

ENQUETE PUBLIQUE

relative à la

Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

du projet d'aménagement de la ZAC du Liffré à Lamballe

Réalisée du 18 septembre au 20 octobre 2017

DEUXIEME PARTIE

LES CONCLUSIONS MOTIVEES

Référence :

Enquête n° E17000194/35 du 08 juin 2017

Arrêté Préfectoral du 18 juillet 2017

CE Bruno GOUGEON

intentionnellement blanc

SOMMAIRE

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.	4
1.1. OBJET DE L'ENQUETE	4
1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
1.3. LE DOSSIER.	4
2. LA CONCERTATION.	5
3. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	5
4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	6
5. ENTRETIENS REALISES PAR LE CE	6
5.1. MONSIEUR LE MAIRE DE LAMBALLE	6
5.2. MONSIEUR LE PDG DU MAGASIN LECLERC	6
6. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	6
7. ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	7
7.1. LES DOCUMENTS DE NIVEAU SUPERIEUR	7
7.2. L'ETAT INITIAL	10
7.2.1. <i>Caractéristique du milieu physique et naturel</i>	10
7.2.2. <i>Éléments socio-économiques</i>	10
7.2.3. <i>Cadre de vie</i>	10
7.2.4. <i>Patrimoine culturel</i>	10
7.2.5. <i>Les réseaux</i>	11
7.2.6. <i>Les risques technologiques et al gestion des déchets</i>	11
8. LE CHOIX DU SITE	11
8.1. LES LOGEMENTS	11
8.2. LE GYMNASSE	12
8.2.1. <i>La nécessité d'un nouveau gymnase</i>	12
8.2.2. <i>La localisation</i>	12
9. LES IMPACTS DU PROJET ET LES MESURES ERC	13
10. BILAN	16
10.1. LE PROJET ET L'UTILITE PUBLIQUE	16
10.2. L'EXPROPRIATION	16
10.3. BILAN	16
11. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	18

LES CONCLUSIONS MOTIVEES

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

1.1. Objet de l'enquête

L'enquête unique préalable ouverte est relative à :

La déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC du Liffré à Lamballe

L'enquête parcellaire

La DUP et l'enquête parcellaire font l'objet d'une enquête unique. Le présent document traite de la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC du Liffré à Lamballe.

Le projet est décrit en détail dans la première partie, «LE RAPPORT» Dans cette deuxième partie « LES CONCLUSIONS MOTIVEES » il est brièvement rappelé.

La commune de Lamballe est située à une dizaine de kilomètres au Sud-Est de la Baie de Saint-Brieuc Pour maintenir son dynamisme, tout en maîtrisant son urbanisation, elle a décidé de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat. Par délibération du 28 mars 2007, elle a lancé une procédure de ZAC à vocation principale d'habitat sur un secteur d'étude d'environ 12 hectares, situé au Sud Est de la partie agglomérée de la commune.

Les objectifs sont :

- Accroître et diversifier l'offre de logement et les typologies urbaines.
- Poursuivre la croissance urbaine dans un souci de cohérence urbaine et paysagère selon un rythme fixé par la commune.
- Participer à l'amélioration des conditions de circulation dans le centre-ville.
- Mettre en oeuvre une démarche de développement durable.

Il y est prévu la construction de 5 îlots d'environ 67 logements pour une surface de plancher maximale de 7000 m² et des équipements avec :

- Une emprise dédiée à un pôle de services.
- Une emprise de 5 017 m² pour le développement d'activités commerciales.
- Une emprise de 9 550 m² environ destinée à l'aménagement d'un équipement sportif type gymnase et de ses équipements connexes.

1.2. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 18 septembre au 20 octobre 2017. Les permanences ont été tenues conformément à l'arrêté préfectoral.

L'association « inter associative Loisirs Nature du Penthièvre Mené » dit ne pas avoir pu entrer en Mairie le dernier jour à 17h25 pour une fin d'enquête à 17h30. Je suis resté présent en Mairie bien après 17h30 et mon entretien avec Monsieur le Maire. Je n'ai pas constaté que la Mairie était fermée avant 17h30.

1.3. Le dossier.

La maîtrise d'ouvrage du projet de Z.A.C est la Ville de Lamballe. Les dossiers d'enquête ont été établis par :

SETUR 16 rue de la Croix aux potiers BP97637 35176 CHARTES DE BRETAGNE

SEMAEB Agence des Côtes d'Armor 24 rue Gourien CS 44117 22041 ST BRIEUC CEDEX 2

Les études particulières ont été réalisées par :

METAVISION 3 rue de Brosses 44100 NANTES

ADEQUATION Espace Eiffel 18-20 rue Tronchet 69006 LYON

ACOUSTIBEL Agence de RENNES 22, Rue de Turgé – 35310 CHAVAGNE

La composition détaillée du dossier est en 1^o partie « Le Rapport » au § 1.4.

Le dossier comportait toutes les pièces nécessaires pour répondre aux questions du public.
Le mémoire en réponse à l'avis de l'AE et les études complémentaires jointes ont fourni des éléments d'appréciation très utiles.

2. LA CONCERTATION.

J'ai consulté l'ensemble des documents liés à la concertation préalable qui a eu lieu dès l'année 2009, à l'origine du projet.

L'historique de la concertation, détaillé en 1^o partie « LE RAPPORT » montre que tous les moyens ont été utilisés pour l'information, l'écoute et la concertation avec les riverains : réunion de l'association de quartier, réunion publique, consultation du dossier en mairie avec mise en disposition d'un registre, exposition en mairie, bulletin municipal, site internet de la ville.

