



**LAMBALLE
TERRE & MER**
Communauté d'agglomération

Document provisoire

PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES « TOURELLE III »

Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du PLU de Lamballe Armor

Notice de présentation valant évaluation environnementale

- **Maître d'ouvrage** : Lamballe Terre & Mer
- **Procédure** : DPMEC PLU Lamballe Armor
- **Phase** : consultation avant enquête publique
- **Date document** : 04 juin 2026

Pièce n° 4

Bureau d'étude en charge de la procédure d'évolution du PLU : TEC ATELIER D'URBANISME TERRITOIRES EN COMMUN 7 rue de CORBIN 35000 RENNES 02 23 20 12 48 contact@atelier-tec.fr	Plan Local d'Urbanisme approuvé le : 07.07.2025
Date version document : 01.06.2026	

Table des matières

1	Résumé non technique et description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée.....	2
1.1	Résumé non technique	2
1.2	Présentation des méthodes utilisées pour établir l'évaluation environnementale ..	3
2	La présentation générale et le cadre réglementaire	4
2.1	Autorité compétente pour la déclaration de projet	4
2.2	Objet de la procédure d'évolution du PLU	4
2.3	Cadre réglementaire.....	4
3	Présentation du territoire communal et localisation du projet « Tourelle III »	6
3.1	La commune de Lamballe Armor	6
3.2	Localisation et description sommaire de la zone d'activités « La Tourelle »,	7
4	Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.....	10
4.1	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	10
4.2	Règlement graphique	11
4.3	Règlement écrit	12
4.4	Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	12
5	Articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification	14
5.1	Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)	14
5.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc (SCoT)	15
6	Description de l'état initial de l'environnement	16
6.1	Le cadre socio-démographique.....	16
6.2	Le contexte urbain	17
6.3	Le climat	19
6.4	La topographie.....	19
6.5	La géologie et la pédologie.....	19
6.6	L'hydrologie	19

6.7	Le paysage et l'occupation du sol	19
6.8	L'artificialisation des sols	21
6.9	Les milieux naturels, la faune et la flore	21
6.10	L'organisation des déplacements	22
6.11	Les risques et nuisances	24
6.12	Les réseaux techniques	24
7	Les ambitions et objectifs du projet d'extension « Tourelle III ».....	25
7.1	Le secteur de la Tourelle : un pôle économique structurant à l'échelle communautaire	25
7.2	Les hypothèses d'aménagement étudiées.....	27
7.3	Une opération foncière structurée et anticipée	28
7.4	Un projet retenu intégrant les enjeux environnementaux et paysagers	28
8	La justification de l'intérêt général du projet	30
8.1	Un projet répondant aux besoins de développement économique du territoire ...	30
8.2	Un projet participant au maintien et à la création d'emplois	30
8.3	Un projet s'inscrivant dans une logique de continuité et d'optimisation territoriale	31
8.4	Une consommation foncière encadrée et compatible avec les objectifs du SCoT	31
8.5	Un projet intégrant les enjeux environnementaux et paysagers	32
8.6	Une opération anticipée et portée par une stratégie de maîtrise foncière.....	32
9	La présentation, les justifications et les incidences du projet de « La Tourelle III » sur le PLU en vigueur	33
9.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	33
9.2	Le règlement graphique (zonage)	33
9.3	Le règlement littéral	35
9.4	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	35
10	Les incidences notables probables de la mise en œuvre de la déclaration de projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables sur l'environnement.....	38

1 Résumé non technique et description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée

1.1 Résumé non technique

Le présent dossier concerne la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lamballe-Armor afin de permettre la réalisation de l'extension du parc d'activités de la Tourelle, dénommée « Tourelle III ». Cette opération d'aménagement est portée par Lamballe Terre & Mer, compétente en matière de développement économique et gestionnaire des parcs d'activités communautaires alors que la procédure d'évolution du PLU est portée par la commune de Lamballe Armor.

Le projet s'inscrit dans la continuité directe des zones d'activités existantes de la Tourelle 1 et de la Tourelle 2, situées au sud de la RN12, entre les échangeurs de la Corne au Cerf et du Chalet.

Le parc d'activités de la Tourelle constitue l'un des principaux pôles économiques de Lamballe Terre & Mer. Après la commercialisation progressive des disponibilités foncières de la Tourelle 1 puis de la Tourelle 2, l'agglomération souhaite aujourd'hui poursuivre le développement du site afin de répondre aux besoins exprimés par les entreprises locales et de maintenir une offre foncière adaptée aux activités artisanales, industrielles, logistiques et de services. Le projet prévoit ainsi l'aménagement d'environ 25 hectares destinés à accueillir de nouvelles activités économiques dans un secteur bénéficiant d'une accessibilité stratégique à proximité immédiate de la RN12.

Le projet bénéficie d'un contexte foncier favorable. Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été engagée et un arrêté préfectoral du 21 avril 2022 a déclaré d'utilité publique l'acquisition des terrains nécessaires à la constitution d'une réserve foncière destinée à l'extension de la zone d'activités.

La réalisation de l'opération nécessite toutefois une évolution du PLU en vigueur. En effet, une partie du périmètre est actuellement classée en zone 2AUY, secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure préalable d'évolution du document d'urbanisme. Par ailleurs, plusieurs Éléments d'Intérêt Paysager (EIP) identifiés au règlement graphique nécessitent une adaptation ponctuelle afin de permettre la desserte et l'aménagement cohérent de l'ensemble du site.

La mise en compatibilité du PLU porte principalement sur :

- le reclassement de l'ensemble du périmètre de projet en zone 1AUY ;
- l'adaptation ponctuelle des Éléments d'Intérêt Paysager concernés par les aménagements ;
- la modification du règlement applicable à la zone 1AUY ;
- la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant l'ensemble du secteur Tourelle III en remplacement de l'OAP existante actuellement limitée à une partie du périmètre dans le PLU en vigueur.

Le projet s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Lamballe-Armor ainsi que dans les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc. Le PADD prévoit explicitement la poursuite du développement du parc d'activités de la Tourelle afin de soutenir l'emploi et l'attractivité économique du territoire. Le SCoT identifie également le parc d'activités de la Tourelle comme un secteur économique structurant majeur et lui attribue une enveloppe foncière dédiée au développement économique.

Une évaluation environnementale est réalisée dans le cadre de la présente procédure. Celle-ci s'appuie notamment sur les investigations menées pour l'étude d'impact du futur permis d'aménager, à laquelle il convient de se référer pour une analyse détaillée. L'état initial de l'environnement met en évidence un site actuellement occupé par des parcelles agricoles et bocagères, présentant des enjeux liés au paysage, à la biodiversité, à l'activité agricole, à la gestion des eaux pluviales et aux déplacements.

L'évaluation environnementale porte notamment sur les incidences du projet en matière :

- de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
- de biodiversité et de continuités écologiques ;
- de paysage et d'insertion urbaine ;
- de gestion des eaux pluviales ;
- de déplacements et de circulation ;
- d'activité agricole ;
- de cadre de vie des riverains.

Le projet intègre plusieurs mesures destinées à éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences identifiées. Ces mesures concernent notamment la préservation d'une large part du maillage bocager existant, la création de franges paysagères, l'intégration de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales, l'organisation des circulations ainsi que la prise en compte des interfaces avec les espaces agricoles et les secteurs habités voisins.

Enfin, le projet s'inscrit dans une logique de sobriété foncière à l'échelle du territoire. En tenant compte des consommations déjà réalisées sur les autres secteurs économiques identifiés par le document de planification, l'extension de la Tourelle III demeure compatible avec les objectifs de consommation foncière définis à l'échelle du territoire et contribue à concentrer le développement économique sur un site déjà structuré et desservi.

L'analyse conduite conclut ainsi à la compatibilité du projet avec les documents de planification en vigueur et à la possibilité de maîtriser ses incidences environnementales grâce aux mesures intégrées à sa conception et aux dispositions traduites dans la mise en compatibilité du PLU.

1.2 Présentation des méthodes utilisées pour établir l'évaluation environnementale

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la procédure d'évolution du PLU permettant le développement de la carrière du Valet, reconnue d'intérêt général.

La collecte des données a été menée à partir d'un recueil bibliographique composé :

- D'études et de documents divers (dossier de demande d'autorisation environnementale coordonné par IGC environnement, PLU, SCoT, etc.).
- Des données techniques et environnementales fournies par les diverses institutions (commune, Communauté de communes Montfort Communauté, DDTM, Géoportail, etc.).

D'un point de vue méthodologique, l'appréciation des impacts a été menée de façon différentielle entre :

- Un état initial de l'environnement, étudié par domaine ou thème environnemental choisi selon les enjeux ressortant habituellement d'une destination telle qu'envisagée sur le site d'étude.
- Un état futur établi sur les bases d'une connaissance prévisionnelle que l'on peut avoir du projet et de son évolution dans le temps.

Des mesures ont été proposées pour éviter ou réduire l'impact de la déclaration de projet sur l'environnement. Dans le cas présent, un certain nombre de mesures s'imposeront d'elles-mêmes dans le cadre de la conception technique du projet et de la constitution des divers dossiers d'autorisation administratives.

Les données présentées dans la présente notice sont en partie issues de l'étude d'impacts du permis d'aménager, mise en annexe.

2 La présentation générale et le cadre réglementaire

2.1 Autorité compétente pour la déclaration de projet

2.1.1 Sur la procédure

Au titre de sa compétence en urbanisme (réglementaire et opérationnel), la commune de Lamballe Armor mène la gestion de son propre document d'urbanisme communal. C'est donc une délibération du conseil municipal de Lamballe Armor qui approuvera la procédure.

2.1.2 Sur l'intérêt général

Toutefois, c'est la communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer qui déterminera l'intérêt général du projet d'extension de la zone « Tourelle III » au titre de sa compétence en matière de développement économique et de son statut de maître d'ouvrage de l'extension de la ZA.

2.1.3 Sur l'utilité publique

Le 21 avril 2022, le préfet des Côtes d'Armor a déclaré, par arrêt préfectoral, l'utilité publique, « *le projet d'acquisition de terrain pour constituer une réserve foncière en vue de procéder à l'extension de la ZAC « La Tourelle » [...]».*

2.2 Objet de la procédure d'évolution du PLU

La présente notice de présentation concerne une procédure de mise en compatibilité du PLU de Lamballe Armor à la suite d'une Déclaration d'Utilité Publique afin de permettre la réalisation opérationnelle de l'extension de la ZAC « La Tourelle » pour laquelle un permis d'aménager sera ultérieurement approuvé en conseil municipal.

Cette procédure d'évolution du PLU ainsi que ses éléments modifiés, sont développés dans la partie "La présentation, les justifications et les incidences du projet « Tourelle III » sur le PLU en vigueur" du présent dossier.

Cette procédure est obligatoire pour permettre la mise en œuvre du projet d'urbanisation « Tourelle III » puisque le secteur de projet ne peut être réalisé en raison d'une incompatibilité du document d'urbanisme en vigueur :

- Zonage 2AUY sur une partie du périmètre d'extension,
- Présence d'Eléments d'Intérêts Paysager (EIP) ne permettant pas la desserte de l'ensemble du secteur,
- XXXXX (voir si règlement littéral modifié).

Il est donc nécessaire de faire évoluer le règlement graphique afin que la totalité de l'assiette du projet vouée à l'urbanisation soit classée en zone 1AUy **et que le règlement de la zone 1AUy soit modifié**. De même, sur le nouveau secteur 1AUy et conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, une OAP sera définie.

Conformément à l'article R151-5 du code de l'urbanisme, la présente notice de présentation sera ajoutée au rapport de présentation du PLU en vigueur en tant qu'additif. Cet additif vaudra actualisation du rapport de présentation tel qu'il a été approuvé.

2.3 Cadre réglementaire

2.3.1 Dossier de ZAC « La Tourelle »

Présentation de la ZAC – demande doc LTM

2.3.2 Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU

La Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise En Compatibilité Du PLU (DUP MECDU) est régie par les articles L153-54 à L153-59 et R153-13 à R153-14 du code de l'urbanisme.

