

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION  
LAMBALLE TERRE & MER  
-22400-  
RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 MARS 2022**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, LE HUIT MARS, A DIX-HUIT HEURES TRENTE, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LAMBALLE TERRE & MER, LÉGALEMENT CONVOQUÉ, S'EST RÉUNI EN SEANCE PUBLIQUE A L'ESPACE LAMBALLE TERRE & MER, A LAMBALLE-ARMOR SOUS LA PRÉSIDENTE DE THIERRY ANDRIEUX.

Date de la convocation : 3 mars 2022

**ETAIENT PRÉSENTS :**

**Président :** Thierry ANDRIEUX

**Vice-présidents :** Philippe HERCOUET, Éric MOISAN, Nathalie TRAVERT-LE ROUX, Jean-Luc COUELLAN, Josianne JEGU, Jean-Luc BARBO, Catherine DREZET, Jean-Pierre OMNES, Jean-Luc GOUYETTE, Pierre LESNARD, Thierry GAUVRIT, Yves LEMOINE, Yves RUFFET, David BURLLOT.

Claudine AILLET, Marie-Paule ALLAIN, Jérémy ALLAIN, Gwenaëlle AOUTIN, Carole BERECHER, Denis BERTRAND, Paulette BEUREL, Valérie BIDAUD, Pierre-Alexis BLEVIN, Philippe BOSCHER, Suzanne BOURDÉ, Nathalie BOUZID, Thibault CARFANTAN, Martine CHATTON (*suppléante de Sébastien PUEL, absent*), Daniel COMMAULT, Guy CORBEL, Catherine CORDON (*suppléante de Jean-Michel LEBRET, absent*), Jean-François CORDON, Stéphane de SALLIER DUPIN, Benoît DESPRES (*suppléant de Benjamin GUILLERME-JUBIN, absent*), Nicole DROBECQ, Alain GENGE, Alain GOUEZIN, Serge GUINARD, Laurence HAQUIN, Philippe HELLO, Sylvie HERVO, René LE BOULANGER, Pascal LEBRETON, Nadine L'ECHELARD, Joël LUCIENNE, Caroline MERIAN, Anne-Gaud MILLORIT, Catherine MOISAN, Claudine MOISAN, Valérie MORFOUASSE, Yannick MORIN, Nicole POULAIN, Michel RICHARD, Christophe ROBIN, Thierry ROYER, Laurence URVOY, Michel VIMONT.

**ABSENTS EXCUSÉS :**

- Nathalie BEAUVY donne pouvoir à Denis BERTRAND,
- Céline FORTIN donne pouvoir à Philippe HERCOUET,
- Catherine LELIONNAIS donne pouvoir à Michel VIMONT,
- Christelle LEVY donne pouvoir à Philippe HERCOUET,
- David L'HOMME donne pouvoir à Suzanne BOURDÉ,
- Yvon BERHAULT, Sylvain BERNU, Marie-Madeleine BOURDEL, Renaud LE BERRE, Marc LE GUYADER, Fabienne TASSEL.

**Délibération n°2022-019 BIS**

Membres en exercice : 69    Présents : 58    Absents : 11    Pouvoirs : 5

**ECONOMIE INNOVATION RECHERCHE  
RECOURS A L'EXPROPRIATION –DEMANDE D'ARRETE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET  
D'ARRETE DE CESSIBILITE POUR RESERVE FONCIERE EN PREVISION DE L'EXTENSION DU PARC  
D'ACTIVITE LA TOURELLE**

Lamballe Terre & Mer assure la gestion de 33 espaces d'activités économiques communautaires, sept (7) se déploient sur Lamballe-Armor. Le dernier site aménagé est le Parc d'Activités de Lanjouan 2, dont la commercialisation a débuté à l'été 2019 (*commercialisation à 42% au 21 février 2020*). Les

trente-trois (33) espaces d'activités économiques communautaires s'étendent sur 478 hectares. A la date de cette délibération, 25.6 hectares sont disponibles à la commercialisation.