La délibération du 15 septembre 2010 a approuvé le bilan de la concertation et la création de la ZAC. Des réunions complémentaires ont eu lieu pendant l'année 2015.

Le dossier de réalisation de ZAC, approuvé au conseil municipal du 8 février 2016, a été mis à la consultation du public.

J'ai lu les articles des publications suivantes :

Ouest France : 25/01/2010, 01/02/2010, 04/02/2010, 23/06/2015

Télégramme : 31/01/2010, 05/02/2010, 09/02/2010, 02/04/2015, 24/06/2015

Penthièvre : 21/01/2010, 29/01/2010

Réussir ensemble : 09/2015

Hebdo Armor : 06/02/2010

J'ai pris connaissance des panneaux de l'exposition qui s'est tenue en Mairie pendant l'été 2010.

J'ai consulté les PV des réunions avec les riverains propriétaires et des réunions publiques.

Analyse et Commentaires du Commissaire Enquêteur

J'estime que dès le début, la concertation a été complète, bien faite et exhaustive sur la base du programme mis en place par les élus. A savoir : Réunions publiques, expositions, information de la population par articles dans les journaux locaux et dans le bulletin municipal, mise à disposition du public d'un registre ouvert en mairie.

3. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'AE a émis un premier avis le 17 septembre 2010. Cet avis avait donné lieu à une réponse de la commune de Lamballe le 22 décembre 2010. Il y avait également eu un complément à l'étude d'impact initiale en décembre 2015.

Le dossier a évolué. Il a de nouveau été soumis à l'AE le 12 décembre 2016 qui a rendu un avis le 12 février 2017. Le résumé de l'avis de l'AE est reproduit dans son intégralité en 1^o partie « LE RAPPORT ». L'avis complet est dans le dossier d'enquête.

L'avis mentionne que l'étude de l'état initial a permis de faire ressortir de façon appropriée les principaux enjeux environnementaux du projet (préservation des milieux, gestion des eaux, trafic routier et les nuisances associées, déplacements). Il n'y a pas de construction dans les zones humides et l'inventaire faune-flore a été complété.

L'avis souligne le fait que le dossier doit être complété par la justification du choix du site, la réalisation d'un inventaire des zones humides à l'échelle du projet, le traitement de l'utilisation des énergies renouvelables, le traitement du bâti dans l'insertion paysagère.

Enfin, il note que les mesures de suivi ne sont pas systématiquement associées aux mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les avis des PPA sont détaillés en 1^o partie « LE RAPPORT »

L'ARS a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques relatives à : la qualité de l'air, les nuisances sonores, la pollution des sols et la phase chantier.

Analyse et Commentaires du Commissaire Enquêteur

J'ai constaté que les remarques de l'AE et de l'ARS ont été traitées dans la deuxième Etude d'Impact, dans le mémoire en réponse du MO et dans les études complémentaires.

5. ENTRETIENS REALISES PAR LE CE

5.1. Monsieur le Maire de Lamballe

J'ai rencontré le 18 septembre 2017, Monsieur Loïc Cauret, Maire de Lamballe avec Monsieur Denis Michelet, adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement.

Monsieur le Maire a évoqué le projet qui date de 2009. Il a souligné l'importance de sa réalisation pour les logements, mais aussi pour le gymnase et la modification du plan de circulation. Il a dressé un point de situation sur les négociations en cours pour l'achat des terrains et les difficultés rencontrées avec certains riverains, en particulier du fait des prix d'acquisitions proposés.

Il a précisé que le projet était inscrit sur un budget annexe et que la réalisation était en régie pour diminuer les coûts. Il se félicite de la participation du magasin Leclerc dans ce projet, en particulier de l'achat de terrains. Cette recette viendra en diminution des coûts annoncés. Monsieur le Maire estime que le déficit, s'il y en a un, ne devrait pas excéder 500 K€.

5.2. Monsieur le PDG du magasin Leclerc

J'ai rencontré Monsieur Bourd, Président Directeur Général du magasin Leclerc implanté au sud de la ZAC et directement concerné par l'aménagement.

Monsieur Bourd a donné l'historique du magasin, installé en 1982 et qui a fait l'objet d'une rénovation complète en 2003 et de travaux d'agrandissement en 2009.

S'agissant des travaux d'agrandissement programmé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, Monsieur Bourd m'a précisé les points suivants :

- Le projet ne correspond pas entièrement à ses souhaits initiaux (emplacement de la station service)
- Le projet s'adapte aux contraintes environnementales, en particulier pour la forme des bâtiments (adaptés aux parcelles) et entraîne de surcoûts dans la construction de réserves (stockage et manutention) mais aussi dans l'exploitation.
- Le projet sera vertueux en matière de respect de l'environnement (étude de panneaux photovoltaïques et toitures végétalisées)
- Le magasin emploie 200 personnes, vivant majoritairement sur Lamballe. L'agrandissement du magasin est susceptible de créer environ 20 emplois nouveaux.

Enfin, Monsieur Bourd rappelle son implication dans le financement du projet par l'achat de terrains (environ 1 ha pour million d'euros, avec les ronds-points). Il souhaite maintenant que le projet aboutisse au plus vite.

6. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'association « inter associative Loisirs Nature du Penthièvre Mené » a déposé un courrier électronique. Ses observations portent sur :

- L'existence du Liffré
- La zone d'expansion de crues et la zone inondable
- La Faune et les nichoirs
- Les remblais et les travaux en cours

- Un document de la DREAL
 - La ZPPAUP
 - La pertinence de l'enquête publique
- En conclusion l'association est opposée au projet.

