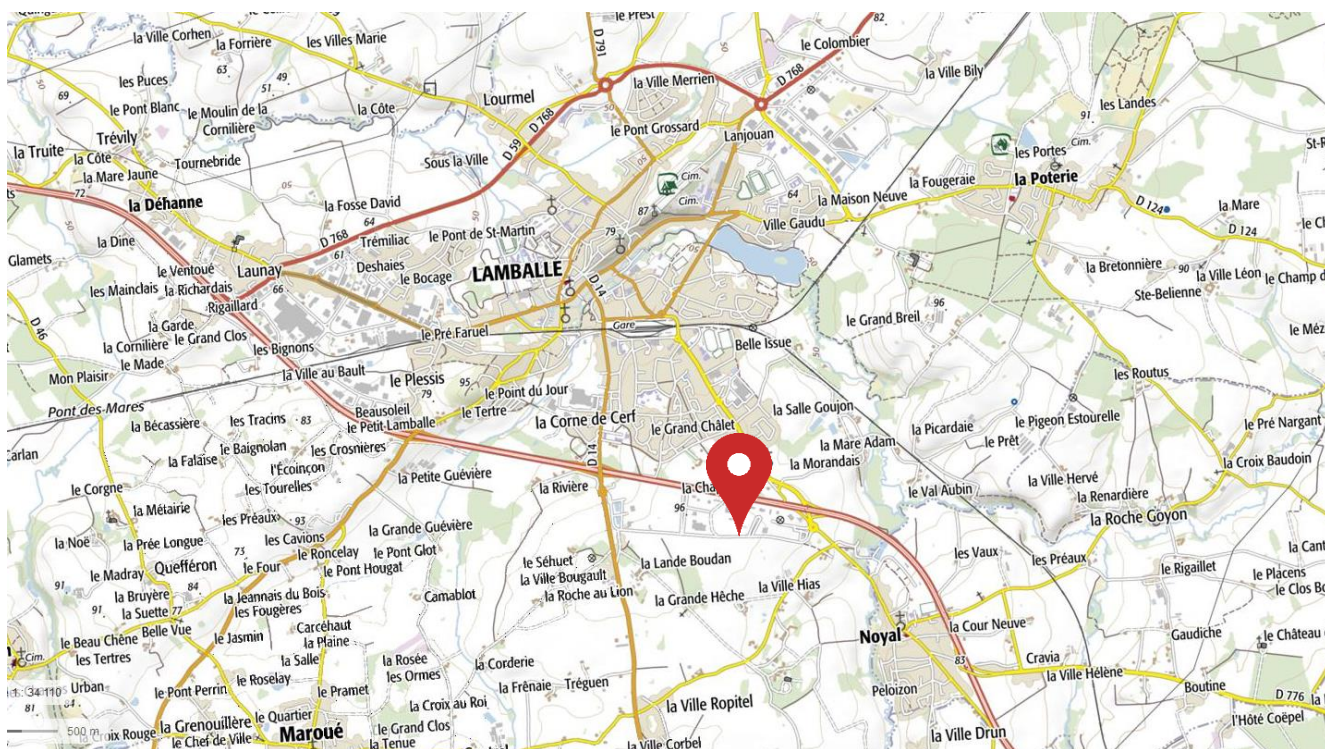


NOTICE EXPLICATIVE DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR RESERVE FONCIERE A VOCATION ECONOMIQUE

Article L. 221-1 du Code de l'urbanisme

Article R. 112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique



EXTENSION DU PARC D'ACTIVITE « LA TOURELLE » A LAMBALLE-ARMOR

SOMMAIRE

PREAMBULE

I – PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL, COMMUNAL ET DU SITE LA TOURELLE

