

Synthèse du mémoire en réponse du Maitre d'ouvrage à l'avis de l'AE

Procédures et SCOT : Le projet d'aménagement est tout à fait compatible avec le SCOT actuellement en vigueur sur l'ensemble des thématiques du DOO et répond aux objectifs fixés dans le cadre du développement territorial.

Mesures ERC et synthèse des coûts : Présentés et détaillés dans un tableau.

Pollution des sols/remblais : Dans le remblai présent au nord de la ZAC, les études menées ont montré des teneurs en éléments métalliques légèrement supérieures aux seuils communément mesurés. Or, ce secteur est destiné à accueillir des espaces de stationnement ; une partie des terres sera excavée pour permettre la réalisation des structures de voirie (apport de matériaux granulaires), même si le niveau du sol fini restera le même que le terrain actuel. Par conséquent, les terres excavées seront évacuées vers les filières adéquates (Installation de Stockage de Déchets Inertes et/ou de Déchets Non Dangereux).

Etude géotechnique : Les études menées ont démontré qu'il n'était pas nécessaire de mettre en œuvre des fondations spécifiques, ni pour les futures constructions, ni pour réaliser les opérations d'aménagement des espaces publics. Par ailleurs, les sondages menés sur l'emprise du futur ouvrage de gestion des eaux pluviales ont confirmé l'existence d'un sol argileux, qui permettra une imperméabilisation de l'ouvrage par une simple compactage du fond de bassin. Cette mesure a été intégrée au projet d'aménagement.

Etude paysagère : Le paysage actuel sera évidemment modifié par les futures constructions et plus particulièrement sur un axe Nord/ Sud. Toutefois, les perspectives paysagères présentées permettent de constater que le projet et le plan d'épannelage général sont cohérents avec l'environnement immédiat, et permettront de créer une couture urbaine entre les différents éléments bâtis déjà présents sur le site.

Zones humides : L'ensemble des aménagements sont prévus en dehors de la zone humide effective qui est préservée. Le bassin sud sera réalisé à un endroit préférentiel (zone potentielle), et le parking Nord sera aménagé sur un remblai existant, en privilégiant des matériaux perméables et/ou une infiltration par des noues.

Projet d'aménagement : Des prescriptions et des recommandations sont formulées dans le cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPRAUPE), notamment en termes de d'implantation, de composition et de volumétrie du bâti.

Déblais : Si les éléments liés aux futures constructions ne peuvent être précisés à ce jour, l'aménagement des espaces publics s'efforcera quant à lui d'équilibrer autant que possible les volumes des déblais/remblais. Les excédents de déblais représenteront environ 2 540 m³ qui seront évacués du site.

Choix du site : La justification du choix du site est imposée par la nature même du projet : nécessité d'une proximité de l'hypercentre et de la gare ferroviaire pour répondre aux objectifs de densité de logements, de mixité fonctionnelle avec l'accueil d'un équipement de centralité, de mutualisation du stationnement, de restructuration de la voirie desservant Lamballe par le Sud.

Volet énergétique : Afin de favoriser les économies d'énergie, la collectivité a choisi de mettre en œuvre un réseau de gaz dans le cadre du projet d'aménagement. La collectivité n'imposera pas de dispositif spécifique aux projets de construction. Chaque projet de

construction fera l'objet d'un choix énergétique en fonction des caractéristiques d'usages et de destination.

Phase travaux : L'association de compétences environnementalistes à la maîtrise d'oeuvre permettra d'assurer un suivi écologique de chantier afin de veiller au respect des prescriptions spécifiques de l'étude d'impact et de l'arrêté préfectoral en application de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement. La Direction Départementale des Territoires et de la Mer unité Milieux Aquatiques sera également prévenue de chaque phase chantier, afin de pouvoir réaliser des visites inopinées.

Préservations des milieux, de la faune et de la flore : Le projet n'aura pas a priori d'impact sur la zone humide, dont l'essentiel de l'alimentation est assurée par la nappe alluviale. Des mesures de suivi sont prévues pour assurer la bonne alimentation et la qualité de l'eau en vue de conserver les zones humides et le cours d'eau en aval du projet.

La gestion des zones humides sera assurée de manière durable, par une fauche exportatrice annuelle, afin de conserver le caractère humide des lieux et de favoriser la biodiversité.

Le site d'étude ne présente pas de faune ou de flore protégée ou menacée. Lorsqu'ils feront l'objet de plantations, les espaces verts ne comporteront que des essences locales, non invasives et non allergènes.

Eaux usées : La station d'épuration de Souleville est dimensionnée pour recevoir les effluents du projet d'aménagement. De manière plus globale, une étude de régularisation a été mise en oeuvre en Août 2016 concernant cette station d'épuration. Cette dernière a permis de conclure que la station présentait une capacité suffisante en intégrant les différents projets d'aménagement futurs à l'horizon 10 ans et 25 ans.

Trafic/nuisances et déplacements : Le projet d'aménagement de la ZAC induira une augmentation du trafic mais cette dernière ne sera pas suffisamment importante pour créer des nuisances sonores supplémentaires par rapport au contexte existant. Un suivi acoustique sera mis en oeuvre pour veiller à l'ambiance sonore.

Les futurs logements et la salle de sport génèreront une faible augmentation de trafic. La restructuration des voiries permettra une meilleure répartition des flux. Les événements sportifs se dérouleront principalement en dehors des périodes de pointe, et la gestion des stationnements sera mutualisée avec l'ensemble des parkings existants autour du futur équipement sportif.

Maitrise de l'énergie : De nombreuses mesures en faveur des économies d'énergie ont déjà été mises en oeuvre à l'échelle de la commune de Lamballe. De plus, le cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales du projet permet aux promoteurs des futures constructions de tendre vers une logique d'économie d'énergie et d'utilisations de dispositifs énergétiques performants.