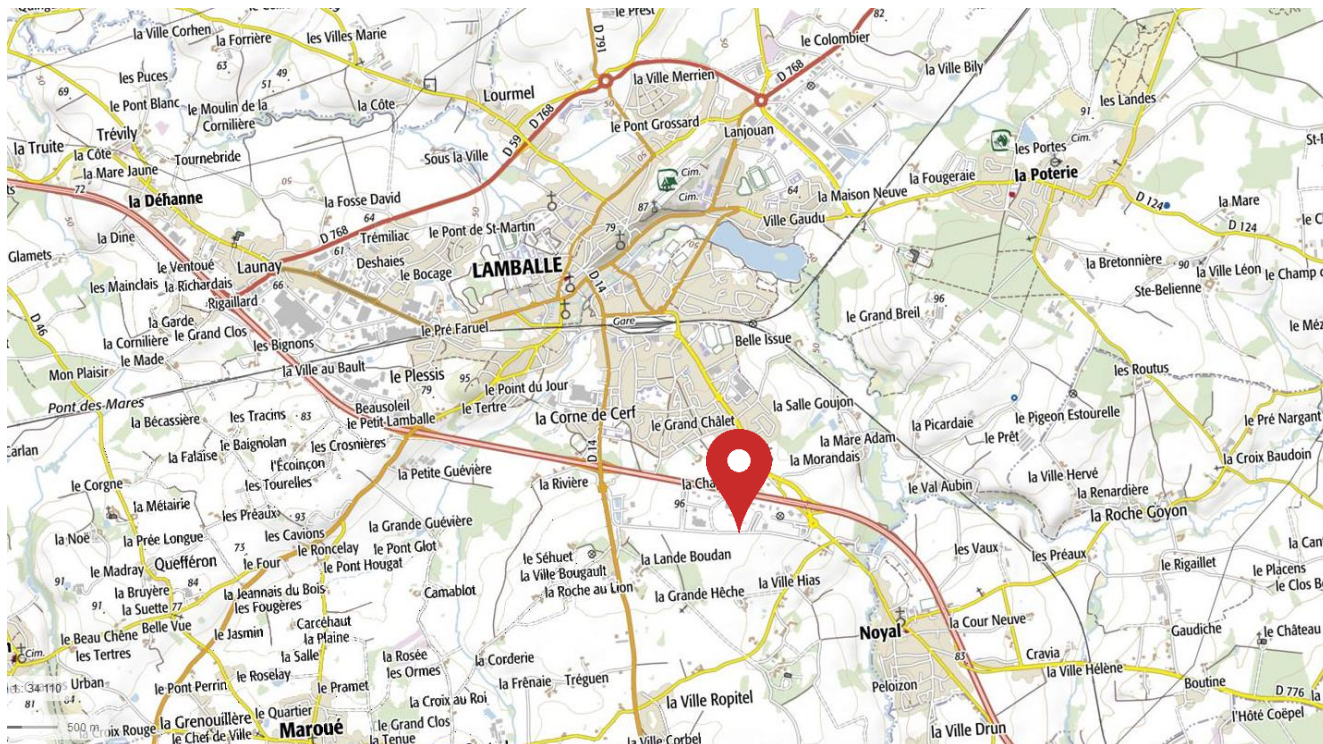


DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

ARTICLE R131-3 DU CODE DE L'EXPROPRIATION



RESERVE FONCIERE POUR L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITE « LA TOURELLE » A LAMBALLE-ARMOR

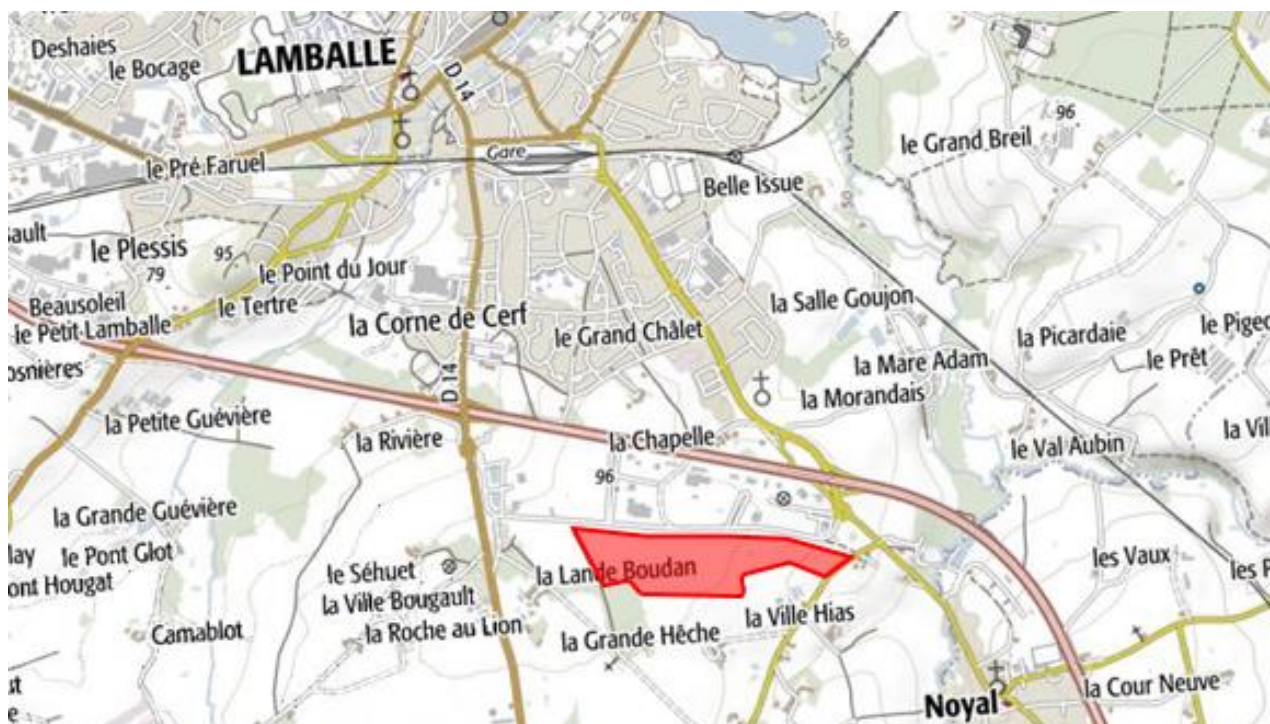
SOMMAIRE

- 1 - Présentation du projet
- 2 - Objet de l'enquête parcellaire
- 3 - Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique - Textes de références
- 4 - Composition du dossier d'enquête parcellaire
 - 4.1 - Présentation du périmètre de réserve foncière
 - 4.2 - Plan parcellaire
 - 4.3 - Etat parcellaire
 - 4.4 - Division projetée, établie par un géomètre-expert
- 5 - Délibération du Conseil Communautaire

1- Présentation du projet

La Communauté d'Agglomération Lamballe Terre & Mer a décidé d'engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin d'acquérir des terrains pour constituer une réserve foncière liée à l'extension du parc d'activité de la Tourelle, à Lamballe-Armor.

En parallèle du dossier de déclaration d'utilité publique soumis à enquête publique, Lamballe Terre & Mer a décidé de demander au Préfet de déclarer cessibles les parcelles nécessaires à la constitution de cette réserve foncière. Pour ce faire, Lamballe Terre & Mer a constitué le présent dossier parcellaire en vue de le soumettre à enquête, en application des articles R.131-1 et suivant du Code de l'expropriation.



Situation du projet d'extension du Parc d'Activité de la Tourelle à Lamballe-Armor

2- Objet de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique, d'identifier exactement leurs propriétaires et éventuellement de déterminer les droits, conventions et servitudes attachés aux biens.

3- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique - Textes de références

Articles R131-1 et suivants et notamment :