Analyse et Commentaires du Commissaire Enquêteur

- L'existence du Liffré : Les cartes du dossier d'enquête montrent bien le ruisseau de la Guévière sur le site. L'appellation « du Liffré » est sans conséquence sur le projet.
- La zone d'expansion de crues et la zone inondable : le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de Lamballe est très clair. Il s'agit bien d'une zone d'expansion des crues. Ses contours sont bien intégrés dans ce document. Le dossier explique bien que la zone inondable et la zone humide sont exclues de tout aménagement.
- La Faune et les nichoirs : Les deux mémoires en réponse à l'avis de l'AE et les études complémentaires (inventaires) réalisées, ont bien mis en évidence les éléments de faune et de flore qui devaient être traités. Les mesures ERC décrites tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation sont de nature à préserver ou à reconstituer un environnement favorable au maintien des espèces protégées.
- Les remblais et les travaux en cours : Pour les remblais, les mesures ERC de protection de la zone humide et les choix techniques réalisés visent à protéger au maximum la zone humide. Les travaux en cours sont réalisés sur les terrains de la Ville de Lamballe. Ils anticipent l'extension du centre commercial.
- Un document de la DREAL : Le document mentionné par l'association ne figure pas au dossier d'enquête.
- La ZPPAUP : Le projet respecte le PLU et le règlement des zones concernées.
- La pertinence de l'enquête publique : Elle porte sur la totalité du projet de ZAC et non pas sur les seuls terrains de la ville sur lesquels des travaux sont déjà en cours. Elle concerne une déclaration d'utilité publique pour réaliser un projet complet et cohérent.

Je constate que les inquiétudes transcrites dans les observations de l'association trouvent des réponses détaillées dans le dossier soumis à enquête publique dont j'analyse certains points ci-dessous.

7. ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

7.1. Les documents de niveau supérieur

J'ai examiné le projet au regard des documents de niveau supérieur. Pour le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) je n'ai pas trouvé d'incompatibilité. Le PLH voit tous ses objectifs pris en compte et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet la réalisation du projet qui s'inscrit bien dans le cadre du PADD et des stratégies définies.

S'agissant de l'eau, j'estime que les dispositions du SDAGE sur la préservation des zones humides sont respectées.

Le tableau ci-dessous détaille les éléments que j'ai choisi de retenir pour mon analyse de la prise en compte des documents de niveau supérieur. J'estime qu'ils ont été bien pris en considération.

PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE NIVEAU SUPERIEUR

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME, EAU

Commentaires du CE sur les textes pris en compte et objectifs majeurs retenus ayant motivé l'avis

OBJET	AVIS du CE	OBSERVATIONS/ARGUMENTS
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du 29 novembre 2013	F	
SCOT PADD	F	Axe 1 : p 9 consolider le rôle de Lamballe, pour Lamballe communauté 330 log/an et 30 log/ha (p 13) Réaménagement du quartier gare (p 15) Axe 2.2.a optimiser le foncier bâti ou non bâti. Axe 3.1 et 3.2 respecter et préserver l'environnement et le patrimoine.
SCOT DOO	F	Respect des orientations du DOO par exemple: AXE 1 : Accompagner l'accueil de 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 et garantir une vie de qualité aux 225 000 habitants du territoire. I.II - Répondre aux besoins en logements des résidents et des nouveaux arrivants. I.III - Promouvoir de nouvelles formes urbaines et résidentielles économes en espace et en énergie.
Plan Local d'Urbanisme (PLU) Règlement littéral pour les zones après modifications n°3,4,5 et 6 et déclaration de projet n° 1 du 12/12/2016	F	Pas de contradiction avec le règlement littéral du PLU Zone 2AUh (p 109) et 1AUh (p 120) et Zone UB (p 34 et suivantes) en particulier Ubwz (Zone habitations groupées ou groupements de constructions anciennes dont le caractère et l'aspect doivent être sauvegardés. Sous-secteurs indicés w => limitation hauteurs autorisées. ZPPAUP = indice « z » au zonage)
PLU PADD déclaration de projet du 12/12/2016	F	Projet en phase avec les objectifs tels que: 1.1 Pérenniser l'attractivité territoriale de Lamballe en développant un urbanisme de Qualité (p 9) et 1.3 Renforcer l'attractivité démographique en améliorant la qualité de vie pour tous (p 12). 2.2 Concevoir les contraintes naturelles et patrimoniales comme des atouts et des outils de valorisation de l'image de la ville (ZH p 19) et 2.4 Prendre en compte les risques naturels et technologiques (p 23). 3.1 Assurer la bonne organisation des déplacements sur toute la commune (p 26); 3.2 Développer l'offre en circulation douce ; 3.3 Maintenir et renforcer l'offre de transport en commun ; développer le covoiturage ; 3.4 Réaliser un pôle d'échange de transports : La gare (p 29)
PLU déclaration de projet du 12/12/2016 orientations d'aménagements	F	Le projet n'est pas en contradiction avec la fiche : Orientation 1AUH 16 ZAC du Liffré
PLH 2014 - 2019		Objectifs et besoins cohérents avec le PLH programme d'actions Fiche 4 p 13 favoriser le développement de l'accession sociale et fiche 5 p 15 développer le locatif abordable. Et PLH orientations p 11, 12, 13 et 15 pour la ville de Lamballe.
SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 du 05 novembre 2015	F	Pas d'opposition relevée avec ce document cadre
SAGE de la Baie de Saint-Brieuc du 06/12/2013	F	Respect du règlement règle 4 interdire la destruction de ZH (p 8) et annexe 4 (p 20) En accord avec le PAGD qualité des eaux (p 41)

Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP)	F	Le SDEP existant n'est pas applicable en l'état (dossier non instruit) mais la ZAC a fait l'objet d'un dossier d déclaration loi sur l'eau et bénéficie d'un arrêt préfectoral d prescriptions. Le dossier est en accord avec cet arrêté.
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	S/O	Non disponible
Plan Climat Energie	S/O	Non disponible
Plan Local d'Urbanisme (PLU) Règlement littéral pour les zones après modifications n°3,4,5 et 6 et déclaration de projet n° 1 du 12/12/2016	F	Débit fuite Zone 2AUh (p 113) et Ubw (p 39)
PPRi du Gouessant. Communes de Lamballe, Noyal et Plestan approuvé le 14 Mars 2014	F	Respecte les prescriptions du PPRi pour la zone bleue (règlement titre II-3 p 16) (aléa moyen ou faible) et la zone tramée rouge (expansion des crues quelque soit l'aléa)
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	S/O	La ville de Lamballe n'est pas concernée.
Plan Départemental pour la Protection du milieu aquatique et la Gestion des ressources piscicoles (PDPG)	F	J'ai consulté le PDPG pour le Gouessant je constate que le mesures prises pour la protection de l'environnement n'aggraveront pas la qualité des eaux en aval. Le projet ne devrait pas nuire aux ressources piscicoles.

F: Favorable D: Défavorable N : Neutre

7.2. L'état initial

7.2.1. Caractéristique du milieu physique et naturel

7.2.1.1. Milieu physique

La topographie du site est bien décrite. De même la géologie et l'hydrogéologie, importante sur ce site, sont bien examinées.

Les risques naturels, en particulier les inondations, avec le PPRI, ainsi que les mouvements de terrain, la sismicité et les tempêtes sont exhaustifs.

L'aspect hydrographie et qualité des eaux est complet, avec l'analyse des écoulements sur le site et les apports amont, la description de la mare temporaire et l'étude des débits de référence.

Les zones humides donnent lieu à une description complète.

Les objectifs de qualité des eaux (réf : SAGE) et les usages de l'eau (Captage d'eau potable, eaux souterraines et activités piscicoles) sont bien traités.

Enfin la climatologie n'est pas oubliée.

7.2.1.2. Milieu naturel

L'inventaire du patrimoine naturel me semble complet. La commune de Lamballe n'est touchée par aucune mesure de protection de la biodiversité de type site classé ou inscrit.

L'occupation du sol est bien décrite.

Les inventaires de la faune et de la flore sont particulièrement bien réalisés. Les inventaires initiaux puis les études complémentaires réalisées en réponse aux observations de l'AE fournissent une base de données initiale de qualité.

7.2.1.3. Paysage et perspectives visuelles

Selon moi, ces deux aspects de l'état initial sont complets. Les dossiers réalisés en réponse à l'avis de l'AE permettent de trouver des réponses aux questions qui pourraient se poser dans ces deux domaines.

7.2.2. Eléments socio-économiques

Les différents aspects relatifs aux éléments socio-économiques sont particulièrement bien développés. Ils concernent les sujets suivants :

Populations, démographies et ménages.

Formes urbaines et parc de logements.

Agriculture : Il n'y a pas de siège d'exploitation agricole au sein de la ZAC.

Activités ; Commerces ; Services

Services Municipaux ; Equipements scolaires et Collèges ; Petite enfance et jeunesse.

Équipements culturels ; Santé et social ; Équipements sportifs et de loisirs :

7.2.3. Cadre de vie

Les données de l'état initial pour les dessertes, le trafic, les stationnements ; les liaisons douces ou les transports en commun n'appellent pas de remarque. Rien n'est oublié.

L'analyse de l'environnement sonore est importante dans le cadre des travaux à venir et du nouveau plan de circulation. Les données que j'ai consultées m'ont permis de comprendre la situation actuelle et de percevoir les enjeux à venir pour les riverains. Les points de mesure me semblent donner un bon « état zéro » de l'environnement sonore.

La qualité de l'air n'a pas fait l'objet d'étude particulière.

7.2.4. Patrimoine culturel

La prise en compte des caractéristiques de la zone (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) est bien réalisée.

7.2.5. Les réseaux

J'ai constaté à la lecture du dossier que tous les réseaux existants sont recensés :
Eau potable ; Desserte Incendie ; Eaux usées ; Eaux pluviales ; Télécommunication ; Électricité ;
Éclairage public ; Gaz

7.2.6. Les risques technologiques et al gestion des déchets

Pour le risque industriel les autres établissements concernés sont pour la plupart implantées au niveau de la ZI Ouest de Lamballe, à plus d'un kilomètre du site d'étude.

S'agissant du Transports de Matières Dangereuses (TMD) la commune de Lamballe est touchée par la route nationale 12, les voies de chemin de fer et les canalisations de transport de gaz naturel haute pression. (aucune canalisation sur ou à proximité du site).

J'estime que la description de la gestion des déchets (ordures ménagères, tri sélectif et déchets de chantier) est complète.

Analyse et Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dès 2009, le projet a fait l'objet de descriptions du site, d'inventaires et d'études. Au fil du temps, le projet a évolué, les données ont été complétées. En réponse au dernier avis de l'AE un important travail d'analyse du site a été finalisé, ainsi qu'en témoigne le nombre d'études complémentaires annexées au mémoire en réponse à l'avis de l'AE.