1. Contexte géographique, environnemental, économique et social

1.1 Echelle communautaire

1.2 Echelle communale

2. Contexte réglementaire et foncier du site La Tourelle

2.1 SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

2.2 PLU (Plan Local d'Urbanisme)

II - JUSTIFICATION ET IDENTIFICATION DES BESOINS DE FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE

1. Présentation du bénéficiaire de la DUP : Lamballe Terre & Mer

2. Présentation des besoins et enjeux

2.1 Présentation des Parcs d'Activités Economiques

2.2 Rythme de la commercialisation du foncier économique

2.3 Stock du foncier économique disponible sur Lamballe au 21 avril 2021

2.4 Développement économique des espaces d'activités communautaires de Lamballe Armor

2.5 Les espaces d'activités de Lamballe Terre & Mer extérieurs à la ville centre Lamballe-Armor

3. Choix du site

III - PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ENVISAGEE : LE PARC D'ACTIVITES DE LA TOURELLE 3

IV – DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE « RESERVES FONCIERES »

1. Choix du périmètre

2. Contexte foncier et justification du recours à l'expropriation

3. Justification du recours au dossier simplifié – besoin de réserve foncière

V – JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE

1. Finalité d'intérêt général du projet

2. Absence d'alternatives

3. Prise en compte des impacts agricoles

4. Bilan coûts / avantages

VI - CONCLUSIONS

PRÉAMBULE

Le présent dossier expose le cadre de la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), établie en référence à l'article R112-5 du Code de l'Expropriation, et dont l'objectif est de permettre la maîtrise foncière et la mise en œuvre de l'extension du parc d'activité de la Tourelle sur la commune de Lamballe Armor.

La constitution d'une DUP « réserve foncière » est une spécificité prévue par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme. Elle exige que la réserve foncière soit justifiée par la réalisation, à terme, d'une action ou opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

La Communauté d'Agglomération LAMBALLE TERRE ET MER sollicite l'autorité préfectorale afin que son projet d'extension du parc d'activité de La Tourelle, via la constitution d'une réserve foncière, soit reconnu Déclaration d'Utilité Publique.

- Le dossier de déclaration d'utilité publique qui sera soumis à enquête publique est composé conformément aux dispositions de l'article R.112-5 du code de l'expropriation.
- LAMBALLE TERRE ET MER a également saisi l'autorité préfectorale du dossier d'une enquête parcellaire. Le dossier dit de cessibilité a été confectionné conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation.

LAMBALLE TERRE ET MER a proposé à l'autorité préfectorale que les deux dossiers de déclaration d'utilité publique et de cessibilité soient soumis à une **enquête publique conjointe** conformément aux dispositions du second alinéa de l'article R.131-1 du code de l'expropriation et de l'article R.131-14 du même code.

Le conseil communautaire de LAMBALLE TERRE ET MER a délibéré les 10 mars 2020 et 25 mai 2021 pour recourir à l'expropriation et approuvé les dossiers de DUP et de CESSIBILITE, les objectifs poursuivis, et la saisine de l'autorité préfectorale.

L'enquête publique sera organisée conformément aux dispositions des articles R.112-8 et suivants du code de l'expropriation et R.131-1 et suivants du même code, renvoyant lui-même à l'article R.123-5 du code de l'environnement en ce qui concerne la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête.

L'ouverture de l'enquête parcellaire fera l'objet d'une notification auprès des propriétaires dans les conditions inscrites à l'article R.131-6 du code de l'expropriation.

Le projet d'aménagement proprement dit fera ultérieurement l'objet :

- d'une étude d'impact au titre du code de l'environnement ;
- d'une étude d'impact de compensation agricole à visée collective, telle que prévue à l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime, issu de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, imposant aux maîtres d'ouvrage, publics ou privés, d'étudier ou de compenser les impacts de leur projet sur « *l'économie agricole locale* ».

I – PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL, COMMUNAL ET DU SITE LA TOURELLE

1. Contexte géographique, environnemental, économique et social

1.1 Echelle communautaire : Lamballe Terre & Mer

Lamballe Terre & Mer couvre une superficie de 913 km² réunissant des territoires complémentaires, avec un bassin de vie autour de Lamballe-Armor (ville-centre de près de 17 000 habitants), de zones rurales et d'une façade littorale (42 kms de côte).