Conformément à ces articles, le dossier interrogera, d'une part, l'utilité publique du projet, d'autre part, la mise en compatibilité du PLU avec ledit projet. Ainsi, seront exposés : le

projet, son intérêt général ainsi que les modifications apportées au PLU opposable afin de permettre sa compatibilité avec ledit projet.

2.3.3 L'examen conjoint des personnes publiques associées

Selon l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet, à l'initiative du préfet, d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Les maires des communes intéressées par le projet sont invités à participer à cet examen conjoint. La réunion d'examen conjoint donne lieu à un procès-verbal d'examen conjoint qui est versé au dossier d'enquête publique.

Dans le cadre du présent dossier, la réunion d'examen conjoint s'est tenue en Préfecture le XX/XX/2026.

2.3.4 L'enquête publique

Cette MECDU est soumise à enquête publique, au titre du chapitre III, du titre II, du livre Ier du code de l'environnement.

L'article L. 153-55 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée par l'autorité administrative compétente de l'Etat.

La durée de l'enquête publique ne pourra être inférieure à 30 jours.

Les dispositions visant à assurer la mise en compatibilité du PLU sont éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du résultat de l'enquête.

L'enquête publique organisée par le préfet des Côtes d'Armor s'est déroulée entre le XX/XX/2026 et le XX/XX/2026

2.3.5 Etude d'impact permis d'aménager

Dans le cadre du permis d'aménager de l'extension « Tourelle III », une étude d'impact sur l'environnement est menée parallèlement à la présente évaluation environnementale afin que les deux procédures puissent faire l'objet d'une demande d'avis commune auprès de l'autorité environnementale et par la suite d'enquêtes publiques parallèle au titre de l'article L122-13 du code de l'environnement.

Aussi, afin de simplifier la lecture de la présente notice de présentation valant évaluation environnementale, celle-ci résumera les éléments de l'étude d'impact du permis d'aménager mise en annexe.

2.3.6 Saisine de l'autorité environnementale MRAe

Le XX/XX/2026, la commune de Lamballe Armor a saisi l'autorité environnementale MRAe d'une demande d'avis pour recueillir son avis à la fois sur l'étude d'impact du dossier de permis d'aménager « Tourelle III » et à la fois sur la présente évaluation environnementale de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avec ledit permis d'aménager.

Le XX/XX/2026, l'autorité environnementale MRAe a émis un XXXXXX.

3.2 Localisation et description sommaire de la zone d'activités « La Tourelle ».

3.2.1 Historique

Le parc d'activités de la Tourelle constitue l'un des principaux pôles économiques de Lamballe-Armor. Situé au sud-est de l'agglomération lamballaise, le long de la RN12, il bénéficie d'une localisation stratégique et d'une excellente desserte routière via les échangeurs de la Corne de Cerf et du Chalet. Ce positionnement en entrée d'agglomération lui confère une forte attractivité pour l'accueil d'activités artisanales, industrielles, logistiques et de services aux entreprises.

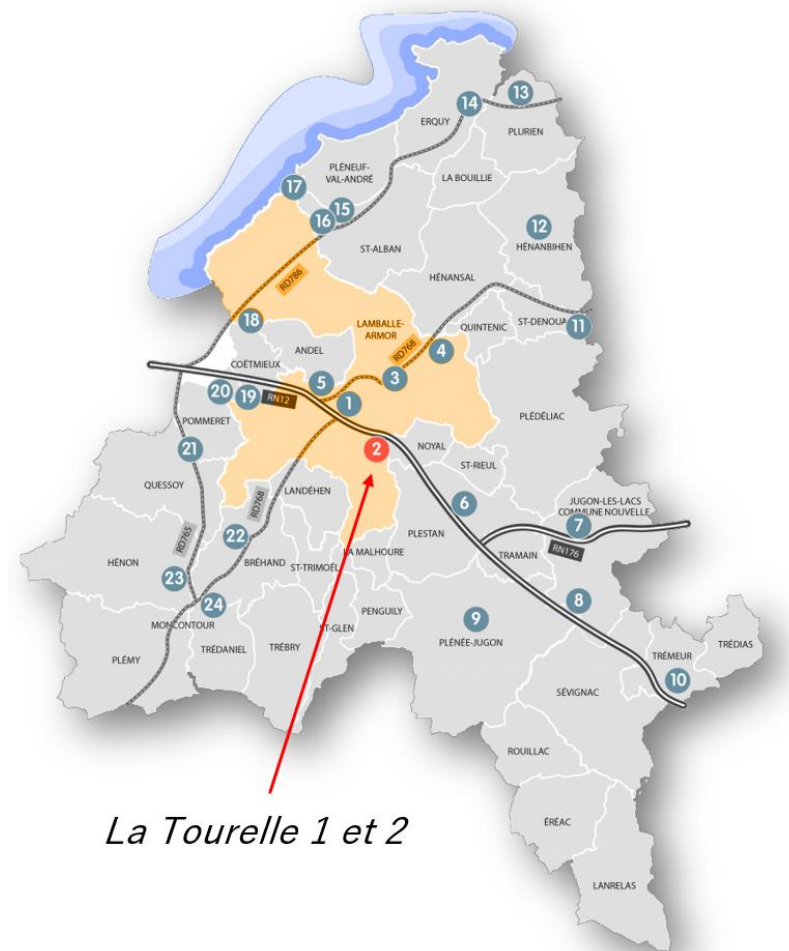
Le développement du parc d'activités s'est réalisé de manière progressive, en plusieurs phases d'extension successives, afin de répondre aux besoins croissants du tissu économique local.

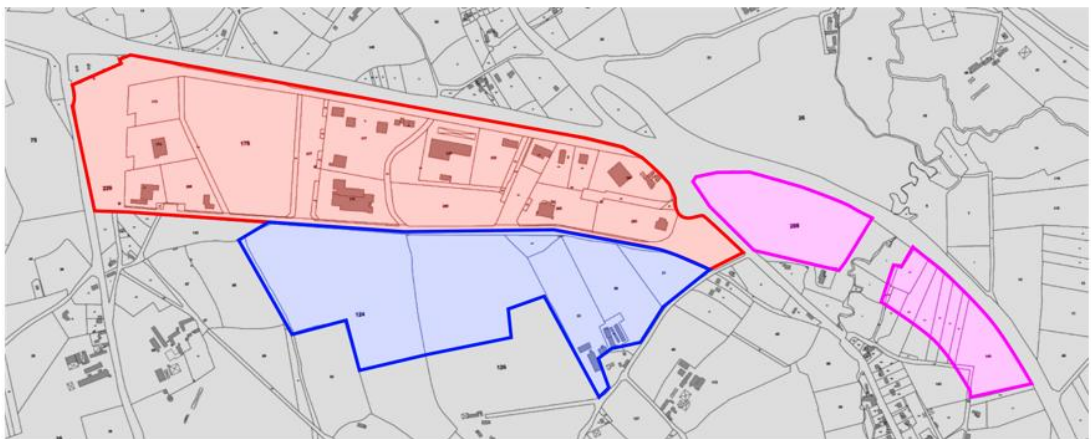
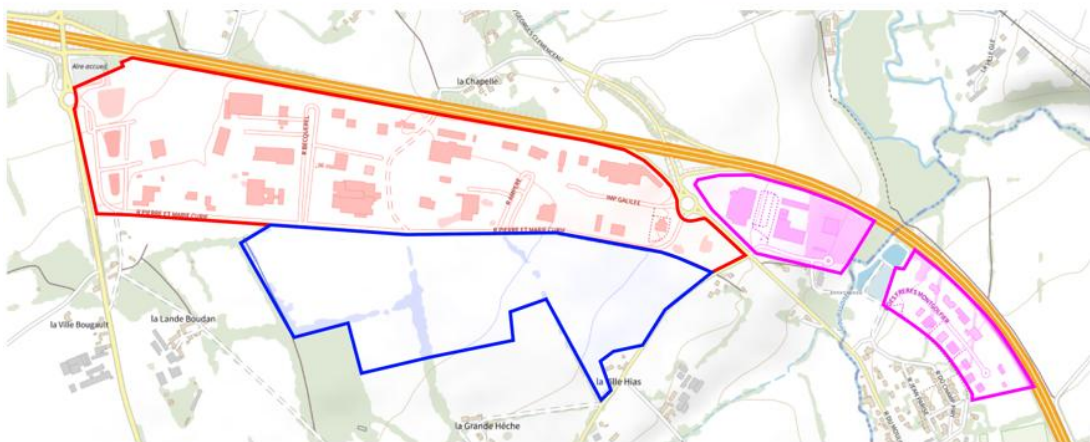
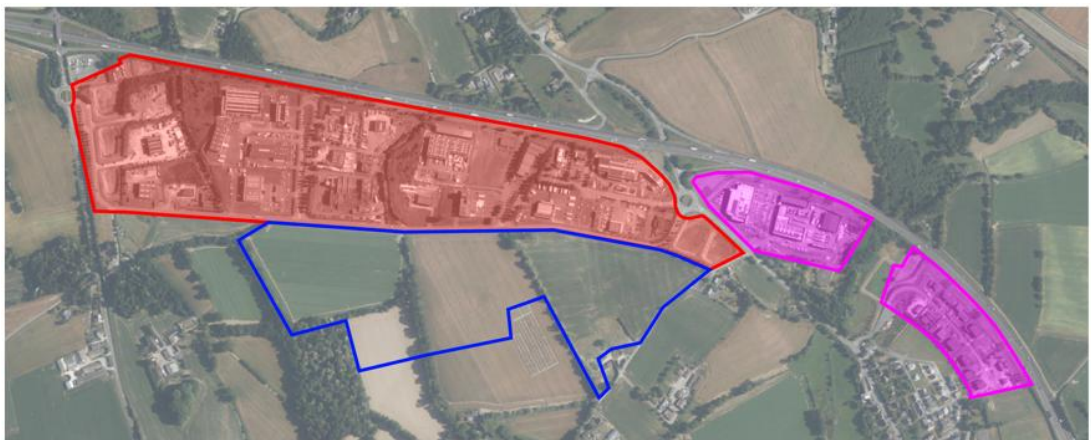
La première phase, dénommée « La Tourelle 1 », a été engagée à partir de 2005 par l'ancienne communauté de communes de Lamballe Communauté. Implantée sur environ 40 hectares urbanisables, cette première opération avait pour objectif de proposer une offre foncière économique structurée à proximité immédiate de la RN12. Elle accueille aujourd'hui un tissu diversifié d'entreprises relevant notamment des secteurs du transport, de la métallurgie, du bâtiment, de l'ingénierie, du commerce de gros et des services aux entreprises.

Dans la continuité de cette première opération, une seconde extension, « La Tourelle 2 », a été aménagée sur les communes de Lamballe-Armor et Noyal. Cette phase de développement, composée de 14 lots, a permis de poursuivre la structuration du pôle économique lamballais en accueillant de nouvelles activités artisanales, commerciales et industrielles. L'ensemble des parcelles a progressivement été commercialisé, traduisant l'attractivité du site et la forte demande en foncier économique sur le territoire.

Face à la saturation progressive des disponibilités foncières sur les parcs d'activités existants, Lamballe Terre & Mer porte aujourd'hui le projet de « La Tourelle 3 ». Cette

nouvelle extension vise à assurer la continuité du développement économique local en proposant de nouvelles capacités d'accueil pour les entreprises, notamment industrielles et artisanales, nécessitant des emprises foncières adaptées. Le projet s'inscrit dans une logique d'extension d'un site existant afin de mutualiser les réseaux et équipements déjà présents et de limiter l'étalement d'urbanisations économiques isolées.





*La zone d'activités « La Tourelle »
et ses phases d'extension*

- Tourelle I*
- Tourelle II*
- Tourelle III*

3.2.2 La zone d'extension « Tourelle III »

Le projet d'extension du parc d'activités de la Tourelle III s'inscrit dans la continuité immédiate des zones d'activités existantes de la Tourelle 1 et 2, au sud de la RN12, entre les échangeurs de la Corne au Cerf et du Chalet. Le site bénéficie ainsi d'une accessibilité stratégique à l'échelle du territoire communautaire et de l'axe Rennes – Saint-Brieuc.