J'estime que l'état initial est complet, clair et compréhensible. Aucun élément important relatif à l'environnement n'est omis.

8. LE CHOIX DU SITE

Le choix du site est un élément important du dossier. Au-delà de la réponse apportée par le MO à l'avis de l'AE, j'ai souhaité consulté en détail l'étude réalisée pour déterminer le choix du site.

8.1. Les logements

L'objectif principal est de créer des logements sociaux (avec une densité de 30 log/ha) pour une population qui ne dispose pas nécessairement de moyens de déplacement. D'où une recherche de proximité avec le centre ville et la gare.

Un autre objectif important est la réalisation d'un gymnase. Son emplacement est déterminant pour sa fréquentation par les scolaires. (cf. § 7.2 ci-dessous)

Enfin, les aspects stationnement, circulation et sécurité des usagers découlent du choix du site.

Pour analyser le choix du site, j'ai tracé un périmètre de 500 m et 1 km autour du centre ville (Mairie et place du marché) et de 500 m autour de la gare.

En me limitant aux périmètres ainsi définis, j'ai étudié différents critères. Les résultats sont résumés dans le tableau ci-dessous.

Capacité d'accueil en termes de logements	Certaines zones densifiables font déjà l'objet de projets. D'autres sont favorables sur ce seul critère, mais défavorables sur un majorité d'autres
Dureté foncière	La quasi-totalité des zones possibles présentent une "dureté" très importante. Nombre de parcelles élevé, morcellement des zones en nombreuses parcelles (manque d'homogénéité) Emprises déjà préemptées pour d'autres projets .
Pression foncière	Moins forte que la dureté dans les périmètres retenus mais peut rester un obstacle
Topographie et les pentes	Pour les secteurs retenus, en particulier dans l'ouest, critère négatif
Réseaux	Ils sont adaptés ou adaptables sans difficultés. Critères non discriminant
Existence de risques	Liés au PPRI
Accessibilité des secteurs	Dans les périmètres retenus il ne s'agit pas d'un obstacle majeur
Aspect agricole	Ne pas impacter des secteurs encore cultivés
Aspect environnemental zone humide	Les secteurs favorables sur ce point ne le sont pas sur la dureté, la pression et la topographie.

Analyse et Commentaires du Commissaire Enquêteur

J'en conclus que le site du Liffré est le meilleur choix :

- *Disponibilité rapide des terrains*
- *Proximité du centre ville et de la gare*
- *Bon potentiel de densification pour respecter le SCOT et PLH et la mixité sociale*

En conséquence ce choix permet :

- *La création de logements*
- *La création d'un équipement sportif*
- *Une redéfinition du plan de circulation*
- *Une nouvelle entrée de ville*
- *La création d'aires de stationnement*
- *L'extension d'un centre commercial (avec création d'emplois)*

8.2. Le gymnase

8.2.1. La nécessité d'un nouveau gymnase

Pour répondre à cette question j'ai demandé un état des lieux des structures existantes.

Nom	Propriétaires	Utilisateurs principaux	Etat/normes	Distance/futur gymnase
Espace Murigneux	Lamballe Terre et Mer	Ecole primaire Beaulieu Lycées Sacré Cœur et Henri Avril	Vétuste, hors normes	1 km
Salle omnisports de Penthièvre	Ville de Lamballe	Collège sacré Cœur	Vétuste, humide, hors normes	1,5 km
Gymnase Roger Boulin	Ville de Lamballe	Lycée H Avril	Rénové mais pas totalement aux normes. Limité pour l'accueil de manifestations	2,5 km
Gymnase Jouan	Conseil départemental	Collège G Tery	Vestiaires sanitaires à rénover	2,7 km
Gymnase de l'OGEC	Prop privée OGEC	Lycée et collège Sacré Cœur	Vétuste, hors normes, non rénovable, ne peut pas être ouvert au public	1,2 km

La seule lecture de l'état de certains établissements répond à la question et donne les établissements qui ont besoin de nouvelles installations.

8.2.2. La localisation

J'ai étudié le « Programme Technique Détaillé » de la Halle sportive du Liffré en date du 12 septembre 2016. En page 10 sur 98 se trouve la liste des établissements scolaires qui seront « attributaires principaux » du futur gymnase (cf tableau ci-dessus): Les établissements d'enseignement primaire à proximité du site, les collèges Gustave Téry et Sacré-Cœur, les lycées Henri Avril et Saint Joseph.

Afin de déterminer l'emplacement le plus approprié, j'ai noté sur un plan ces établissements scolaires en leur affectant un poids différent en fonction de leur nature (lycée, collège, écoles primaires et du nombre d'élèves). Le résultat (barycentre) se situe en centre ville au nord de la gare. Ce qui est impossible. Dès lors, le Liffré est l'emplacement adapté le plus proche pour une réalisation de ce type (gymnase, parkings, accessibilité, nuisances sonores, etc.)

Analyse et Commentaires du Commissaire Enquêteur

Au-delà de considérations générales sur l'intégration du sport dans les cursus scolaires, sur le bienfait de la pratique d'activités physiques, sur la nécessité de favoriser la création ou la vie d'associations sportives utiles à l'attractivité et la vie de la ville de Lamballe, le projet particulier et bien identifié du gymnase de la ZAC du Liffré répond à un réel besoin de remplacement de structures vétustes, inadaptées, voire dangereuses pour des établissements recevant du public (ERP)

J'estime que la nécessité d'un nouveau gymnase est avérée et que son l'emplacement le plus adapté se situe bien dans la future ZAC du liffré.