Démographie :

- La population du territoire augmente régulièrement : de 63 335 habitants au 1er janvier 2010 (population totale INSEE du 01/01/2007), elle atteint 69 076 habitants au 1er janvier 2020 (population totale INSEE du 01/01/2017), soit une augmentation de 9 % en 10 ans.
- Les classes d'âge se répartissent de la manière suivante : 22.9% pour les 0-19 ans, 51.3% pour les 20-64 ans, 25.9% pour les 64 ans et plus. Une population plutôt jeune (47.9% de moins de 45 ans) même si la proportion des 60 ans et plus continue d'augmenter.
- La densité de population est de 74 habitants / km², plus élevée sur la ville-centre, les communes proches de la RN12 et du littoral.
- La population dispose de revenus moyens supérieurs au département même s'il existe des disparités selon les secteurs (des habitants du sud du territoire aux revenus moyens à faibles, des revenus plus élevés sur le littoral ainsi qu'à Lamballe et sa périphérie).

Economie – emploi :

- En 2017, Lamballe Terre & Mer compte 22 730 emplois avec, pour la catégorie de personnes en âge de travailler (15-64 ans), un taux d'activité de 76.5%. Le territoire est caractérisé par une augmentation du taux d'emploi salarié (+4,9 % entre 2017 et 2018), et un faible taux de chômage (5.8% au 3ème trimestre 2020).
- Le niveau d'étude est assez faible : parmi les personnes non scolarisées de 15 ans et plus, 25% n'ont aucun diplôme, 18% sont titulaires du baccalauréat ou diplôme équivalent et seulement 4.7% d'un diplôme de niveau Bac +5 ou plus.
- Lamballe Terre & Mer dispose de 33 parcs d'activité (plus de 475 hectares) accueillant plus de 460 entreprises. L'activité présente un taux d'emploi industriel important (19% des salariés du secteur privé). L'activité économique est fortement spécialisée dans quatre secteurs d'activité qui concentrent 36% des emplois : agriculture et pêche ; industrie agroalimentaire ; carrosserie industrielle ; bois.
- Le territoire compte environ 1 126 exploitations agricoles et 65 000 hectares de Surface Agricole Utile (données 2019).
- La filière agricole est une activité dominante qui structure le territoire ; majoritairement tournée vers l'élevage hors sol (porcins et volailles dans une moindre mesure) et l'élevage bovin. Lamballe Terre & Mer compte trois fois plus de cheptel par habitant que la moyenne bretonne.
- La filière tourisme représente 12 % des entreprises du territoire. L'offre touristique est principalement localisée sur les 5 communes du littoral.

Accessibilité :

- Le territoire bénéficie d'infrastructures de communication structurantes : il est traversé d'Est en Ouest par la RN 12 reliant Rennes à Brest, au Nord par la RN 176 reliant Lamballe à Caen et desservi depuis juillet 2017 par la ligne à grande vitesse du TGV Paris-Brest (qui relie désormais Lamballe et Paris en 2h08).
- Depuis le 1er janvier 2020, l'EPCI a élargi son dispositif de transport public à l'ensemble des 38 communes qui la composent. Le réseau Distribus propose différentes lignes (transport urbain, non urbain et à la demande). Depuis le 1er septembre 2020, elle organise également le transport scolaire sur son territoire.
- Mobilités : une prépondérance de la voiture individuelle (53% des trajets quotidiens et 85% des trajets domicile-travail) ; un fret principalement sur route (90%) et majoritairement destiné au transport de produits agricoles et agroalimentaires.

Habitat :

- En 2017, le territoire compte 41707 logements dont 71.1% de résidences principales, 21.3% de résidences secondaires et 7.6% de logements vacants. Les 2/3 des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Concernant le parc locatif, 87% des logements sont privés mais l'offre peine à se renouveler, notamment sur les communes du littoral (concurrence avec le locatif saisonnier).
- Un parc résidentiel éparé et vieillissant : 57% des logements ont été construits avant 1982. Ils représentent 80% du parc de chaudières fioul et 60% du parc chauffage bois du territoire.
- Le Parc locatif social se développe même s'il représente à peine 5% des résidences principales (plus de 40% de ce parc est situé à Lamballe). Pour répondre aux besoins, une offre complémentaire de logements a été mise en place par plusieurs communes. Le territoire compte un bon nombre de logements privés vacants (notamment en centre-ville et centre-bourg), qui ont besoin d'être réhabilités.

