbanisation de surfaces équivalentes encore disponibles en zone 1AU (en commençant par celles présentant la plus grande sensibilité environnementale).

- Biodiversité et qualité paysagère

Une cartographie des habitats naturels des trois zones de projet a été réalisée lors d'une visite de terrain. Cette visite (fin novembre) a permis de dresser une analyse des potentialités, à défaut d'un inventaire précis de la faune et de la flore¹³. Les bases de données communales ont été consultées en complément.

Aucun secteur à enjeu majeur n'a été identifié sur les zones de projet, mais de nombreux habitats présentent tout de même un intérêt pour la biodiversité ordinaire, en tant que refuge ou zone d'alimentation pour un cortège varié d'espèces animales. Il convient toutefois de noter que la haie mixte en bordure du site de Trémiliac présente un enjeu significatif en tant qu'habitat pour la faune locale, de même que les bosquets et le petit parc arboré présents sur le site d'implantation envisagé pour le siège de la COOPERL, identifiés comme pouvant abriter l'avifaune locale en nidification.



Figure 5 : Ceinture verte identifiée par le SCoT autour du site de projet de siège social de la COOPERL (source : dossier)

Il est prévu, au sein des OAP de ces trois secteurs, de préserver et d'intégrer les éléments et structures naturels et paysagers existants (haies, arbres, verger), ainsi que de réaliser de nouvelles plantations. Par ailleurs, le dossier indique que le ou les bâtiments du siège social de la COOPERL pourraient également participer à l'accueil de la biodiversité, puisque, dans le cadre du concours d'architectes, les projets soumis seront évalués sur la base du label 'Biodiversity' ¹⁴ porté par des entreprises privées.

Si les mesures prévues permettent la préservation des habitats présentant le plus d'enjeux pour la biodiversité, aucune analyse des impacts des projets sur la trame verte et bleue (en particulier en termes de déplacement des espèces) n'a été menée. Or deux des trois secteurs de projet s'inscrivent dans ou à proximité immédiate de la ceinture verte identifiée dans le SCoT, déjà très discontinu en cœur d'agglomération. Les impacts cumulés de l'urbanisation de ces secteurs à enjeu doivent être évalués, et des mesures de compensation significatives prévues.

S'agissant spécifiquement de l'enjeu de qualité paysagère, les trois secteurs de projet présentent des éléments paysagers à prendre en compte : des vues sur des bâtiments patrimoniaux, des ambiances de quartiers, des éléments de petit patrimoine proches qui contribuent aux ambiances des sites... Ces sensibilités sont bien retranscrites dans le dossier, qui propose une analyse paysagère pour chaque secteur de projet, et des mesures visant à répondre aux enjeux identifiés. **Concernant en particulier le site de la COOPERL, les éléments présentés dans le dossier ne permettent toutefois pas d'appréhender véritablement les incidences du projet sur la qualité paysagère, et donc l'adéquation des mesures prévues. En effet, le règlement porte à 15 mètres la hauteur maximale des bâtiments sur ce site, et le**

13 Non pertinent sur un unique passage, qui plus est aussi tard dans la saison, comme l'identifie bien le dossier.

14 <http://cibi-biodiversity.com/biodiversity/>

dossier annonce que le parti pris paysager envisagé est celui d'un bâtiment « totem » qui soit « une vitrine pour la COOPERL à rayonnement international mais aussi pour la commune de Lamballe », sans fournir d'élément (tel que des photomontages mettant en scène la volumétrie probable du bâtiment) permettant d'appréhender les incidences sur la qualité paysagère depuis la RN12, les autres points de vue alentours, mais aussi pour les riverains et futurs habitants du secteur en continuité.

L'Ae recommande de compléter le dossier par des photomontages présentant la volumétrie probable du bâtiment dont l'implantation est prévue sur le site faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU.

• Risques, nuisances sonores et autres enjeux

D'une manière générale, les enjeux demandant une analyse globale ne sont traités que superficiellement, ce qui s'explique en partie par le manque d'informations prospectives sur le développement de la commune. Ainsi, la question de la gestion des eaux usées est rapidement évacuée par l'argument d'une station d'épuration actuellement en capacité de traiter les effluents supplémentaires¹⁵, sans prise en compte de la hausse des rejets qui résultera de la poursuite du développement démographique et économique à court ou moyen terme, ni analyse de l'acceptabilité de ces rejets par le milieu récepteur (le rejet des effluents traités se fait dans le Gouessant). De même, s'agissant de la gestion des eaux pluviales, des mesures sont prévues, mais leur caractère suffisant n'est pas vérifiable : le dossier se limite à affirmer que la gestion des eaux pluviales mise en place « permettra de ne pas impacter la qualité du milieu récepteur et d'éviter tout risque d'inondation ».