Il est d'utilité publique.

9. LES IMPACTS DU PROJET ET LES MESURES ERC

Pour obtenir une vue d'ensemble des impacts du projet et des mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) proposées, j'ai dressé le tableau ci-dessous.

Critères d'analyse du CE. Avis sur les impacts et les mesures proposées. Commentaires			
OBJET	IMPACTS DU PROJET SUR	Mesures envisagées pour supprimer, limiter, compenser les inconvénients du projet	COMMENTAIRES
MILIEU PHYSIQUE	Topographie / sols	Conservation des pentes	
		Optimisation de la balance déblais-remblais	
		Création de sous-sol interdite	Prise en compte du PPRI
		Destination des déblais déterminée à l'issue de la procédure de sélection des entreprises chargées du chantier	
	Régime hydraulique et qualité de l'eau	Réalisation de deux ouvrages de régulation des eaux pluviales avec un débit de fuite conforme aux prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne	Respect des dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 mai 2016
		Collecte aérienne des eaux pluviales (fonction épuratrice)	Amélioration de la qualité des eaux
		Aménagement d'ouvrages en sortie de bassins : cunette de décantation, dégrilleur, cloison siphonée et vanne de confinement et imperméabilisation du fond des bassins (couche d'argile)	Respect des dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 mai 2016
		Mise à distance du bassin nord de 10 mètres par rapport au ruisseau de la Guévière	
	Zones humides	Mode opératoire spécifique pour la mise en place d'une canalisation EP en zone humide (tranchée non drainante)	Zone humide préservée. Bassin sud réalisé à un endroit préférentiel. Parking Nord sur remblai existant.
		Interdiction de mise en dépôt en zone humide ou en fond de vallée	
Eaux usées	Collecte via un réseau séparatif et acheminement vers STEP suffisamment dimensionnée pour recevoir les apports	STEP capacité suffisante intégration projets futurs à l'horizon 10 ans et 25 ans.	
MILIEU BIOLOGIQUE ET PAYSAGER	Faune et flore	Abattage ponctuels d'arbres sur secteurs à urbaniser à réaliser en dehors des périodes de nidification des oiseaux	Respect cycle de reproduction des oiseaux
		Plantations d'essences locales et engazonnement : espaces verts et voiries	
	Paysage	Construction d'un bâtiment (pôle de service) à des gabarits en adéquation avec le tissu urbain environnant et de meilleure qualité architecturale	Perspectives paysagères et plan d'épannelage cohérents avec l'environnement immédiat.
		Mutualisation et réalisation d'aménagements paysagers (création espaces verts et cheminements doux) au niveau de l'aire de stationnement (matériaux perméables GNT 0/31,5)	Prise en compte liaisons douces, chemins de randonnées, etc.
		Prescriptions CPAPE pour la préservation du bocage existant au sein des lots cessibles	

Critères d'analyse du CE. Avis sur les impacts et les mesures proposées. Commentaires

OBJET	IMPACTS DU PROJET SUR	Mesures envisagées pour supprimer, limiter, compenser les inconvénients du projet	COMMENTAIRES
MILIEU HUMAIN	Usages	Étendues de prairies humides en contrebas accessibles au public en tant qu'espace de promenade et de loisirs	Valorisation de la zone qui reste naturelle et aménagements au profit des riverains
		Désenclavement partiel des fonds de jardins dont la surface a été réduite par les acquisitions de terrains : aménagement d'un chemin entre les fonds de jardins et l'îlot 1	
	Voirie et stationnement	Mise en place de trois carrefours à giratoires pour la desserte de la ZAC	Outre l'allègement de la circulation dans la rue Mouëxigné, la sécurité est bien prise en considération dans le projet routier développé pour la ZAC
	Circulation et déplacements	Voie principale avec pour partie des trottoirs, et pour partie des cheminements doux séparés de la chaussée, ainsi que des bandes cyclables ; voie de desserte des îlots mixtes limitée à 30km/h	Restructuration voiries => meilleure répartition des flux. Gestion des stationnements mutualisée.
	Réseaux	Création de réseaux de desserte locale (télécom, électricité, gaz, AEP, EP, EU, ..)	
	Patrimoine culturel	Respects des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères de la ZPPAUP (zone A : centre bâti ancien réglementé) par les constructions et les aménagements envisagés	Bonne identification des impératifs liés à la ZPPAUP
RISQUES, NUISANCES ET ASPECTS ENERGETIQUES	Risque inondation	Aire de stationnement aménagée au terrain naturel avec des matériaux insensibles à l'eau	Respect du PPRI
		Bassin tampon nord aménagé en déblais avec une côte des plus hautes eaux inférieure à la côte actuelle des terrains	
		Voie d'accès ZAC (rue de Penthièvre) avec places de stationnement aménagées au terrain naturel (ou côte légèrement inférieure)	
		Respect des prescriptions du PPRI en zone bleue pour constructions nouvelles à vocation d'habitat et constructions autorisées doivent prendre en compte les côtes de référence (crue centennale + 20cm)	
	Bruit, air et santé	Pas de nuisances sonores supplémentaires par rapport au contexte existant. La dégradation de la qualité de l'air n'est pas estimée.	La principale nuisance est liée à la voie SNCF. A bilan constant le bruit existant sera reporté vers la nouvelle voie au bénéfice des riverains de la rue Mouëxigné.
Energies	Chaque projet de construction fera l'objet d'un choix énergétique en fonction des caractéristiques d'usages et de destination.	Cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales favorise logique économie d'énergie utilisation de dispositifs énergétiques performants.	