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 ; en témoigne son référencement en 2019, au label national de Territoire de l'Industrie. Le foncier économique sur la commune de Lamballe-Armor est soumis à une forte pression. Le dernier terrain industriel public, d'une surface de 6.4 hectares et situé sur le Parc d'Activités de la Tourelle 1, fait l'objet d'un découpage permettant l'implantation de 5 projets industriels.

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.

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 mai 2010, en vue d'une urbanisation future. Le SCOT du PETR du Pays de Saint-Brieuc, arrêté en 2015, a 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 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.

Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, Lamballe Terre & Mer a pour projet, 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.

Le périmètre de 21,5 hectares du projet du Parc d'Activités de la Tourelle 3 est concentré sur un ensemble parcellaire de 38,9 hectares, comprenant les parcelles :

- 142 ZT 31 : 14 060 m<sup>2</sup>
- 142 ZT 33 : 31 700 m<sup>2</sup>
- 142 ZT 68 : 3 630 m<sup>2</sup>
- 142 ZT 69 : 28 810 m<sup>2</sup>
- 142 ZT 128 : 3 899 m<sup>2</sup>
- 142 ZT 124 : 121 332 m<sup>2</sup>
- 142 ZT 126 : 186 171 m<sup>2</sup>
- 142 ZT 131 : 61 m<sup>2</sup>

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 s'est rapprochée des propriétaires et a pu valider les acquisitions à l'amiable des parcelles 142 ZT 31 et 128 (*délibération n°2019-015 du 5 février 2019 et acte du 10 octobre 2019*), 142 ZT 33, 68 et 69 (*délibération n°2019-092 du 7 mai 2019*) et 142 ZT 131 (*délibération n°2019-093 du 7 mai 2019*).

Les propriétaires des parcelles 142 ZT 124 et 126, soit 30.7 hectares (représentant 17,5 hectares sur les 21,5 hectares urbanisables), n'ont pas souhaité donner suite aux sollicitations d'acquisition des terrains à l'amiable.

Parallèlement, la commune nouvelle de Lamballe Armor a été constituée et l'élaboration d'un PLU couvrant l'intégralité du territoire de cette nouvelle commune a été prescrite par délibération en date 3 juin 2019. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyb3 est prévue au terme de l'approbation du PLU qui devrait intervenir sous un délai de 3 ans environ, étant précisé que s'agissant d'une zone 2AU, qui a été créée il y a plus de 9 ans, seule une procédure de révision peut être engagée pour l'ouvrir à l'urbanisation.

Afin de prévenir toutes velléités de spéculation foncière sur ces terrains et d'éviter à terme un surenchérissement du coût des terrains qui sont essentiels au développement économique de Lamballe Terre & Mer, il devient urgent pour la collectivité de les acquérir pour garantir l'extension du Parc d'activités de la Tourelle, alors même que le projet d'aménagement n'a pas fait l'objet d'études précises et n'est pas connu dans sa forme, sa composition et sa programmation.

Il est rappelé qu'en application de l'article L.221-1 du code de l'urbanisme, « *L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L.321-1 et L.324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L.300-4, les sociétés publiques définies à l'article L.327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1.* »

Dans la mesure où l'acquisition à l'amiable de la majeure partie des terrains correspondant au périmètre du projet de la Tourelle 3 apparaît compromise, Le conseil communautaire, dans sa séance du 10 mars 2020, a décidé de recourir sur le principe à l'expropriation et d'autoriser le Président à solliciter le Préfet pour déclarer d'utilité publique l'acquisition des parcelles 142 ZT 124, 126 (307 503 m<sup>2</sup>), propriété de Monsieur Fernand DE MEHERENC DE SAINT-PIERRE, en application des articles L.221-1 du code de l'urbanisme et R.112-5 du code de l'expropriation, ainsi que la cessibilité de ces parcelles en application de l'article R.132-1 de ce même code.

La mise en œuvre d'une DUP en vue de la constitution d'une réserve foncière permettra à la communauté d'agglomération d'intervenir par voie d'expropriation pour préserver la vocation de la zone définie au PLU et au SCOT.