L'enjeu de limitation des nuisances sonores, et donc de préservation du cadre de vie des riverains, apparaît aussi comme un enjeu majeur. La seule réponse apportée au sein des dossiers est une réflexion sur les accès routiers et la réalisation de liaisons en mode actif¹⁶ pour inciter à l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle. Bien que pertinentes, ces mesures sont insuffisantes pour garantir l'absence d'incidences notables.

En effet, si la proximité des futures zones d'habitat avec le centre-ville est l'un des arguments justifiant le choix de ces sites, la proximité est toutefois relative s'agissant du secteur de Trémiliac, d'autant que le dossier ne décrit pas les accès actuels et futurs aux principaux points d'intérêts depuis ce site (existence de pistes cyclables, circulation piétonne aisée...).

Le dossier estime que la modification du PLU pour permettre l'urbanisation du site de Trémiliac va générer un accroissement du trafic routier sur le secteur d'environ 80 à 100 véhicules le matin aux heures de pointes (7h-9h) et la même chose le soir (17-19h). Au niveau du site des Pâtourettes, l'accroissement est évalué à une trentaine de véhicules.

Concernant le projet d'implantation du site de la COOPERL, la hausse de la circulation est estimée à 250 à 300 véhicules supplémentaires aux heures de pointe au niveau de l'échangeur du Petit Lamballe et des rues adjacentes. À la problématique de la circulation s'ajoute également la question de la gestion de la mixité des fonctions bureau/habitat sur le secteur, notamment en termes d'impacts sur le cadre de vie des riverains et futurs habitants de la zone à urbaniser en continuité. Cet enjeu est identifié dans le dossier mais son traitement est renvoyé à plus tard.

3.4 Indicateurs et modalités de suivi

Les indicateurs de suivi présentés dans les deux dossiers ne sont pas consistants : le dispositif de suivi se résume globalement à un suivi du développement de la végétation sur les trois premières années, et au rappel des bonnes pratiques d'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales. **A minima, la question des nuisances sonores et l'évolution des circulations devraient faire l'objet d'un suivi ad hoc.**

15 D'après le dossier, en 2019, la charge organique maximale était de 62 300 EH, soit 77 % de sa capacité.

16 Les modes actifs sont ceux faisant intervenir l'énergie musculaire, tels que la marche, le vélo...

4. Conclusion

Les dossiers relatifs à la modification et la mise en compatibilité du PLU sont pédagogiques et richement illustrés. La démarche d'évaluation environnementale menée y est toutefois insuffisamment retranscrite, en particulier le volet justification des choix.

Les mesures visant à éviter, réduire ou compenser les incidences des projets sur l'environnement doivent par ailleurs être mieux justifiées et renforcées, en particulier s'agissant de la consommation foncière et de la stratégie d'urbanisation.

Dans l'attente de l'élaboration du nouveau PLU, et donc d'une stratégie globale finalisée, il conviendrait a minima de fermer certaines zones à l'urbanisation de manière à ne pas accroître la part du territoire communal consacrée à l'urbanisation à court terme, alors même que de nombreux logements sont aujourd'hui vacants.

Il faudrait en outre que soit explicité le caractère d'urgence de ces trois projets qui justifie l'anticipation sur la stratégie urbaine d'ensemble prévue dans le cadre du futur PLU.

De plus, l'analyse des incidences sur l'environnement de ces deux projets doit être approfondie s'agissant des impacts concrets sur la trame verte et bleue de la commune.

Doivent être également approfondies les incidences relatives à l'augmentation de la circulation (et des risques et nuisances associés).

Enfin, l'évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité du PLU visant à permettre l'implantation du siège social de la COOPERL doit être renforcée sur le volet paysager.

Fait à Rennes, le 19 août 2021
Le Président de la MRAe Bretagne



Philippe VIROULAUD