Pièce n°2

LAMBALLE TERRE & MER
Communauté d'agglomération

DÉCLARATION D'INTENTION

(Articles L.121-18 et R.121-25 du code de l'environnement)

Relative à la mise en compatibilité du PLU de Lamballe Armor dans le cadre de la procédure de déclaration de projet pour l'extension du Parc d'Activités de la Tourelle 3

1. Présentation générale du projet et de ses caractéristiques

Lamballe Terre & Mer assure la gestion de 31 espaces d'activités économiques communautaires, dont 7 se déploient sur Lamballe-Armor. L'activité industrielle du territoire de Lamballe Terre & Mer est en majeure partie concentrée sur la ville de Lamballe-Armor. Le territoire communautaire et sa ville-centre sont reconnus pour leurs engagements pour l'économie industrielle.

Le territoire de Lamballe Terre & Mer, situé entre Rennes et Saint-Brieuc, connait un développement, mais doit poursuivre sa dynamique pour répondre aux besoins d'emplois et d'adaptation. Essentiellement industrielle, l'activité économique nécessite du foncier pour se maintenir, et poursuivre ses diversifications et adaptations. Le Conseil communautaire de Lamballe Terre & Mer est engagé de longue date, dans une prospective foncière raisonnée permettant la bonne adéquation des conditions proposées au développement économique et la régulation de l'étalement urbain.

Lamballe Terre & Mer œuvre à assurer une maitrise du foncier aux abords de ses espaces d'activités. Le Parc d'activités de la Tourelle 1 est finalisé au niveau de sa commercialisation. Depuis 2006, une trentaine d'entreprise ont pu s'y développer. Dans un souci d'optimisation foncière du dernier terrain disponible, Lamballe Terre & Mer l'a divisé en 2020-2021, en 5 lots permettant l'implantation de plusieurs projets *(CIP-FTCI ALTENOV, SODI PL, LIBBRA Distribution ...)*.

En 2010, la ville de Lamballe-Armor a approuvé dans son PLU le classement 2 AUYb3 d'un ensemble foncier de 21,5 hectares formant le périmètre de la troisième extension du Parc d'Activités de la Tourelle, en vue d'une urbanisation future. Le SCOT du PETR du Pays de Saint-Brieuc, approuvé en 2015, avait inscrit le périmètre du projet du Parc d'Activités de la Tourelle 3, dans l'enveloppe foncière pouvant être dédiée à de l'activité économique. Ce secteur est identifié par le SCOT révisé, approuvé le 7 février 2025 comme une zone d'activité majeure à renforcer.

Le Parc d'Activités de la Tourelle bénéficie d'une connexion routière immédiate et d'une desserte fluide en sortie de la RN12, ce qui le rend particulièrement attractif.

Lamballe Terre & Mer a donc très vite envisagé, conformément à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, de réserver les terrains en cause pour garantir la réalisation d'un aménagement conforme à la vocation de la zone en vue de l'extension du Parc d'Activités de La Tourelle.

Dans une optique de maîtrise foncière permettant de garantir l'opération d'aménagement envisagée sur ce secteur et d'atteindre les objectifs économiques souhaités, Lamballe Terre & Mer a pu valider à l'amiable les acquisitions des parcelles 142 ZT 31 et 128, 142 ZT 33, 68 et 69 et 142 ZT 131 et, par voie d'expropriation, l'acquisition des parcelles 142 ZT 294 et 297 *(anciennement ZT 124 et 126)*. Suivant deux arrêtés en date du 21 avril 2022, le Préfet des Côtes d'Armor a, d'une part, déclaré d'utilité publique la constitution de la réserve foncière pour l'extension du parc d'activités de La Tourelle, et d'autre part, déclaré cessibles les terrains nécessaires à l'extension du parc.

Parallèlement, la commune de Lamballe-Armor a prescrit la révision de son PLU. Le PLU révisé de la commune de Lamballe-Armor a été approuvé le 7 juillet 2025. Les parcelles précitées acquises à l'amiable, soit 7,8 hectares, sont classées en zone 1AUY tandis que les parcelles acquises par voie d'expropriation, soit 17,9 hectares, sont classées en zone 2AUY.