PHASE CHANTIER

OBJET	IMPACTS DU PROJET SUR	Mesures envisagées pour supprimer, limiter, compenser les inconvénients du projet	COMMENTAIRES
	Organisation des travaux	Élaboration d'une charte de chantier propre	
MILIEU BIOLOGIQUE ET PAYSAGER	Protection de la qualité de l'eau	Terrassements réalisés à des périodes climatiques favorables (hors période hivernale et épisode pluvieux important)	Les mesures décrites sont de bon sens. Elles sont adaptées à la protection de l'environnement, à la condition expresse d'être bien mises en œuvre et respectées. Ce qui impose une surveillance sans faille du MO.
		Démarrage des travaux par l'aménagement des ouvrages de rétention	
		Travaux en zones humides à réaliser en dehors des épisodes pluvieux importants et par des engins de chantier légers.	
		Mise en place de filtres en sortie de bassin (botte de paille, ...), en amont de la zone humide et du ruisseau	
	Stationnement en entretien des engins de chantier sur des aires prévues à cet effet, éloignées du ruisseau et des habitations existantes et mise en place de fosses provisoires pour contenir d'éventuelles pollutions en provenance des pistes et des aires de chantier		
	Protection de la végétation	Mise en défens des arbres existants et des zones humides	
	Remblais / mise en dépôt provisoire doivent se situer à plus de 5 mètres des arbres à préserver		
	Bocage	Protocole de préservation des arbres existants en phase chantier (élagage branches basses, suppression du bois mort, allègement de la couronne avant travaux, coupes franches des plaies éventuelles pendant les travaux et remise en état des sols après travaux)	

.Analyse et Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je considère que pour l'ensemble des points relevés, les mesures que j'ai identifiées et présentées dans le tableau ci-dessus pour limiter les impacts et les inconvénients sont adaptées et cohérentes. Je note, en particulier, la qualité des études complémentaires réalisées pour le traitement des zones humides, la prise en compte de la nappe et la protection de la faune et la flore.

Les aspects nuisances sont inhérents à ce type de projet (bruit, air) mais la modification du plan de circulation et la réflexion sur l'intégration paysagère devraient en limiter les effets.

J'approuve l'ensemble des mesures visant à limiter les impacts du projet.

Enfin, les mesures pour la phase de chantier sont bien décrites. A charge pour le MO de les faire respecter

10. BILAN

10.1. LE PROJET ET L'UTILITE PUBLIQUE

De mon point de vue, le projet est justifié, et il répond à une nécessité avérée. Il contribuera nettement à améliorer la situation existante pour la ville de Lamballe, pour le logement social et les activités sportives, en particulier pour les lycées et les scolaires, ainsi que pour la sécurité et la circulation des piétons et des véhicules.

- La concertation préalable a été longue et adaptée (depuis 2009).
- Les démarches relatives à l'expropriation font l'objet d'une enquête concomitante qui n'appelle pas de remarque.
- Le projet a bien été déclaré et tous les documents mis à disposition du public mettent en évidence une étude d'impact et plusieurs compléments détaillés (état initial, impacts, en particulier paysager, et mesures ERC) de qualité, aptes à répondre aux attentes du public.
- L'aspect environnemental est bien traité pour le respect de la nappe, de la zone humide et les impacts pour les usagers (bruit, air).
- Le cadre réglementaire est pris en considération. Le projet s'inscrit bien dans les textes l'encadrant.
- Les avis des PPA sont présents. L'AE a donné son avis à deux reprises. A chaque fois des réponses adaptées et complètes ont été apportées par le MO.
- La publicité a été complète et bien faite (Contrôle par huissier).
- Le dossier d'enquête a mis à disposition du public tous les éléments nécessaires pour l'informer.
- Les risques financiers pour la ville sont très limités.

Je peux conclure que ce projet d'aménagement de la ZAC du Liffré est complet et présente toutes les caractéristiques requises pour être déclaré d'Utilité Publique.

10.2. L'EXPROPRIATION

Un aspect négatif/inconvénient de la DUP est bien sûr l'atteinte à la propriété privée, avec une procédure d'expropriation. Cet aspect négatif est limité.

Sur ce point, je pense que les inconvénients d'ordre social ne sont pas de nature à remettre en cause la DUP.

La procédure d'expropriation est justifiée. En effet, la commune ne dispose pas d'autres terrains équivalents permettant de réaliser le projet (habitats et gymnase) dans des conditions aussi avantageuses (en particulier financièrement) et aussi rapides (dureté foncière)

La commune n'a pas pu acquérir tous les terrains, par négociation, dans des délais compatibles avec la réalisation du projet. L'expropriation envisagée limite la consommation d'espace. J'ai analysé le plan général des travaux et je l'ai comparé avec les différentes cartes dressant un état des lieux de l'environnement. Il apparaît nettement que le projet est limité à l'ouest par des contraintes environnementales telles que la zone humide, la nature des sols, la nappe. Il est, bien sûr, limité à l'Est par les fonds de jardin, les zones urbanisées et la rue Mouëxigné. L'espace disponible est restreint pour construire les logements, les voies de circulations, les parkings et les autres emprises.

10.3. BILAN

Le tableau ci-dessus présente le bilan que j'ai dressé. Je donne mon avis sur chaque objet identifié et je me prononce sur son caractère d'utilité Publique.