Le périmètre du projet couvre environ 25 hectares destinés à accueillir de nouvelles activités économiques, principalement artisanales, industrielles et de services. Le secteur est actuellement composé de parcelles agricoles et bocagères situées en continuité directe des aménagements existants de la rue Pierre et Marie Curie.

Le projet prévoit la réalisation d'un nouveau parc d'activités structuré autour d'une voie principale raccordée à la rue Pierre et Marie Curie, permettant la desserte interne des différents lots. L'esquisse d'aménagement prévoit plusieurs macro-lots de tailles variables afin de répondre à des besoins fonciers diversifiés et de permettre l'accueil d'activités nécessitant des emprises importantes.

L'aménagement intègre également plusieurs principes paysagers et environnementaux issus des études préalables et des orientations du PLU : conservation d'une partie du maillage bocager existant, création de franges paysagères au sud et à l'est du site, gestion intégrée des eaux pluviales et prise en compte de la topographie naturelle du secteur. Une attention particulière est également portée à l'insertion paysagère du projet, notamment vis-à-vis des vues lointaines vers Noyal et de la transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles.

Le projet vise ainsi à conforter le développement économique de Lamballe Terre & Mer en proposant une nouvelle offre foncière en continuité d'un parc d'activités existant, dans une logique de rationalisation des réseaux, des accès et des équipements déjà présents.



Photos du site et de son environnement immédiat

4 Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de Lamballe Armor a été approuvé le 07 juillet 2025. Depuis lors il n'a pas fait l'objet de procédures d'évolution.

C'est un document réglementaire de planification urbaine. Il présente une vision prospective et des objectifs clairs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le PLU n'est pas un document figé, il évolue régulièrement pour prendre en compte les besoins qui surviennent, les projets qui émergent et l'actualité législative, dont le projet « Tourelle III » fait partie.

4.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les grandes orientations suivantes, retranscrites au travers des règlements graphique et écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Axe 1 : entre terre et mer, un territoire vertueux et durable ;
 - Préserver les équilibres et la diversité du socle naturel et agricole.
 - Engager le territoire communal dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et climatiques, préserver les ressources et favoriser la santé des habitants.
- Axe 2 : des dynamiques économique et sociale intimement liées, pour répondre au besoin de rapprocher habitation et lieu de travail.
 - Entre ville et campagne, une organisation équilibrée du territoire pour soutenir le développement ;
 - Un dynamisme économique à accompagner et renouveler, en soutenant les activités existantes et l'installation de nouvelles, au service de l'emploi ;
 - Répondre aux besoins de logements d'une population diversifiée.
- Axe 3 : le choix d'un mode de développement urbain sobre, de qualité et favorisant la cohésion sociale.

- Concevoir un mode de développement urbain favorisant la sobriété foncière, le renouvellement urbain et des formes urbaines variées, économes et désirables ;
- Reconquérir les centralités, sites stratégiques pour le développement communal ;
- Accompagner le développement par le renforcement des équipements et des espaces publics ;
- Répondre aux besoins de mobilités du territoire.

Le projet de « La Tourelle III », par sa localisation, sa programmation, son aménagement, ses ambitions paysagères et environnementale, s'inscrit dans ces orientations.

L'orientation suivante prévoit notamment le développement de La Tourelle 3 :

- Orientation 12 : Poursuivre l'accueil d'activités en proposant une offre foncière adaptée et maîtrisée au sein des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire, dans une logique de sobriété, de renouvellement urbain et de qualité
- **Maintenir et renforcer l'emploi, à l'échelle communale, en permettant l'implantation de nouvelles activités, et l'évolution de celles existantes, dans les zones d'activités économiques (ZAE) actuelles de la commune (La Ville-es-Lan, Le Ventoué, Lanjouan, La Tourelle, La Ville Tinguy, Les Noës, Jospinet...).**
 - **Développer une offre foncière pour répondre à des besoins d'accueil de nouvelles entreprises à long terme. Proposer des réponses adaptées aux besoins diversifiés des entreprises et se doter de réserves foncières à moyen-long terme pour anticiper les besoins futurs (localisations variées, dessertes des ZA, types de produits, services, cadre réglementaire adapté aux différentes activités...). Plusieurs secteurs stratégiques, à proximité des infrastructures de transports, sont identifiés par Lamballe Terre & Mer :**
 - les tranches 3 et 4 du parc d'activité de La Tourelle (22 ha) ;
 - l'extension du parc d'activité de Lanjouan dans le prolongement de sa dernière tranche opérationnelle (9 ha) ;

Extrait PADD PLU Lamballe Armor en vigueur

4.2 Règlement graphique

Le règlement du PLU distingue quatre grandes catégories de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

Au sein des zones urbaines, plusieurs sous-secteurs sont identifiés, dont la zone UY dédiée aux activités économiques artisanales et industrielles. Les zones AU distinguent quant à elles les secteurs immédiatement urbanisables (1AU) et les secteurs nécessitant une évolution préalable du PLU avant toute ouverture à l'urbanisation (2AU).

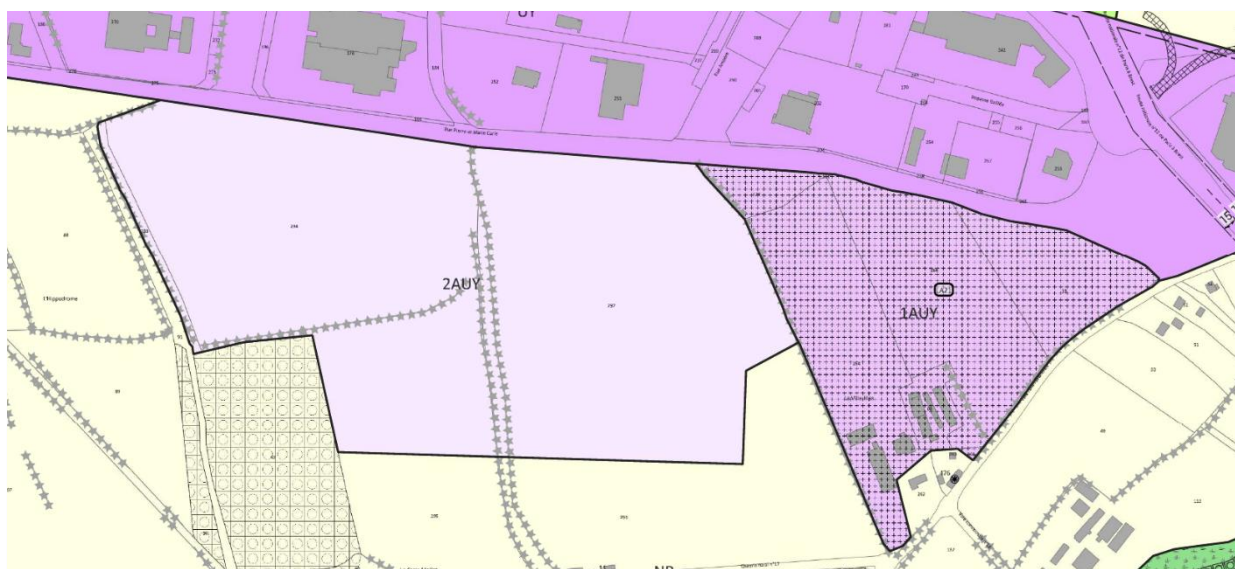
Le règlement graphique du PLU approuvé de Lamballe-Armor fait apparaître que le secteur de projet de la Tourelle III est classé en zones 1AU et 2AU, en continuité immédiate de la zone d'activités existante classée UY.

Le secteur 1AU correspond à une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à court terme, sous réserve de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de desserte par les réseaux. Les règles applicables y sont celles de la zone UY.

Le secteur 2AU correspond quant à lui à une réserve foncière destinée à une urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une procédure d'évolution du document d'urbanisme (modification ou révision du PLU).

Dans le cadre du projet d'extension de la Tourelle III, cette situation justifie donc la mise en œuvre d'une Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU (DPMEC), afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en 2AU et la réalisation opérationnelle du projet.

Le règlement graphique met également en évidence la présence de plusieurs éléments d'intérêt paysager (EIP), notamment sous forme de haies bocagères, alignements végétaux et franges paysagères. Ces éléments participent à la qualité paysagère et environnementale du site et devront être pris en compte dans la conception du futur aménagement, notamment au regard des continuités écologiques, de l'insertion paysagère et de la gestion des transitions avec les espaces agricoles environnants.



Extrait du règlement graphique sur le périmètre de « La Tourelle III »

4.3 Règlement écrit

Le règlement écrit précise les règles du droit des sols s'appliquant à l'intérieur de chacune des zones dont les zones 1AUY et 2AUY.

4.4 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU en vigueur prévoit plusieurs OAP sur le territoire communal dont une OAP « Parc d'Activités de la Tourelle » qui reprend le périmètre de la zone 1AUY de La Tourelle 3.

PARC D'ACTIVITES DE LA TOURELLE



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Accueillir des activités industrielles et logistiques de taille importante
- Inscrire l'aménagement de la troisième tranche de la zone d'activité dans un objectif continuité urbaine, architecturale et paysagère avec les deux premières tranches
- Assurer l'insertion dans le paysage avec un soin apporté à l'architecture des bâtiments et la végétalisation des espaces non bâtis et des limites

Principes d'accès et de desserte

- La zone sera desservie par la rue Pierre et Marie Curie
- La liaison douce longeant la rue Pierre et Marie Curie est à conserver

Principes urbanistiques et architecturaux

- L'aménagement des espaces privés et publics et la construction de bâtiments assureront un usage du sol optimal garantissant l'équilibre entre des formes urbaines permettant une densité plus importante par rapport aux autres sites d'activités (emprises au sol, construction

à la verticale, mixité fonctionnelle etc.) et les besoins liés la qualité paysagère et environnementale de la zone (trame verte, sols perméables, ...).

- Les espaces sous-utilisés ou délaissés ainsi que les réserves foncières sont à éviter.
- Les bureaux et services rattachés aux activités seront réalisés en verticalité