La mise en compatibilité du PLU est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUY et permettre la délivrance du permis d'aménager indispensable à la phase opérationnelle du projet. Ce dernier est soumis à étude d'impact en raison de sa superficie et nécessite l'organisation d'une concertation publique préalable.

Suivant la délibération n°2026-018 en date du 10 février 2026, le Conseil communautaire de Lamballe Terre & Mer a décidé de lancer une procédure de déclaration de projet pour mettre en compatibilité le PLU de Lamballe-Armor et a arrêté, au titre du code de l'urbanisme, les modalités de concertation publique communes au projet et à l'évolution du PLU.

2. Cadre juridique de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet :

Selon l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, *« (...) les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. »*

En application de ces dispositions, la déclaration de projet permet à une personne publique qui est à l'origine d'une action ou d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction de se prononcer sur son caractère d'intérêt général et de faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation dudit projet, autrement dit d'assortir la déclaration de projet d'une mise en compatibilité du PLU selon la procédure décrite à l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité par la voie de la déclaration de projet varie selon l'autorité à l'initiative du projet. Selon l'article R. 153-16 -2° du code de l'urbanisme, lorsqu'un EPCI décide de se prononcer, en application de l'article L.300-6 CU, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet, alors même qu'il n'est pas compétent en matière de PLU, le Président de l'EPCI mène la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune.

3. Les avantages (de fond et de forme) liés à la mise en œuvre de cette procédure d'évolution du PLU fortement liée à un projet sont nombreux :

- La concertation, qui devra être menée, peut être commune au projet et à la mise en compatibilité du PLU ;
- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme ;
- L'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération *(extension du parc d'activités)* et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ; le dossier de demande de permis d'aménager, comportant l'étude d'impact du projet, sera dans le même temps soumis à la même enquête publique ;
- Le dossier de mise en compatibilité est composé, d'une part, d'une présentation du projet concerné *(note de présentation du permis d'aménager)*, ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU ;
- Accompagnement du développement économique dans un secteur en fort dynamisme avec l'installation de nouvelles entreprises et la possibilité d'extension d'activités endogènes,
- Création d'emplois,
- Anticipation de la pénurie de foncier économique dans le secteur de Lamballe-Armor, très contraint dans le secteur,
- Eviter la création d'une zone d'activité isolée ex nihilo, le projet étant connecté aux espaces d'activités de la Tourelle 1 & 2 et à la RN12.

- Rationaliser les espaces, aménagements, réseaux dans le cadre de l'extension de l'espace existant de la Tourelle 1 ;

4. Objectifs poursuivis par Lamballe Terre & Mer dans le cadre de ce projet d'aménagement et de l'évolution du PLU consécutive :

Maintenir la bonne dynamique économique du territoire ;

- Créer, diversifier et maintenir un niveau d'emplois qualifiés pour les habitants de Lamballe Terre & Mer et plus largement du bassin d'emploi ;
- Accueillir de nouveaux salariés, potentiels habitants et les ancrer dans le territoire *(dynamique démographique, scolarisation des enfants dans les écoles communales, vie associative, utilisation des équipements communaux, commerces, restaurants, etc.)*, dans une dynamique globale de réduction des déplacements ;
- Répondre aux besoins de développement des entreprises présentes sur le territoire et accueillir de nouvelles entreprises ;
- Concevoir le projet d'aménagement en incluant une dimension paysagère et environnementale de qualité *(trames vertes et bleues, transition ville-campagne, etc.)* ;
- Ouvrir le secteur à l'urbanisation afin de permettre la délivrance du permis d'aménager ;
- Adapter les règles d'urbanisme pour répondre à la qualité paysagère et environnementale souhaitée, que ce soit en termes d'aménagement qu'en termes de bâtiments à construire.