OBJET		Avis CE	UP	Observations
LES DOCUMENTS DE NIVEAU SUPERIEUR		A		
	SCOT, PLH, PLU, PADD	A		Projet compatible avec les documents pouvant l'encadrer:
L'ETAT INITIAL		A		Etat initial complet avec des études exhaustives en réponse à l'avis de l'AE
LE SAGE		A		Arrêté préfectoral pour le eaux pluviales. Les mesures mentionnées respectent les orientations de ce document
LES IMPACTS ET LES MESURES ERC		A		Impacts bien identifiés et mesures adaptées tant pour l'exploitation que la phase chantier
EXPROPRIATION, PARCELLAIRE, PERIMETRE DE LA ZAC		I	O	L'expropriation est toujours un élément défavorable dans la balance pour l'examen d'une DUP. Toutefois, je suis favorable à l'expropriation de parcelles nécessaires à la réalisation d'un projet cohérent. En effet l'Etablissement Foncier de Bretagne a déjà acquis pour le compte de la commune 96 % des emprises nécessaires pour mener l'opération.
LE PROJET		A	O	J'estime qu'avec ses objectifs, le projet a une utilité sociale au profit de la population existante et à venir. Il répond à des impératifs de logements, avec une bonne densification. Il permet d'améliorer et de sécuriser la circulation en entrée de ville. Il favorise une activité commerciale et la création d'emplois. Il comporte la création d'un équipement sportif.
LES CHOIX D'URBANISME		A		Les solutions retenues au regard du PLU, l'intégration paysagère et le plan de circulation me semblent adaptés et cohérents.
LES COMMERCES ET LES SERVICES		A	O	L'extension d'une grande surface et la création d'une zone de services de proximité sont favorables à la population qui bénéficiera des logements (sociaux) construits. Ce point est positif pour la population
LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES				
	Les équipements sportifs	A	O	La création d'un gymnase profite au plus grand nombre, en particulier aux scolaires, dans de bonnes conditions de sécurité
LE PLAN DE CIRCULATION ET LA SECURITE				
	La Circulation et l'entrée de ville	A	O	Je considère que le projet prend en considération tous les impératifs nécessaires à la mise en place d'une circulation sécurisée et optimisée (création de giratoires, dégagement de la rue Mouëxigine, aires de stationnement
LES LIAISONS DOUCES PIETONS ET VELOS		A	O	Elles ne sont pas oubliées.
L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE				
	L'environnement : généralités	A	O	J'ai constaté que toutes les mesures nécessaires à la protection de l'environnement sont présentées. Leur mise en œuvre garantira une bonne protection de la ZH et de la faune/flore
	La zone humide	A	O	Les solutions techniques préservent la ZH, tant en phase travaux qu'exploitation
	Les terres agricoles	I		Il y a perte de terres agricoles. Ce point est bien sûr un inconvénient inhérent à tout type de projet de ce type. Je constate toutefois que la zone était "préemptée dès le POS. Il n'y a donc pas de surprise.
	L'impact visuel	A		Les choix d'urbanisme et les démonstrations d'intégrations paysagères sont rassurantes sur le futur impact visuel du projet
	La phase travaux	A		Engagement du Mo pour limiter les impacts temporaires
LIAISONS DOUCES et CHEMINS RANDONNEES		A		Pris en compte pour être maintenus et développés.
LES NUISANCES SONORES, AIR et SANTE		I		Pas de nuisances sonores supplémentaires par rapport au contexte existant. Déplacement du bruit en fonction des nouvelles voies de circulation. La dégradation de la qualité de l'air n'est pas estimée précisément.

L'ASPECT FINANCIER		A	Au vu des données disponibles, le projet d'aménagement de la ZAC ne remet pas en cause l'équilibre financier de la Ville
LA CONCERTATION		A	Concertation bien réalisée, dans la durée, avec une bonne écoute des habitants et des tentatives de conciliation

UP: utilité publique O: OUI N: NON

A :Avantage ou élément favorable au projet I : Inconvénient ou élément défavorable au projet

Ce bilan est favorable à la DUP.

11. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La ville de Lamballe a pour objectif démographique 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.

Après des études longues, évolutives et complètes, la ZAC du Liffré a été retenue pour concrétiser ces objectifs : accroître et diversifier l'offre de logement et les typologies urbaines, conserver une cohérence urbaine et paysagère, améliorer les conditions de circulation dans le centre-ville et mettre en œuvre une démarche de développement durable.

Le secteur de Liffré était déjà inscrit au Plan d'occupation des Sols avant le Plan Local d'Urbanisme. Il a fait l'objet d'une réflexion et d'un diagnostic urbain, environnemental, paysager et technique débuté en 2007. Le périmètre opérationnel du projet a évolué pour répondre aux contraintes environnementales.

Le résultat doit permettre de répondre au besoin en logements, d'améliorer la sécurité des riverains et les conditions de circulation et de stationnements, d'aménager un pôle multimodal autour de la gare et de créer un équipement sportif.

Il permet également l'évolution, créatrice d'emplois, du centre commercial qui finance indirectement le projet.

En conclusion de mes analyses et du bilan que j'ai dressé, je considère que pour l'opération d'aménagement de la ZAC du Liffré à Lamballe, les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. J'estime qu'elle peut être déclarée d'utilité publique.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je suis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC du Liffré à Lamballe.

Pleurtuit, le 04 novembre 2017

Le commissaire enquêteur,
Bruno Gougeon