Principes paysagers et environnementaux

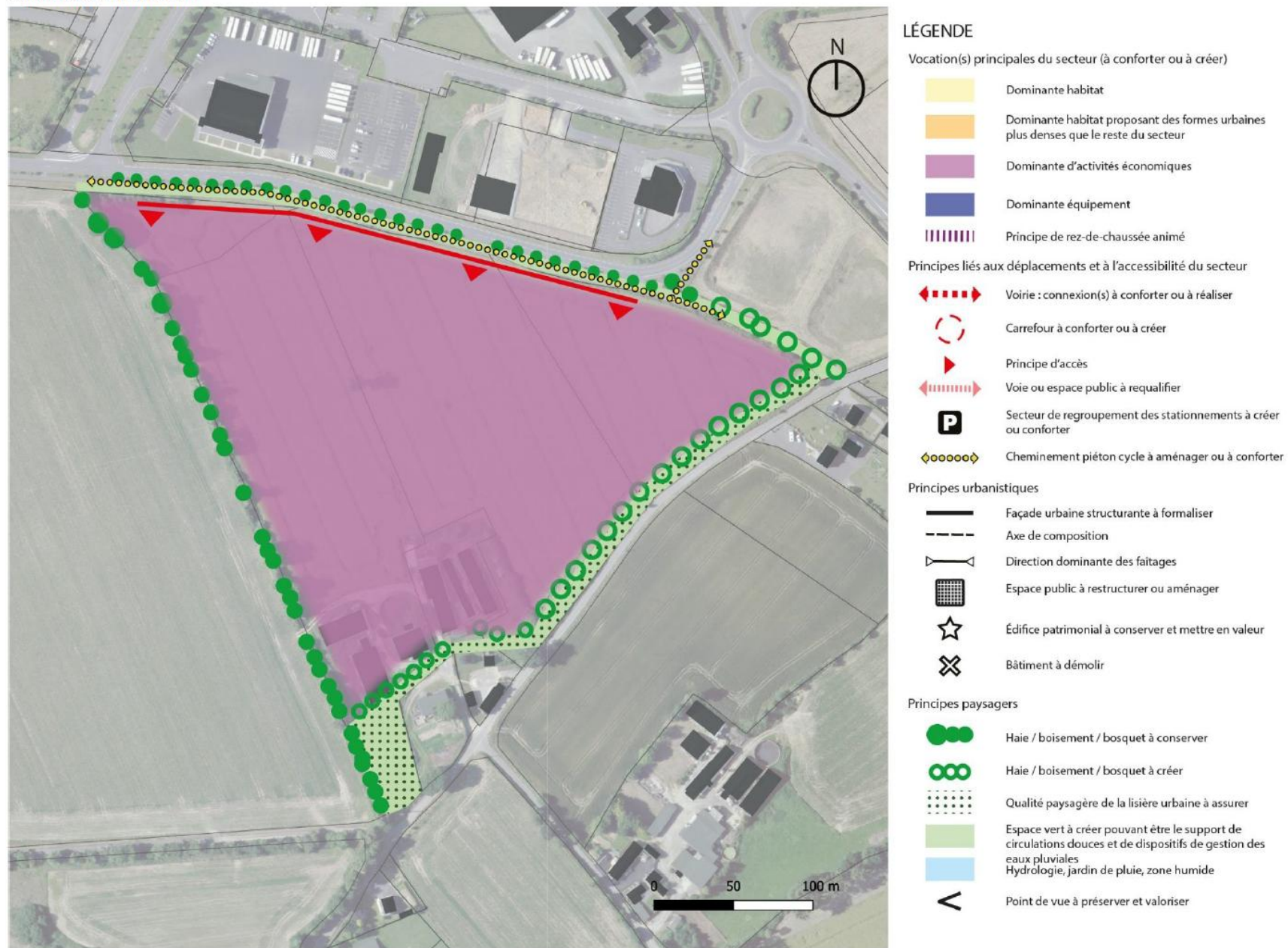
- L'intégration paysagère et environnementale de la zone d'activité sera traitée avec attention avec :
 - La préservation des haies bocagères existantes au sein d'espaces non construits, publics ou privés
 - L'aménagement paysager des limites de la zone au contact de l'espace rural avec des plantations nouvelles de haies de caractère bocager. Des espaces verts de largeur suffisante permettront ces plantations.
 - La végétalisation des façades des bâtiments et clôtures
 - Le soin apporté à la qualité de l'architecture (volumes, couleurs, matériaux etc.)
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion à ciel ouvert des eaux pluviales.

Programmation

Programmation générale	Activités économiques / accueil d'entreprises industrielles et logistiques de taille importante
Superficie	7,9 ha
Logements / densité(s) minimum	/
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	/
Échéancier de réalisation	Court terme.

Extrait de l'OAP « Parce d'activités de la Tourelle » page 1/2 »

Schéma d'orientation



Extrait de l'OAP « Parc d'activités de la Tourelle » page 2/2 »

5 Articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification

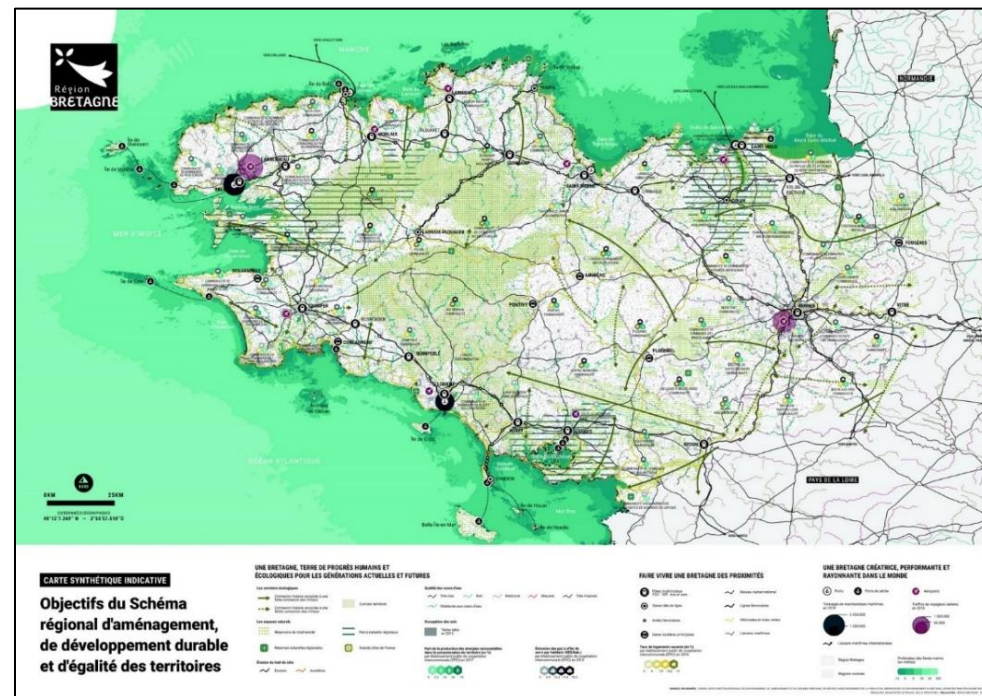
5.1 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET, adopté le 28 novembre 2019 par la Région Bretagne, fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets. Il se substitue aux schémas sectoriels idoines : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD.

Il fixe 38 objectifs et de nombreux sous-objectifs, regroupés en 5 thématiques et déclinés en une carte illustrative :

1. Raccorder et connecter la Bretagne au Monde.
2. Accélérer notre performance économique par les transitions.
3. Faire vivre une Bretagne des proximités.
4. Une Bretagne de la sobriété.
5. Une Bretagne unie et solidaire.

Le SRADDET doit évoluer pour tenir compte des dispositions de la loi Climat et Résilience.



Carte de synthèse indicative du SRADDET Bretagne

5.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc (SCoT)

La commune de Lamballe Armor fait partie du périmètre du SCoT du Pays de Saint-Brieuc.

Le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 07 février 2025. Son périmètre recouvre les territoires des 2 EPCI de Lamballe Terre & Mer et de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme et un outil de planification intercommunale créé par la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) en 2000. Le SCoT est également une démarche qui vise à fédérer un ensemble de communes, un bassin de vie, autour d'un dessein commun.

Un SCoT se compose :

- D'un rapport de présentation exposant le diagnostic du territoire, faisant l'état initial de l'environnement, justifiant des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables du territoire et le document d'orientations et d'objectifs, et une évaluation environnementale,
- D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, expression de l'ambition et du projet de territoire porté par les élus,
- D'un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), traduisant les règles qui permettront de concrétiser le PADD.

Le projet politique porté par les élus et traduit dans le SCoT du Pays de Saint-Brieuc se structure autour de 6 orientations :

1. Sobriété foncière et résilience
2. Structuration du territoire autour d'une armature urbaine clairement identifiée
3. Reconquête ou confortement des centres-villes et centres-bourgs
4. Structuration et développement des emplois

5. Préservation du patrimoine commun : l'eau, la biodiversité et la baie de Saint-Brieuc
6. Conciliation des usages dans l'espace rural

La ville de Lamballe Armor a été identifiée comme pôle urbain, au même titre que la ville de Saint-Brieuc. Le DOO du SCoT définit ainsi les pôles urbains :

Par leurs différences et leurs complémentarités, ces deux pôles urbains créent une dynamique importante sur le territoire : PEM (pôle d'échanges multimodal) et gares TGV, concentration d'emplois, de services et d'habitants, présence des grands équipements à Saint-Brieuc (pôles universitaires, technopôles, hôpitaux). C'est pourquoi, la consolidation de l'attractivité de ces deux pôles est un enjeu majeur pour l'ensemble du territoire. En misant sur la qualité du cadre de vie, l'offre d'équipements structurants, de services et le nombre d'emplois, il s'agit de confirmer et de renforcer les fonctions centrales des deux pôles urbains. Il est nécessaire d'assurer dans la durée le dynamisme démographique, afin d'inverser la tendance de perte démographique de la Ville de Saint-Brieuc et afin de pérenniser la croissance dans la première couronne périurbaine de la Ville de Saint-Brieuc et à Lamballe-Armor.

Le SCoT identifie le « PA LA TOURELLE – LAMBALLE ARMOR/NOYAL » comme parc d'activité économique structurant majeur de Lamballe Terre & Mer et prévoit une enveloppe de consommation foncière de 22,1 ha entre 2021 et 2031 (DOO page 68) et une enveloppe en extension urbaine pour l'ensemble des PA de Lamballe Terre & Mer de 26,2 ha entre 2031 et 2041.

6 Description de l'état initial de l'environnement

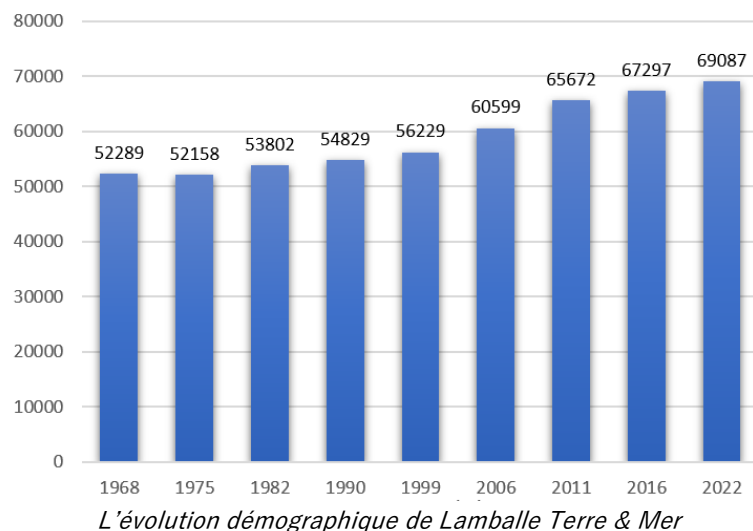
Les données ci-après sont issues de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de la ZAC, à laquelle il est possible de se référer.

A compléter avec étude d'impact permis d'aménager

6.1 Le cadre socio-démographique

6.1.1 La communauté d'Agglomération de Lamballe Terre & Mer

Lamballe Terre & Mer constitue une intercommunalité dynamique regroupant près de 69 100 habitants en 2022 (INSEE), avec une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies. La population est ainsi passée d'environ 60 600 habitants en 2006 à plus de 69 000 habitants en 2022, traduisant l'attractivité résidentielle du territoire. Cette dynamique repose principalement sur un solde migratoire positif, témoignant de l'arrivée régulière de nouvelles populations. Le territoire présente toutefois une tendance progressive au vieillissement démographique, avec une part croissante des habitants âgés de plus de 60 ans.



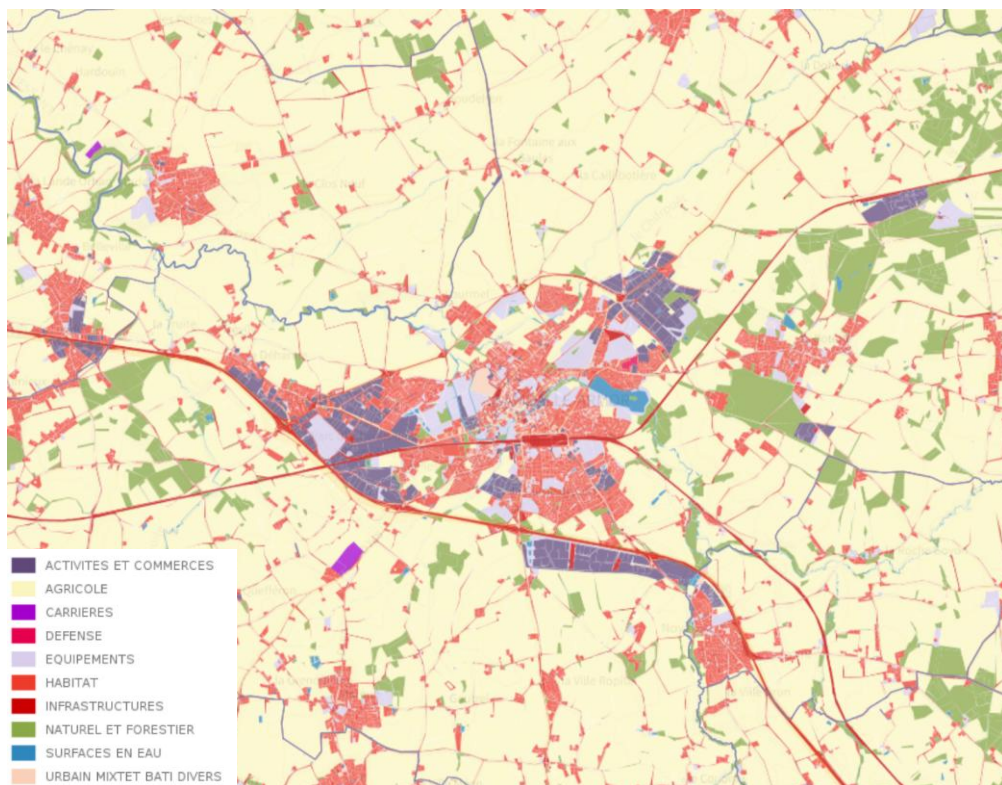
Le territoire conserve un profil à dominante résidentielle et familiale, marqué par une forte proportion de maisons individuelles (près de 86 % du parc de logements) ainsi qu'un taux élevé de propriétaires occupants. La taille moyenne des ménages tend néanmoins à diminuer, phénomène classique des territoires attractifs et vieillissants, générant des besoins continus en logements et en équipements.