5. Modalités de concertation préalable avec le public organisées au titre du code de l'urbanisme

Dans le cadre des études préalables à l'extension du Parc d'Activités de La Tourelle 3 et de l'évolution du PLU de Lamballe-Armor consécutive, le Conseil communautaire de Lamballe Terre & Mer a arrêté les modalités de concertation préalables suivantes au titre du code de l'urbanisme :

- Organisation d'une réunion publique ;
- Une exposition permanente au siège de Lamballe Terre & Mer
- La mise à disposition du public d'un dossier de concertation centralisant les informations sur le projet et l'ouverture d'un registre destiné à recueillir les avis. Cette mise à disposition a lieu au siège de Lamballe Terre & Mer aux jours et heures habituelles d'ouverture au public
- Afin de favoriser la participation effective du public, une version dématérialisée de ce dossier peut être consultée sur le site internet de Lamballe Terre & Mer à l'adresse suivante : https://www.lamballe-terre-mer.bzh
- La parution tout au long de la procédure de concertation d'articles d'information dans les supports locaux de communication *(presse locale, site internet, etc.)*
- Le public est préalablement informé du lancement et des événements de la concertation par la mise en œuvre de différents modes de publicité *(publication dans la presse locale, affichage, ...)*.

Les débats et échanges oraux auront lieu lors de la réunion publique.

Le public peut, par ailleurs, adresser ses observations et propositions :

- Par voie dématérialisée : la possibilité pour la population de faire parvenir ses observations par courriel, à l'adresse suivante : tourelle3@lamballe-terre-mer.bzh
- Par voie manuscrite :
  - Sur les registres mis à disposition du public au siège de Lamballe Terre & Mer aux jours et heures habituelles d'ouverture au public ;
  - Par courrier postal à l'adresse suivante de Lamballe Terre & Mer : 41 rue Saint-Martin CS 83002 22 404 Lamballe-Armor Cedex 4

La concertation se déroulera pendant toute la phase d'élaboration du projet d'aménagement et du projet de mise en compatibilité du PLU.

Conformément aux obligations règlementaires, il est précisé qu'aux termes de cette concertation, un bilan sera dressé et approuvé par le Conseil communautaire. Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

La délibération n°2026-018 du 10 février 2026 est publiée sur le site internet de Lamballe Terre & Mer et affichée à son siège.

6. Déclaration d'intention :

Le projet d'aménagement étant soumis à évaluation environnementale *(étude d'impact)*, il est théoriquement soumis à concertation environnementale par les articles L121-15-1 et suivants du Code de l'environnement.

Lamballe Terre & Mer procède en conséquence à la publication de la présente déclaration d'intention au titre de l'article L.121-18 CE *(pour le projet)* et laisse au Préfet l'opportunité d'apprécier la nécessité d'une concertation environnementale au titre des dispositions des articles L.121-15-1 et suivants du code de l'environnement, alors même qu'une concertation sera organisée par Lamballe Terre & Mer au titre du Code de l'urbanisme, comme indiqué ci-dessus.

Elle permet d'informer le public et, le cas échéant, d'ouvrir le droit d'initiative pour demander l'organisation d'une concertation préalable, prévue par les articles L.121-17 et L.121-19 du code de l'environnement.

Ce droit s'exerce dans un délai de deux mois à compter de la publication de la déclaration. Le Préfet des Côtes d'Armor décidera de l'opportunité d'organiser cette concertation, en motivant sa décision et en la rendant publique dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande. En l'absence de décision explicite dans ce délai, la demande sera réputée rejetée.

La présente déclaration d'intention est :

- Notifiée au Préfet des Côtes d'Armor et à la commune de Lamballe Armor,
- Affichée en mairie de Lamballe Armor et au siège de Lamballe Terre & Mer,
- Publiée pendant deux mois sur les sites internet de Lamballe Terre & Mer, de la commune de Lamballe Armor et de la préfecture des Côtes d'Armor.

A Lamballe-Armor, le 16 juillet 2026

Le Président
Thierry ANDRIEUX

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LAMBALLE TERRE & MER -22-