Article R131-3

I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

- 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

II. – Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés.

Article R131-14

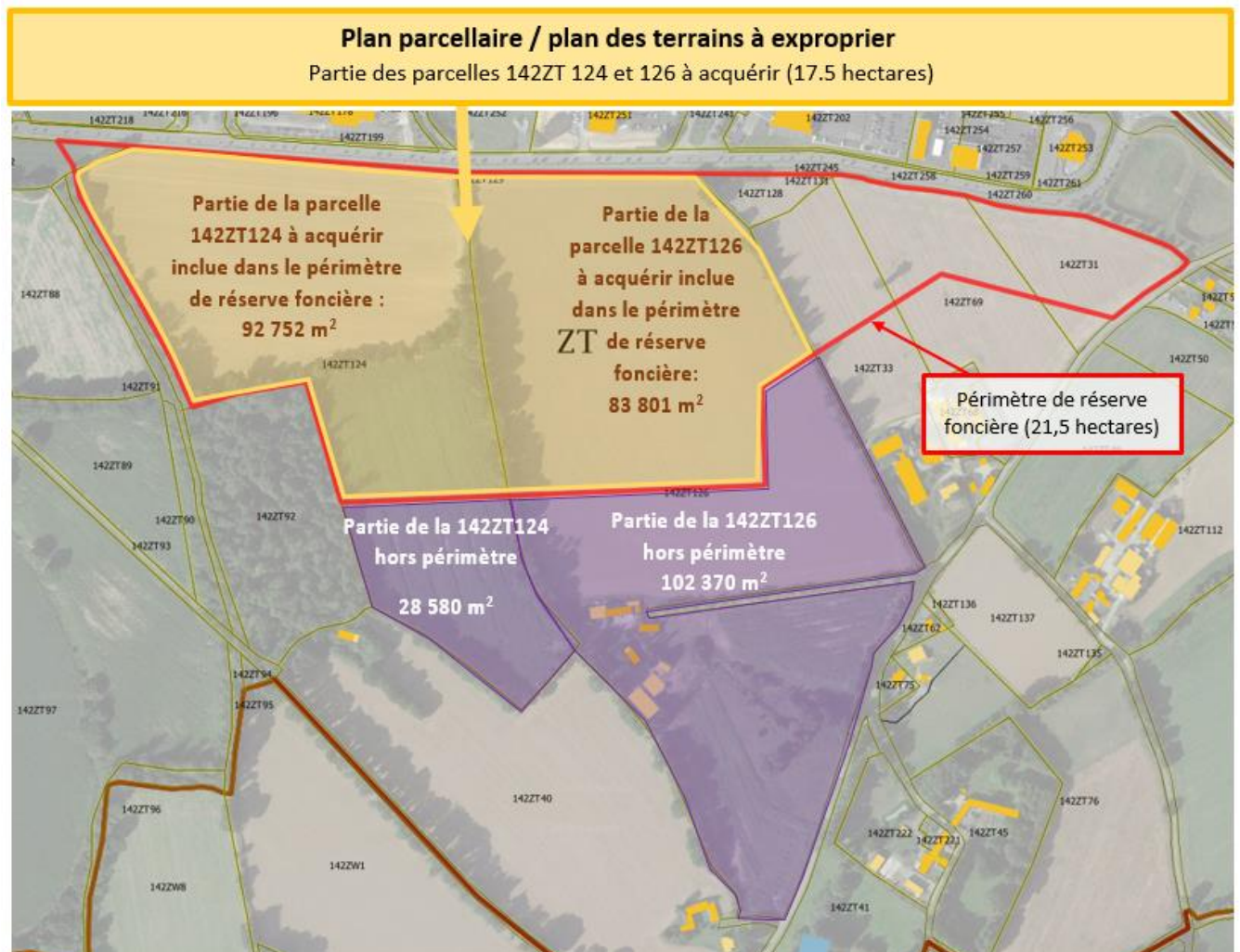
Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

4- Composition du dossier d'enquête

4.1 Présentation du périmètre de réserve foncière :



4-2 Plan parcellaire permettant de déterminer la consistance des parcelles à acquérir partiellement :



4-3 Emprise à acquérir : Tableau d'état parcellaire

N° de parcelle cadastrale	Contenance cadastrale totale	Lieu-dit	Propriétaires	Emprises partielles à acquérir, selon document d'arpentage annexé	Nature du sol	Superficie restant au propriétaire selon document d'arpentage	Servitudes charges privilèges hypothèques
142 ZT 124	121 332 m ²	LES HAICHES	Monsieur Fernand, Roger, Gaston, Joseph, Marie DE MEHERENC DE SAINT PIERRE retraité né le 15/09/1922 à Maroué (Lamballe-Armor)	Partielle 92 752 m ²	Terre Agricole	28 580 m ²	X
142 ZT 126	186 171 m ²	LA GRANDE HECHE MAROUE	Madame Geneviève, Marie, Thérèse DESCLOS DE LA FONCHAIS retraitée née le 07/03/1924 à Paris 8 ^{ème} Mariés, sous le régime de séparation de biens, puis adoption du régime de la Communauté Universelle depuis acte du 06/02/1995 Domiciliés à Kerrozen – Maroué 22400 LAMBALLE-ARMOR	Partielle 83 801 m ²	Terre Agricole	102 370 m ²	X
				TOTAL 176 553 m²			

Tableau réalisé sur la base de la matrice cadastrale, Extrait d'Actes d'Etat Civil et de la demande d'Etat Hypothécaire auprès du Service de la Publicité Foncière de Saint-Brieuc.

Les emprises à acquérir sont dénommée « a » et « b »

Envoyé en préfecture le 01/06/2021
Reçu en préfecture le 01/06/2021
Affiché le
ID : 022-200069391-20210601-2021_108-DE

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION
LAMBALLE TERRE & MER
-22400-
RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 MAI 2021**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, LE VINGT-CINQ MAI, A DIX-HUIT HEURES TRENTE, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LAMBALLE TERRE & MER, LÉGALEMENT CONVOQUÉ, S'EST RÉUNI EN SEANCE PUBLIQUE AU QUAI DES RÊVES, 1 RUE DES OLYMPIADES A LAMBALLE-ARMOR SOUS LA PRÉSIDENTE DE THIERRY ANDRIEUX.