Sur le plan économique, Lamballe Terre & Mer dispose d'un tissu diversifié historiquement structuré autour de l'agriculture, de l'agroalimentaire, de l'industrie et de l'artisanat. Le territoire présente une part importante d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires, traduisant le poids des activités productives dans l'économie locale. La présence d'un important tissu de PME et d'activités industrielles contribue à faire de Lamballe Terre & Mer un pôle économique majeur du territoire costarmoricain.

6.1.2 La commune de Lamballe Armor

Lamballe-Armor constitue le principal pôle urbain de Lamballe Terre & Mer et concentre à elle seule près d'un quart de la population intercommunale, avec 16 911 habitants en 2022. La commune connaît une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies, portée principalement par un solde migratoire positif, traduisant son attractivité résidentielle et sa fonction de centralité territoriale. Toutefois, à l'image de l'ensemble de Lamballe Terre & Mer, la commune est confrontée à un vieillissement progressif de sa population : les plus de 60 ans représentent désormais plus de 32 % des habitants, tandis que les classes d'âge les plus jeunes tendent à diminuer.

Sur le plan socio-économique, Lamballe-Armor présente un profil plus urbain et diversifié que le reste de l'intercommunalité. Si les catégories ouvrières et employées demeurent fortement représentées, la progression des cadres et professions intermédiaires traduit une montée en qualification du tissu résidentiel et économique. Le territoire conserve néanmoins une forte identité productive, en lien avec les filières industrielles, agroalimentaires et artisanales historiquement implantées sur le bassin lamballais. Le parc de logements reste majoritairement composé de maisons individuelles (76 %), mais la part d'appartements y est sensiblement plus élevée que dans l'ensemble de Lamballe Terre & Mer, confirmant le rôle de centralité urbaine de la commune.



Extrait MOS 2024 Lamballe Armor

Dans ce contexte, Lamballe-Armor poursuit le développement et la diversification de son économie afin de conforter son rôle de pôle structurant à l'échelle intercommunale. Le maintien de l'attractivité résidentielle, l'accueil de nouvelles populations actives et le vieillissement démographique renforcent les enjeux liés à l'emploi local, à la qualification des actifs et à la consolidation des filières économiques existantes, tout en favorisant l'émergence de nouvelles activités et services adaptés aux évolutions du territoire.

6.2 Le contexte urbain

Le périmètre de projet de la Tourelle III s'inscrit à l'interface entre les espaces économiques existants de la zone de la Tourelle et les secteurs agricoles et résidentiels périphériques.

6.2.1 Un environnement économique structuré au nord

Au nord du périmètre, le secteur est directement bordé par la zone d'activités de la Tourelle 1. Celle-ci accueille principalement des constructions à vocation artisanale, industrielle et logistique caractéristiques des zones d'activités contemporaines. Le paysage bâti y est majoritairement composé de bâtiments d'activités de type « boîtes à chaussures », implantés au sein de parcelles largement imperméabilisées et accompagnés de stationnements et d'espaces techniques.



Bâti d'activité type « boîte à chaussure »

Quelques constructions présentent néanmoins un traitement architectural plus qualitatif, participant à la diversification des formes bâties au sein du parc d'activités.



Bâti d'activité avec architecture et matériaux plus travaillés

6.2.2 Des constructions agricoles qualitatives au sud

Au sud du périmètre de projet, le tissu bâti change sensiblement de caractère et retrouve une dominante rurale et agricole. Plusieurs constructions de qualité patrimoniale ou paysagère, de type corps de ferme et bâtiments agricoles traditionnels, jouxtent directement le secteur de la Tourelle III.

Cet ensemble bâti participe à l'identité rurale du secteur et marquent la transition entre les espaces économiques existants et les paysages agricoles ouverts présents plus au sud.



Ancien corps de ferme en limite Sud du périmètre de Tourelle III

6.2.3 Un hameau résidentiel à l'ouest du site

Un hameau d'habitation composé de constructions résidentielles d'époques et de qualités architecturales variées est localisé à environ 300m de la limite Ouest du périmètre de projet.

Le tissu bâti y apparaît relativement hétérogène, mêlant habitations traditionnelles, pavillons plus récents et dépendances. Ce secteur résidentiel constitue l'un des principaux enjeux d'insertion du futur projet d'extension, notamment en matière de traitement des transitions paysagères, de gestion des perceptions visuelles et de prise en compte des interfaces entre activités économiques et habitat.



Hameau à l'Ouest du site de Tourelle III

6.3 Le climat

XXXXXX

6.4 La topographie

XXXXXX

6.5 La géologie et la pédologie

XXXXXX

6.6 L'hydrologie

XXXXXX

6.7 Le paysage et l'occupation du sol

6.7.1 Un secteur inscrit dans un paysage agricole ouvert

Le périmètre de projet de la Tourelle III s'inscrit dans un paysage à dominante agricole caractéristique des franges sud de l'agglomération lamballaise. Le site présente une topographie globalement descendante vers le Sud-Est, générant des perceptions visuelles relativement ouvertes et des situations de covisibilité avec les espaces agricoles environnants ainsi qu'avec certains bâtiments situés en périphérie du site.

Cette ouverture paysagère offre notamment des vues lointaines depuis certains points hauts du secteur, en particulier vers les espaces agricoles situés au sud et au sud-est du périmètre.



Vue ouverte vers le Sud-Est

6.7.2 Une structure bocagère participant à la qualité paysagère du site

Malgré cette configuration relativement ouverte, le secteur bénéficie d'une importante trame bocagère qui structure fortement les perceptions paysagères. Le périmètre est en effet marqué par la présence de haies bocagères hautes et épaisses, composées de plusieurs strates végétales (arbres de haut jet, arbustes et strate herbacée).



Haies bocagères

Ces éléments végétaux créent localement 4 espaces distincts limitant les perceptions directes à l'intérieur du site et participant à son insertion dans le paysage environnant. Les haies constituent également des coupures visuelles importantes entre les différentes parcelles agricoles et les secteurs urbanisés voisins.



Espaces délimités par les haies bocagères

Certaines haies présentes en limite ou au sein du périmètre de projet participent ainsi fortement à la qualité paysagère du site et à la transition entre les espaces agricoles et les zones d'activités existantes de la Tourelle 1 et 2.

6.7.3 Une occupation du sol principalement agricole

Le site est aujourd'hui majoritairement occupé par des parcelles agricoles exploitées, principalement dédiées aux cultures. Cette occupation agricole confère au secteur un caractère rural marqué, en continuité des espaces agricoles plus larges présents au sud de Lamballe-Armor.

L'environnement immédiat du site traduit ainsi une interface entre les espaces économiques existants de la Tourelle et les paysages agricoles bocagers et hameaux d'habitations présents au sud de l'agglomération.



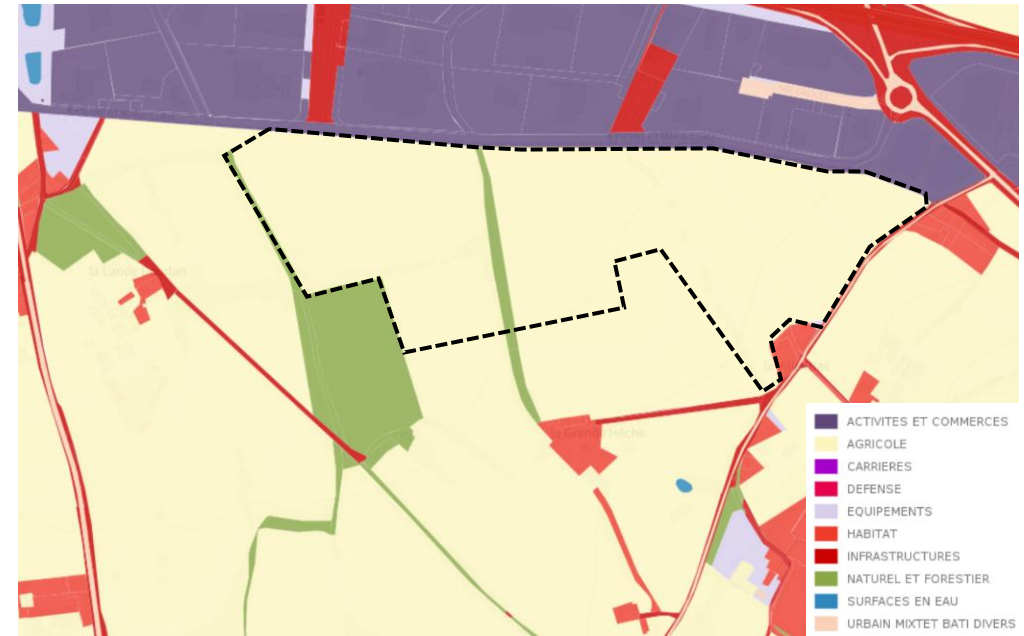
Caractère agricole du site de projet

6.8 L'artificialisation des sols

Le périmètre de projet de la Tourelle III présente actuellement un caractère très majoritairement non artificialisé. L'occupation du sol est essentiellement composée de parcelles agricoles cultivées ainsi que de secteurs bocagers et boisés participant à la trame paysagère locale.

Aucune urbanisation ni aménagement significatif n'est aujourd'hui présent au sein du périmètre de projet.

Ainsi, le site de projet s'inscrit actuellement dans un environnement principalement naturel et agricole, marqué par une faible artificialisation des sols et une forte présence d'espaces perméables.



Extrait Mode d'Occupation du Sol (MOS 2024) et périmètre Tourelle III

6.9 Les milieux naturels, la faune et la flore

XXXXXX

6.10 L'organisation des déplacements

Le secteur de la Tourelle III bénéficie d'une accessibilité routière stratégique liée à sa proximité immédiate avec la RN12, principal axe structurant reliant Rennes à Saint-Brieuc. Le site est desservi par deux échangeurs localisés à proximité immédiate : l'échangeur de la Corne au Cerf à l'ouest et l'échangeur du Chalet à l'est, permettant une connexion rapide au réseau routier régional et national.

6.10.1 La rue Pierre et Marie Curie : une voirie structurante déjà aménagée

Le périmètre nord du projet est bordé par la rue Pierre et Marie Curie, voie structurante desservant actuellement la zone d'activités de la Tourelle 1 sur sa rive nord ainsi qu'un hameau d'habitation situé à l'ouest du secteur.

Cette voie présente un profil largement dimensionné avec une chaussée bidirectionnelle d'environ 7,50 mètres de largeur permettant la circulation des véhicules légers et poids lourds dans de bonnes conditions de fonctionnement.

La rue bénéficie également d'aménagements qualitatifs en faveur des mobilités douces. Un cheminement piéton accompagne la voie sur sa rive sud, séparé de la chaussée par une bande enherbée plantée d'arbres d'alignement. Plusieurs bancs sont également implantés le long de cet itinéraire, participant à la qualité des espaces publics.