L'article R.112-5 du code de l'expropriation précise que : « *Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

- 1° *Une notice explicative ;*
- 2° *Le plan de situation ;*
- 3° *Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*
- 4° *L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.* »

Au regard :

- De la délibération du 10 mars 2020 approuvant le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour réserve foncière sur le secteur de La Tourelle,
- Du dossier de Déclaration d'Utilité Publique pour réserve foncière,
- Du dossier d'enquête parcellaire,
- De la délibération du 25 mai 2021 approuvant les dossiers de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire présentés et autorisant le Président de Lamballe Terre & Mer à saisir Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor, pour l'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des emprises concernées,
- Des résultats de l'enquête publique unique, préalable à une déclaration d'utilité publique et parcellaire, qui s'est déroulée du 29 novembre 2021 au 16 décembre 2021, à savoir :
  - Un avis favorable avec une recommandation portant sur le périmètre du projet, s'agissant de l'utilité publique du projet de réserve foncière pour réaliser l'extension du parc d'activités de la Tourelle 3 :

- Un avis défavorable s'agissant de l'emprise parcellaire au motif que le périmètre devrait être adapté pour optimiser le potentiel aménageable à dessein économique et tenir compte de la topographie du terrain (positionnement ouvrages eaux pluviales et assainissement).

Après examen des observations du public, des propriétaires et exploitants, ainsi que des avis et remarques du commissaire-enquêteur, et réexamen de la pertinence du périmètre d'utilité publique et parcellaire, le Conseil communautaire Lamballe Terre & Mer doit, maintenant, demander expressément à l'autorité préfectorale de déclarer d'utilité publique le projet de réserve foncière et, dans le même temps, de déclarer cessibles les emprises faisant l'objet de l'enquête parcellaire.

Il est précisé que le commissaire-enquêteur a émis un avis défavorable sur le périmètre parcellaire au regard de sa finalité à terme, la réalisation d'une opération d'aménagement. Il a regretté que le périmètre ait été calqué sur la zone 2AUyb3 inscrite au PLU, laquelle présente à l'Est une configuration particulière tenant compte, au moment de l'élaboration du PLU, de la présence d'un élevage porcin contigu obligeant les auteurs du PLU à respecter une marge de recul.

Le commissaire-enquêteur a considéré que ce découpage était obsolète dès lors que l'exploitant agricole concerné avait cessé son activité.

Or, d'une part, il n'est pas exclu qu'un agriculteur se réinstalle sur ce site. En outre, le périmètre du zonage arrêté par le SCOT et le PLU de Lamballe n'inclut pas cette parcelle. Enfin, le périmètre de l'opération d'aménagement pourra être adapté ultérieurement dès lors que les terrains situés à l'Est sont déjà la propriété de Lamballe Terre & Mer. Le périmètre opérationnel n'est pas connu, s'agissant de constituer une réserve foncière.

En conséquence, malgré l'avis défavorable du commissaire-enquêteur sur le périmètre parcellaire, et au regard de son avis favorable sur l'utilité publique du projet de réserve foncière, il est proposé au Conseil communautaire de demander au Préfet de déclarer d'utilité publique le projet et cessibles les parcelles.

#### **Après en avoir délibéré :**

Le Conseil communautaire :

- Sollicite la prise de l'arrêté de déclaration d'utilité publique du projet de réserve foncière en vue de l'extension du parc d'activités La Tourelle.
- Sollicite l'arrêté de cessibilité des emprises concernées.
- AUTORISE le Président, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

#### **VOTE : Adopté à la majorité**

**Contre : 3 – Mmes MORFOUASSE. MERIAN. M. de SALLIER DUPIN.**

**Abstention : 4 – Mmes JEGU. BIDAULT. CHATTON. HERVO**

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR LESDITS JOUR, MOIS ET AN

(suivent les signatures)

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

A Lamballe-Armor, le

**6 AVR. 2022**

Le Président,

Thierry ANDRIEUX



Certifié exécutoire, compte tenu :

De la transmission en Préfecture le

**6 AVR. 2022**

De l'affichage le

**6 AVR. 2022**  
Pour le Président  
Par déléguation,  
Directrice Générale Adjointe des Services,  
Anne-Claire GUILLET