Date de la convocation : 19 mai 2021

ETAIENT PRÉSENTS :

Président : Thierry ANDRIEUX

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

Claudine AILLET, Marie-Paule ALLAIN, Jérémy ALLAIN, Gwenaëlle AOUTIN, Carole BERECHER, Denis BERTRAND, Paulette BEUREL, Valérie BIDAUD, Pierre-Alexis BLEVIN, Nathalie BOUZID, Thibault CARFANTAN, Daniel COMMAULT, Guy CORBEL, Jean-François CORDON, Stéphane de SALLIER DUPIN, Nicole DROBECQ, Céline FORTIN, Alain GENGE, Alain GOUZIN, Benjamin GUILLERME-JUBIN, Serge GUINARD, Laurence HAQUIN, Philippe HELLO, Sylvie HERVO, Franck HYVERNAGE (*suppléant de Jean-Luc COUELLAN, absent*), René LE BOULANGER, Jean-Michel LEBRET, Pascal LEBRETON, Marc LE GUYADER, Nadine L'ECHELARD, Catherine LELIONNAIS, Christelle LEVY, David L'HOMME, Joël LUCIENNE, Caroline MERIAN, Claudine MOISAN, Valérie MORFOUASSE, Yannick MORIN, Nicole POULAIN, Sébastien PUEL, Michel RICHARD, Christophe ROBIN, Fabienne TASSEL, Laurence URVOY, Michel VIMONT.

ABSENTS EXCUSÉS :

- Sylvain BERNU donne pouvoir à Serge GUINARD,
- Philippe BOSCHER donne pouvoir à Nathalie TRAVERT-LE ROUX,
- Suzanne BOURDÉ donne pouvoir à David L'HOMME,
- Catherine MOISAN donne pouvoir à Michel RICHARD,
- Yvon BERHAULT, Marie-Madeleine BOURDEL, Renaud LE BERRE, Anne-Gaud MILLORIT, Thierry ROYER,

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Paulette BEUREL

Délibération n°2021-108

Membres en exercice : 69 Présents : 60

Absents : 9

Pouvoirs : 4

**ECONOMIE INNOVATION RECHERCHE
RECOURS A L'EXPROPRIATION – ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE POUR CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE EN PREVISION DE L'EXTENSION DU PARC
D'ACTIVITES DE LA TOURELLE (LAMBALLE-ARMOR)**

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 m²
- 142 ZT 33 : 31 700 m²
- 142 ZT 68 : 3 630 m²
- 142 ZT 69 : 28 810 m²
- 142 ZT 128 : 3 899 m²
- 142 ZT 124 : 121 332 m²
- 142 ZT 126 : 186 171 m²
- 142 ZT 131 : 61 m²

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 de la réserve foncière sur les 21,5 hectares), 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 communauté 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 sera 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 de l'expropriation et d'autoriser le Président à solliciter le Préfet pour déclarer d'utilité publique l'acquisition des parcelles 142 ZT 124, 126, pour leur partie utile au projet d'aménagement, et 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,
- Du dossier de Déclaration d'Utilité Publique pour réserve foncière,
- Du dossier d'enquête parcellaire,

Il est proposé au Conseil communautaire d'approuver les deux dossiers et d'engager conjointement la procédure de déclaration d'utilité publique et de cessibilité en vue de l'expropriation des parcelles concernées.

Après en avoir délibéré :

Le Conseil communautaire :

- APPROUVE les dossiers de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire présentés.,
- ENGAGE la procédure d'expropriation dans le cadre des articles L.221-1 du code de l'urbanisme et R.112-5 du code de l'expropriation, par le lancement conjoint d'une procédure de déclaration

d'utilité publique et d'une procédure de cessibilité pour l'acquisition d'une surface de 176 553 m² issues des parcelles 142ZT124 et 142ZT126 à Lamballe-Armor, propriété de Monsieur Fernand de Meherenc de Saint-Pierre,

- AUTORISE le Président, ou son représentant, 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,
- AUTORISE le Président, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches nécessaires à la constitution des dossiers et à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à la majorité

Contre : 4 – Mmes ALLAIN. MERIAN. MORFOUASSE. M de SALLIER DUPIN

Abstention : 1 – M. VIMONT

Certifié envoyé à la Préfecture le **1 JUIN 2021**
Affiché le **1 JUIN 2021**

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE LESDITS JOUR, MOIS ET AN

(suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME,

A Lamballe-Armor, le

Le Président,

Thierry ANDRIEUX

1 JUIN 2021