De part et d'autre de la chaussée, des fossés assurent la gestion des eaux pluviales. Les réseaux divers sont par ailleurs déjà présents en accompagnement de la voie (réseaux enterrés, défense incendie, etc.), facilitant ainsi le raccordement futur du projet d'extension.



La rue Pierre et Marie Curie vers l'Est



La rue Pierre et Marie Curie vers l'Ouest

6.10.2 La rue de la Ville Ropitel : une voie rurale secondaire

Au sud du périmètre, la rue de la Ville Ropitel présente un caractère plus rural. Cette voie dispose d'une chaussée plus étroite, d'environ 5 mètres de largeur, bordée de fossés latéraux.

Un talus bocager accompagne notamment la rive nord de la voie, en limite du secteur de projet de la Tourelle III. Aucun aménagement spécifique dédié aux modes doux n'est aujourd'hui présent sur cet axe, dont les caractéristiques restent principalement adaptées à une desserte locale et agricole.



La rue de la Ville Ropitel

6.10.3 Des continuités douces déjà présentes vers le centre urbain

Le secteur bénéficie également de connexions existantes en modes doux avec les quartiers urbanisés de Lamballe-Armor. Depuis la zone d'activités de la Tourelle 1, plusieurs cheminements piétons et cycles ont été aménagés au sein de coulées vertes plantées offrant des parcours confortables et sécurisés.



Itinéraire piéton à travers La Tourelle 1

Ces itinéraires sont prolongés par des passages inférieurs dédiés sous la RN12 permettant de rejoindre les secteurs urbanisés de Lamballe-Armor sans franchissement direct de l'infrastructure routière. Ces continuités constituent un atout important pour l'accessibilité du secteur en modes actifs et participent à l'intégration du futur projet dans le maillage de déplacements existant.

Photo passage inférieur sous la RN12

6.11 Les risques et nuisances

XXXXXX

6.12 Les réseaux techniques

XXXXXX

7 Les ambitions et objectifs du projet d'extension « Tourelle III »

7.1 Le secteur de la Tourelle : un pôle économique structurant à l'échelle communautaire

Le projet d'extension de la zone d'activités de la Tourelle III s'inscrit dans la continuité du développement économique engagé depuis plusieurs décennies par Lamballe Terre & Mer sur le secteur de la Tourelle, principal pôle d'activités industrielles et artisanales de Lamballe-Armor. Positionné en façade immédiate de la RN12, entre Rennes et Saint-Brieuc, ce secteur bénéficie d'une accessibilité stratégique à l'échelle régionale et constitue aujourd'hui un site majeur pour l'accueil et le développement des entreprises du territoire.

Le parc d'activités de la Tourelle 1, engagé à partir des années 2000, a progressivement été commercialisé jusqu'à atteindre aujourd'hui un niveau de saturation quasi complet. Depuis 2006, une trentaine d'entreprises ont pu s'y implanter ou s'y développer. Dans un objectif d'optimisation foncière, les dernières disponibilités ont d'ailleurs été redécoupées afin de permettre l'accueil de plusieurs projets économiques.



Bâtiments d'activités « Tourelle 1 »



Le parc d'activités « Tourelle 1 »

Dans la continuité de cette première opération, le développement de la Tourelle 2 a permis de conforter le rôle du secteur comme principal pôle économique de Lamballe-Armor. Cette seconde phase d'extension a accompagné la poursuite du développement des activités artisanales et industrielles tout en assurant une continuité urbaine et fonctionnelle avec la Tourelle 1.



Le parc d'activités « Tourelle 2 »

L'aménagement progressif de ces deux secteurs a conduit à la structuration d'un ensemble économique cohérent bénéficiant d'infrastructures mutualisées, d'une bonne lisibilité depuis la RN12 et d'une forte attractivité pour les entreprises du bassin d'emploi local. La saturation progressive des disponibilités foncières sur ces deux premières phases a conduit Lamballe Terre & Mer à anticiper une nouvelle extension à travers le projet de la Tourelle III.



Bâtiments d'activités « Tourelle 2 »

7.2 Les hypothèses d'aménagement étudiées

Cette réflexion s'inscrit dans une stratégie plus globale de maintien de la dynamique économique locale, de création d'emplois et d'accompagnement du développement des entreprises déjà présentes sur le territoire.

Le projet de la Tourelle III répond également à un enjeu de maîtrise de l'étalement urbain économique. Dès les premières études, le choix a été fait de privilégier l'extension d'un parc d'activités existant plutôt que la création d'une nouvelle zone isolée. Cette logique permet de mutualiser les réseaux, les accès et les équipements existants tout en limitant la consommation d'espaces liée à la multiplication de sites économiques dispersés. Le secteur retenu présente en outre une cohérence fonctionnelle forte avec les zones d'activités de la Tourelle 1 et 2 ainsi qu'avec les infrastructures de desserte existantes.



Scénario intermédiaire n° 1

Les études préalables ont conduit à l'analyse de plusieurs scénarios d'aménagement. Une première hypothèse consistait à poursuivre une logique d'urbanisation extensive du site, avec une optimisation maximale des surfaces cessibles. Cette approche présentait toutefois des incidences paysagères et environnementales plus importantes, notamment en matière de gestion des transitions avec les espaces agricoles, de préservation des haies bocagères et de gestion hydraulique.

Un second scénario intermédiaire a ensuite été étudié afin de rechercher un équilibre entre capacité d'accueil économique et meilleure prise en compte des caractéristiques environnementales du site. Cette hypothèse intégrait déjà la conservation de certains éléments bocagers structurants ainsi qu'une hiérarchisation des accès et des circulations internes.



Scénario intermédiaire n° 2

7.3 Une opération foncière structurée et anticipée

Le projet d'extension de la zone d'activités de la Tourelle III repose sur un périmètre foncier d'environ 25,8 hectares, réparti entre des secteurs classés en 1AUY et 2AUY au PLU de Lamballe-Armor. Les terrains concernés sont localisés dans la continuité immédiate des zones d'activités existantes de la Tourelle 1 et 2, au sud de la RN12.

Le périmètre du projet comprend plusieurs parcelles cadastrées section ZT, représentant une surface totale de 258 045 m², soit environ 25,8 hectares. Parmi celles-ci, près de 7,9 hectares sont déjà classés en zone 1AUY, correspondant à des secteurs immédiatement ouverts à l'urbanisation, tandis qu'environ 17,5 hectares sont classés en zone 2AUY et nécessitent une évolution préalable du document d'urbanisme afin de permettre leur urbanisation opérationnelle.

Zonage PLU	Réf. Cadastre	Surface (m ²)
1AUY	142 ZT 0031	14 060
1AUY	142 ZT 0068	3 630
1AUY	142 ZT 0128	3 899
1AUY	142 ZT 0129	61
1AUY	142 ZT 0264	28 202
1AUY	142 ZT 0266	28 640
2AUY	142 ZT 0294	95 752
2AUY	142 ZT 0297	83 801
total		258 045

Afin de garantir la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet, Lamballe Terre & Mer a engagé depuis plusieurs années une stratégie d'acquisition des terrains concernés. Une partie des parcelles a pu être acquise à l'amiable, notamment les terrains situés en secteur 1AUY. En parallèle, la collectivité a engagé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de constituer les réserves foncières nécessaires à l'extension du parc d'activités sur les secteurs restant à maîtriser.

7.4 Un projet retenu intégrant les enjeux environnementaux et paysagers

Le scénario finalement retenu résulte de cette démarche progressive d'ajustement du projet. Il vise à concilier développement économique, qualité paysagère et insertion environnementale. Le plan de composition prévoit ainsi une organisation du parc autour d'une voie principale raccordée à la rue Pierre et Marie Curie et desservant plusieurs macro-lots de tailles différenciées, permettant d'accueillir des entreprises aux besoins variés.

Le projet prévoit également plusieurs aménagements destinés à améliorer l'intégration paysagère et environnementale du futur parc d'activités :

- conservation et renforcement des haies bocagères périphériques ;
- création de noues et dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales ;
- maintien de corridors végétalisés internes, en lien avec les Eléments d'Intérêt paysager (EIP) ;
- organisation rationnelle des accès et du stationnement mutualisé.

L'ambition portée par Lamballe Terre & Mer est ainsi de développer un parc d'activités qualitatif, adapté aux besoins des entreprises industrielles et artisanales du territoire, tout en intégrant les enjeux environnementaux et paysagers identifiés au cours des études préalables. Le projet vise également à accompagner les mutations économiques du territoire en proposant une offre foncière immédiatement connectée aux principaux axes de déplacement et aux zones d'activités existantes.

Au-delà des seuls enjeux fonciers et économiques, le projet participe plus largement à la stratégie territoriale de Lamballe Terre & Mer en matière d'attractivité, d'emploi et d'ancrage des activités productives sur le territoire communautaire. Cette articulation entre développement économique, optimisation de l'urbanisation et prise en compte des enjeux environnementaux constitue l'un des fondements de la justification du projet et préfigure la démonstration de son caractère d'intérêt général, qui sera développée dans la suite du dossier.



Plan de composition retenu
 Modifier avec plan Permis d'aménager

8 La justification de l'intérêt général du projet

8.1 Un projet répondant aux besoins de développement économique du territoire

Le projet d'extension de la zone d'activités de la Tourelle III s'inscrit dans une stratégie de développement économique portée de longue date par Lamballe Terre & Mer. La communauté d'agglomération assure aujourd'hui la gestion de 31 espaces d'activités communautaires, dont 7 implantés sur la commune de Lamballe-Armor. Le territoire communautaire se caractérise par une forte présence d'activités industrielles, artisanales et agroalimentaires qui participent directement à l'attractivité économique du bassin de vie lamballais.

Le secteur de la Tourelle constitue à ce titre un site stratégique à l'échelle communautaire. Situé en façade immédiate de la RN12, principal axe structurant régional entre Rennes et Saint-Brieuc, il bénéficie d'une accessibilité particulièrement favorable pour l'implantation d'activités productives et logistiques. Cette localisation constitue un facteur déterminant d'attractivité pour les entreprises recherchant des capacités foncières adaptées et une desserte performante.

Les zones d'activités de la Tourelle 1 et 2 ont progressivement atteint un niveau de saturation foncière important. Depuis 2006, près d'une trentaine d'entreprises ont pu s'y développer ou s'y implanter. Les dernières disponibilités foncières ont d'ailleurs fait l'objet d'opérations d'optimisation afin de permettre l'accueil de plusieurs projets supplémentaires.

Dans ce contexte, Lamballe Terre & Mer fait aujourd'hui face à une raréfaction du foncier économique disponible sur le secteur de Lamballe-Armor, alors même que les besoins des entreprises demeurent soutenus.

Le projet de la Tourelle III vise ainsi à anticiper cette pénurie foncière en proposant de nouvelles capacités d'accueil destinées prioritairement aux activités artisanales, industrielles et de services. Il répond à une demande réelle du tissu économique local,

notamment pour des entreprises nécessitant des emprises foncières importantes difficilement mobilisables au sein du tissu urbain existant.

8.2 Un projet participant au maintien et à la création d'emplois

Au-delà des seuls enjeux fonciers, l'extension de la Tourelle III répond à un objectif plus large de maintien de la dynamique économique et de l'emploi sur le territoire communautaire. Lamballe Terre & Mer identifie en effet le développement économique comme un levier essentiel d'attractivité territoriale et de maintien des populations actives sur le territoire.

Le projet doit permettre :

- d'accompagner les besoins d'extension des entreprises déjà implantées localement ;
- d'accueillir de nouvelles activités économiques ;
- de maintenir des emplois productifs sur le territoire ;
- de diversifier le tissu économique local ;
- de renforcer le bassin d'emploi de Lamballe Terre & Mer.

Cette dynamique économique participe également indirectement au maintien de la vitalité territoriale. Le développement d'emplois de proximité favorise l'installation durable des actifs sur le territoire et contribue au fonctionnement des équipements publics, des commerces et des services locaux. La collectivité souligne ainsi l'intérêt d'un développement économique permettant d'accueillir de nouveaux salariés et habitants dans une logique de réduction des déplacements et de consolidation de la vie locale.

8.3 Un projet s'inscrivant dans une logique de continuité et d'optimisation territoriale

Le choix du site de la Tourelle III repose également sur une logique de cohérence territoriale et de rationalisation de l'aménagement. Plutôt que de créer une nouvelle zone d'activités isolée, Lamballe Terre & Mer a fait le choix d'étendre un parc existant déjà structuré et raccordé aux principaux réseaux et infrastructures.

Cette implantation en continuité directe des zones de la Tourelle 1 et 2 présente plusieurs avantages :

- mutualisation des voiries et des réseaux ;
- optimisation des infrastructures existantes ;
- limitation de la dispersion des espaces économiques ;
- meilleure lisibilité fonctionnelle du parc d'activités ;
- réduction des besoins de création d'équipements nouveaux.

Cette logique d'extension maîtrisée permet également de limiter la consommation d'espaces liée à la multiplication de petits secteurs économiques dispersés sur le territoire. Le projet vient ainsi conforter un pôle économique déjà identifié et reconnu à l'échelle du territoire communautaire.

Par ailleurs, le secteur de la Tourelle III bénéficie déjà d'une reconnaissance dans les documents de planification territoriale. Dès 2010, le PLU de Lamballe-Armor identifiait ce secteur comme un espace destiné à accueillir une urbanisation économique future via un classement en 2AUyb3. Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc approuvé en 2015 avait également inscrit ce périmètre dans l'enveloppe foncière dédiée aux activités économiques. Enfin, le SCoT révisé approuvé le 7 février 2025 identifie ce secteur comme une « zone d'activité majeure à renforcer ».

Le projet s'inscrit donc dans la continuité des orientations d'aménagement et de développement économique définies à l'échelle locale et supra-communale.

8.4 Une consommation foncière encadrée et compatible avec les objectifs du SCoT

Le projet d'extension de la Tourelle III s'inscrit également dans une logique de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), conformément aux objectifs fixés par le SCoT du Pays de Saint-Brieuc et déclinés dans le PADD du PLU de Lamballe-Armor.

Le SCoT fixe en effet une enveloppe maximale de consommation foncière dédiée au développement économique pour la période 2021-2031. À l'échelle de Lamballe-Armor, cette enveloppe est arrêtée à 27,7 hectares pour les projets économiques structurants, incluant notamment les secteurs de Ville Es Lan, Lanjouan, Ventoué et La Tourelle. Le parc d'activités de la Tourelle représente à lui seul une capacité prévisionnelle de 22,1 hectares dans cette enveloppe.

	2021-2031	2031-2041
Nombre de logements à créer	1230 résidences principales 25 logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 75 besoins en logements de compensation du renouvellement du parc ancien Soit 1 330 logements (133 par an en moyenne)	1 190 résidences principales 25 logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 150 besoins en logements de compensation du renouvellement du parc ancien Soit 1 365 logements (136 par an en moyenne)
Part de logements à produire en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante	50 %	60 %
Densités minimales moyennes en extension	27 logements par hectare	36 logements par hectare
	À noter : valeur plancher par opération d'extension de 15 logements par hectare	
Objectif de consommation maximale de foncier ENAF pour l'habitat	23 ha	13 ha
Objectif de consommation maximale de foncier ENAF pour l'économie	27,7 ha PA de La Ville Es Lan : 2,2 ha PA de Lanjouan : 3,4 ha PA du Ventoué : 0 ha PA de La Tourelle : 22,1 ha	Une partie des 38,5 ha prévus à l'échelle de la CA de Lamballe Terre & Mer À ce jour : volonté de Lamballe Terre & Mer de prévoir l'extension du parc d'activité de Lanjouan pour 9,2 ha
Équipements structurants	Une partie des 15 ha prévus à l'échelle de la CA de Lamballe Terre & Mer	Une partie des 6,5 ha prévus à l'échelle de la CA de Lamballe Terre & Mer

Source : SCoT du pays de Saint-Brieuc, février 2024

Le suivi de la consommation foncière réalisé par Lamballe Terre & Mer à partir des données du MOS foncier met en évidence qu'entre 2021 et 2024, seuls 2,3 hectares d'ENAF ont effectivement été consommés à l'échelle des différents secteurs économiques identifiés, répartis principalement entre les secteurs de Ville Es Lan (1,86 ha) et de Lanjouan (0,45 ha). Aucune consommation foncière n'a été enregistrée sur les secteurs du Ventoué et de la Tourelle durant cette période.

Dans ce contexte, l'enveloppe foncière résiduelle disponible pour les projets économiques s'élève encore à environ 25,4 hectares. Le projet de la Tourelle III, dont l'emprise totale représente précisément 25,4 hectares, demeure ainsi compatible avec les objectifs de consommation foncière définis par le SCoT et le PADD communal.

Cette compatibilité est d'autant plus importante que le projet ne constitue pas la création d'un nouveau secteur économique isolé, mais l'extension d'un parc d'activités existant et déjà structuré. Le choix de concentrer le développement économique sur un site identifié de longue date permet ainsi d'éviter une dispersion de la consommation foncière sur plusieurs secteurs du territoire et participe à une logique d'optimisation territoriale.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans une trajectoire progressive de mobilisation du foncier économique. Sur les 25,4 hectares concernés, environ 7,9 hectares sont déjà classés en zone 1AUy, immédiatement urbanisable, tandis que 17,5 hectares demeurent classés en 2AUy et nécessitent précisément la présente procédure de mise en compatibilité du PLU afin de permettre leur ouverture à l'urbanisation. Cette organisation traduit une volonté de phasage et de maîtrise de l'urbanisation économique dans le temps.

Ainsi, le projet de la Tourelle III apparaît cohérent avec les objectifs de sobriété foncière portés par les documents de planification supra-communaux tout en répondant aux besoins identifiés de développement économique du territoire.

8.5 Un projet intégrant les enjeux environnementaux et paysagers

Le caractère d'intérêt général du projet repose également sur la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers dans la définition du scénario d'aménagement retenu.

Les études préalables ont permis d'analyser plusieurs hypothèses d'aménagement afin d'aboutir à une solution conciliant développement économique et qualité environnementale. Le scénario retenu résulte ainsi d'une démarche progressive d'ajustement visant à préserver les principaux éléments paysagers du site tout en assurant la fonctionnalité économique du futur parc d'activités comme indiqué ci-avant.

Le projet intègre ainsi les enjeux de transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles, ainsi que la nécessité de préserver une qualité d'insertion paysagère cohérente avec le contexte environnant.

8.6 Une opération anticipée et portée par une stratégie de maîtrise foncière

Enfin, le projet de la Tourelle III s'inscrit dans une démarche de long terme engagée par Lamballe Terre & Mer afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation cohérente du futur parc d'activités.

La collectivité a progressivement acquis une partie importante des terrains concernés, tant par voie amiable que par voie d'expropriation, dans le cadre de la déclaration d'utilité publique prononcée en 2022 pour la constitution d'une réserve foncière destinée à l'extension du parc d'activités.

Cette anticipation foncière témoigne de la volonté de la collectivité de garantir un développement économique structuré, maîtrisé et cohérent avec les orientations d'aménagement du territoire.

Ainsi, au regard des besoins identifiés en matière de foncier économique, des enjeux de maintien et de création d'emplois, de la cohérence territoriale du site retenu ainsi que de la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers, le projet d'extension de la zone d'activités de la Tourelle III présente un caractère d'intérêt général justifiant la mise en œuvre d'une Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU de Lamballe-Armor.

9 La présentation, les justifications et les incidences du projet de « La Tourelle III » sur le PLU en vigueur

9.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'extension de la zone d'activités de la Tourelle III s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Lamballe-Armor.

Le projet répond notamment aux objectifs portés par l'axe 2 du PADD visant à accompagner le dynamisme économique communal et à conforter le rôle structurant de Lamballe-Armor à l'échelle intercommunale. Le PADD souligne en effet la forte concentration d'emplois sur la commune ainsi que la nécessité de soutenir les activités économiques existantes et l'installation de nouvelles entreprises.

Le projet est également cohérent avec l'orientation 13 du PADD visant à « poursuivre l'accueil d'activités en proposant une offre foncière adaptée et maîtrisée au sein des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire, dans une logique de sobriété, de renouvellement urbain et de qualité ».

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans les objectifs de sobriété foncière définis par le PADD et le SCoT du Pays de Saint-Brieuc. L'orientation 3 prévoit ainsi de « réduire fortement la consommation d'espaces agricoles ou naturels et mettre le territoire sur la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette après 2050 ».

Le projet de la Tourelle III correspond à l'extension d'une zone d'activités existante et structurée, permettant de limiter la dispersion du développement économique sur le territoire.

Enfin, le projet prend en compte les enjeux environnementaux et paysagers portés par l'axe 1 du PADD, notamment la préservation des continuités écologiques, de la trame bocagère et la qualité des transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles.

Ainsi, le projet apparaît compatible avec les orientations générales du PADD du PLU de Lamballe-Armor.

9.2 Le règlement graphique (zonage)

Le projet d'extension de la zone d'activités de la Tourelle III nécessite une mise en compatibilité du règlement graphique du PLU de Lamballe-Armor dans la mesure où le périmètre de projet n'est actuellement pas entièrement compatible avec l'opération envisagée.

Le secteur concerné est aujourd'hui majoritairement classé en zones 1AUY et 2AUY. Si le secteur 1AUY est immédiatement ouvert à l'urbanisation à vocation économique, le secteur 2AUY correspond quant à lui à une zone d'urbanisation future nécessitant une évolution préalable du document d'urbanisme avant toute ouverture à l'urbanisation.

Or, le projet d'aménagement retenu prévoit une urbanisation cohérente et fonctionnelle sur l'ensemble du périmètre opérationnel, intégrant notamment les voiries, les accès, les réseaux, les dispositifs de gestion des eaux pluviales ainsi que l'organisation globale des futurs lots d'activités. Dans ce contexte, le maintien d'un classement partiel en 2AUY ne permet pas la réalisation opérationnelle du projet dans son ensemble.

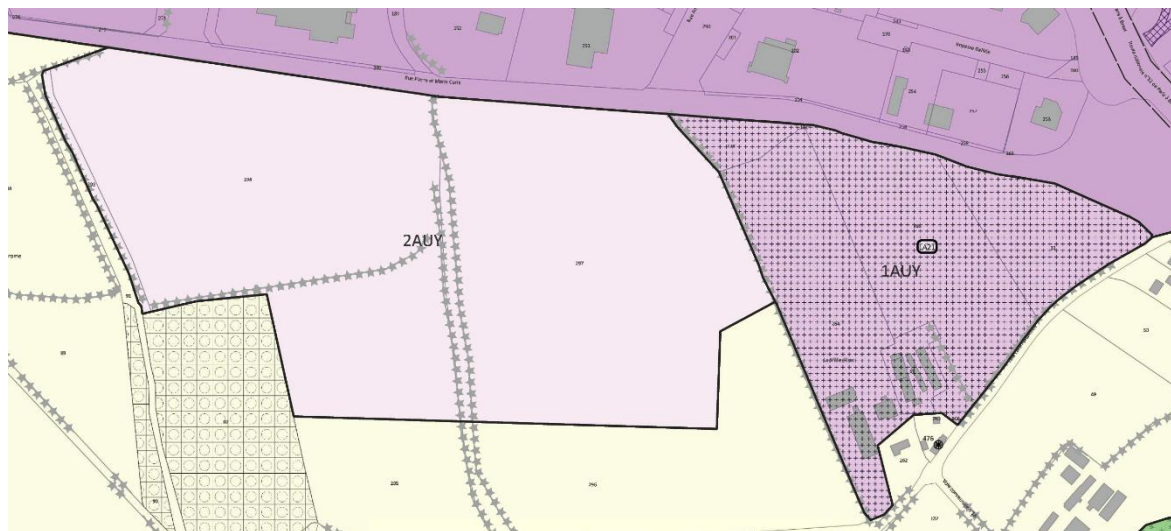
La procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU vise donc à faire évoluer le règlement graphique afin de reclasser l'intégralité du périmètre opérationnel en zone 1AUY, permettant ainsi l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du secteur destiné à l'extension du parc d'activités.

Par ailleurs, le règlement graphique identifie plusieurs Éléments d'Intérêt Paysager (EIP) au sein du périmètre de projet, principalement constitués de haies bocagères et d'alignements végétaux participant à la qualité paysagère du site et aux continuités écologiques locales.

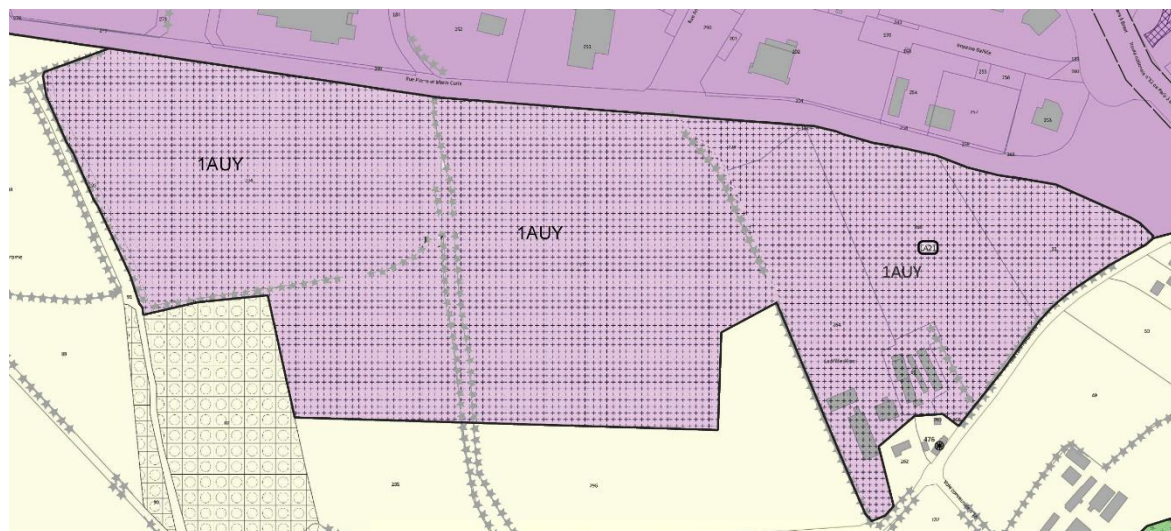
Le projet d'aménagement a été conçu dans un objectif de conservation maximale de ces éléments structurants. Le plan de composition prévoit ainsi le maintien d'une très grande

partie des haies existantes, notamment en périphérie du site et le long de certaines limites parcellaires. Toutefois, la réalisation des voiries, des accès et de certains aménagements techniques nécessite ponctuellement la suppression ou l'interruption de certains linéaires identifiés comme EIP.

La mise en compatibilité du PLU prévoit donc également une adaptation ponctuelle du règlement graphique afin de permettre ces coupures limitées d'Éléments d'Intérêt Paysager strictement nécessaires à la réalisation du projet. Ces évolutions demeurent ciblées et proportionnées au regard des objectifs de préservation paysagère intégrés au projet d'aménagement.



Extrait du règlement graphique sur le périmètre de « La Tourelle III » avant évolution du PLU



Extrait du règlement graphique sur le périmètre de « La Tourelle III » après évolution du PLU

9.2.1 Bilan surfacique du découpage territorial en zones U, AU, A et N.

Il résulte des modifications du règlement graphique, notamment des contours et destinations des zones AU, le tableau surfacique suivant :

Libellé zones	Superficies <u>avant</u> mise en compatibilité [ha]	Superficies <u>après</u> mise en compatibilité [ha]	Différence [ha]
Total zones U	973,2	973,2	=
1AUA	6,1	6,1	=
1AUB	22,9	22,9	=
1AUY	7,9	25,4	+ 17,5
2AU	1,5	1,5	=
2AUA	2,5	2,5	=
2AUB	4,9	4,9	=
2AUY	27,5	10,0	- 17,5
Total AU	73,2	73,2	=
Total zone A	7915,1	7915,1	=
Total zone N	4253,9	4253,9	=
Total territoire communal	13 215,4	13 215,4	=

9.3 Le règlement littéral

En attente règlement permis d'aménager

9.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet d'extension de la zone d'activités de la Tourelle III nécessite une évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Lamballe-Armor.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (1AU) doivent être couvertes par des OAP définissant les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur. Dans ce contexte, le passage de la partie actuellement classée en 2AUY vers un classement en 1AUY implique nécessairement l'élaboration d'une OAP couvrant l'ensemble du nouveau périmètre urbanisable.

Le PLU en vigueur comporte déjà une OAP sur le secteur actuellement classé en 1AUY. Toutefois, afin d'assurer une cohérence globale du projet d'aménagement et de disposer d'un cadre opérationnel unique à l'échelle de l'ensemble de la Tourelle III, il a été fait le choix d'élaborer une seule OAP couvrant l'intégralité du périmètre du projet. Cette nouvelle OAP vient ainsi remplacer l'OAP existante applicable au seul secteur 1AUY.

L'OAP proposée est directement issue du plan de composition validé dans le cadre des études préalables d'aménagement. Elle fixe les grandes orientations d'organisation du futur parc d'activités, notamment en matière :

- de desserte et de hiérarchisation des circulations ;
- de mobilités et de connexions avec les voiries existantes ;
- de traitement paysager et de préservation des haies bocagères ;
- de gestion intégrée des eaux pluviales ;
- d'organisation des futurs lots d'activités ;
- d'insertion environnementale et de traitement des franges du site.

Cette OAP permet ainsi d'assurer une cohérence d'ensemble dans l'aménagement futur du secteur tout en traduisant les objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale portés par le projet de la Tourelle III.

Extrait OAP, en rouge les modifications apportées au texte d'accompagnement :

PARC D'ACTIVITES DE LA TOURELLE



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Accueillir des activités industrielles et logistiques de taille importante
- Inscrire l'aménagement de la troisième tranche de la zone d'activité dans un objectif continuité urbaine, architecturale et paysagère avec les deux premières tranches
- Assurer l'insertion dans le paysage avec un soin apporté à l'architecture des bâtiments et la végétalisation des espaces non bâtis et des limites

Principes d'accès et de desserte

- La zone sera desservie par des voies de desserte internes connectée à la rue Pierre et Marie Curie
- La liaison douce longeant la rue Pierre et Marie Curie est à conserver

Principes urbanistiques et architecturaux

- L'aménagement des espaces privés et publics et la construction de bâtiments assureront un usage du sol optimal garantissant l'équilibre entre des formes urbaines permettant une densité plus importante par rapport aux autres sites d'activités (emprises au sol, construction à la verticale, mixité fonctionnelle etc.) et les besoins liés la qualité paysagère et environnementale de la zone (trame verte, sols perméables, ...).
- Les espaces sous-utilisés ou délaissés ainsi que les réserves foncières sont à éviter.
- Les bureaux et services rattachés aux activités seront réalisés en verticalité

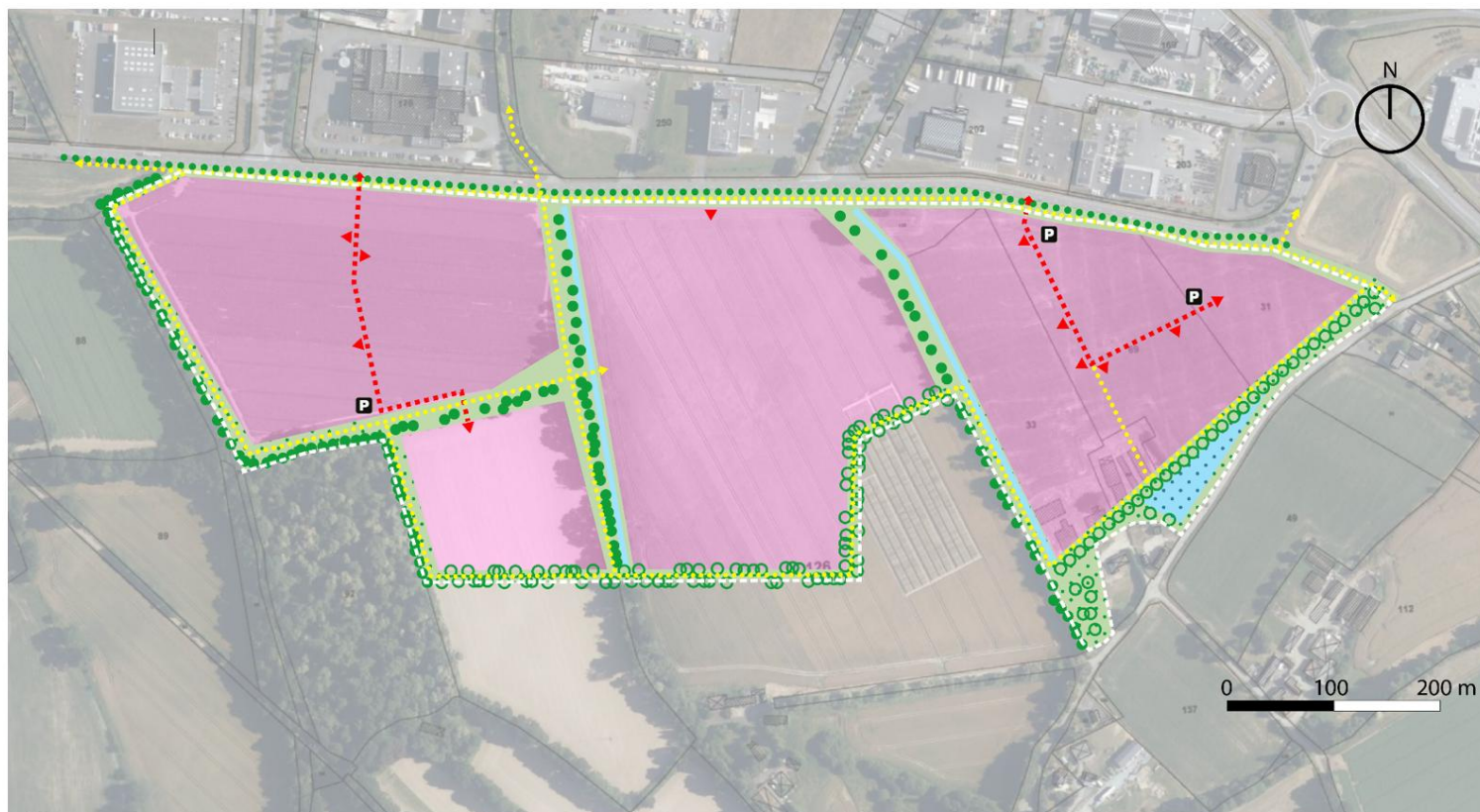
Principes paysagers et environnementaux

- L'intégration paysagère et environnementale de la zone d'activité sera traitée avec attention avec :
 - La préservation des haies bocagères existantes au sein d'espaces non construits, publics ou privés
 - L'aménagement paysager des limites de la zone au contact de l'espace rural avec des plantations nouvelles de haies de caractère bocager. Des espaces verts de largeur suffisante permettront ces plantations.
 - La végétalisation des façades des bâtiments et clôtures
 - La végétalisation des voies de desserte
 - Le soin apporté à la qualité de l'architecture (volumes, couleurs, matériaux etc.)
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion à ciel ouvert des eaux pluviales.

Programmation

Programmation générale	Activités économiques / accueil d'entreprises industrielles et logistiques de taille importante
Superficie	25,4 ha
Logements / densité(s) minimum	/
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	/
Échéancier de réalisation	Court terme.

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Dominante habitat
- Dominante habitat proposant des formes urbaines plus denses que le reste du secteur
- Dominante d'activités économiques
- Dominante équipement
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en valeur
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Hydrologie, jardin de pluie, zone humide
- Point de vue à préserver et valoriser

10 Les incidences notables probables de la mise en œuvre de la déclaration de projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables sur l'environnement

Les incidences notables de la mise en œuvre de la procédure et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables sur l'environnement sont à retrouver dans l'étude d'impact réalisée dans le cadre du permis d'aménager de La Tourelle III.

- oOo -