Cohésion sociale :

- Enfance – jeunesse : le territoire propose divers modes de garde : assistante maternelle agréée, crèche associative, espace multi-accueil géré par la collectivité (crèches, relais parents assistantes maternelles, espaces jeux, ludothèque). Un service Enfance-jeunesse assure des animations aux périodes de vacances pour les 3 - 17 ans dans plusieurs communes (centres de loisirs et espaces jeunes). Une Structure Information Jeunesse renseigne et accompagne les jeunes.
- Culture – sports : Lamballe Terre & Mer dispose d'un nombre important d'associations (sportives, culturelles, de loisirs) qui peuvent bénéficier du soutien de la collectivité. L'équipement est varié : piscines, centres équestres, tennis, squash, skate-park, salles omnisports, salles de spectacles, bibliothèque/médiathèque, cinémas, cyber-bases, conservatoire de musique et de danse.
- Personne âgées – handicapées : le CIAS assure un service aux personnes âgées et/ou handicapées (aide à domicile, foyer logement, soins à domicile, portage des repas, habitat partagé). Le territoire compte plusieurs établissements pour personnes âgées dépendantes et établissements associatifs pour personnes handicapées.
- Offre de soins : l'offre de soins est assez variée mais une grande partie du territoire est classée en zone prioritaire pour la démographie médicale (médecins généralistes). Il compte plusieurs maisons médicales, deux maisons de santé communautaires, un centre de santé adossé au centre hospitalier de Lamballe.
- Education : le territoire compte 64 écoles, 8 collèges et 3 lycées mais peu de formations post-bac.

Environnement :

- Emission de Gaz à Effet de Serre : les secteurs les plus émetteurs sont l'agriculture (64% sur LTM contre 45% en Bretagne), le transport routier (17%) et le résidentiel (9% dont 88% proviennent de maisons principales individuelles et 77% de logements construits avant la réglementation de 1982, ce qui représente 57% du parc du territoire).
- Consommation énergétique : la consommation énergétique par habitant est conforme à la consommation moyenne en Bretagne. En 2010, les secteurs les plus consommateurs sont le résidentiel (31% pour le chauffage et l'alimentation en électricité des ménages), le transport routier (27% dont 73% pour le déplacement des personnes et 27% pour les marchandises), l'industrie (15% hors branche énergie). Le territoire consomme en majorité des produits pétroliers (55% du mix énergétique) en raison d'une consommation très importante de fioul dans le secteur résidentiel et dans celui du transport routier (voyageurs et fret).
- Qualité de l'air : les secteurs les plus émetteurs de polluants atmosphériques sont l'agriculture (déjections animales, engrais azotés, particules, déplacements...), le résidentiel (combustion fioul et bois), le transport (combustion carburants, particules dues à l'abrasion des pneus...). Entre 2008 et 2014, les polluants atmosphériques ont notablement diminués en raison notamment de l'amélioration des modes de chauffages dans le résidentiel et le tertiaire, des nouvelles normes relatives aux véhicules.

1.2 Echelle communale : Lamballe-Armor

Créée le 1er janvier 2019, la commune nouvelle Lamballe-Armor est née du regroupement de trois communes : Lamballe (issue de la fusion Lamballe-Meslin le 1^{er} janvier 2016), Morieux et Planguenoual.

Outre le maire de Lamballe-Armor, chaque commune fondatrice est représentée par un maire délégué. La commune est organisée en deux pôles locaux : Lamballe-Meslin et Morieux-Planguenoual.

Ainsi, au gré de ses fusions successives, Lamballe-Armor rassemble 8 anciennes communes :

- | | |
|--------------|----------------|
| - Lamballe | - Morieux |
| - La Poterie | - Planguenoual |
| - Maroué | - Saint-Aaron |
| - Meslin | - Trégomar |

Les caractéristiques socio-économiques et environnementales de la commune sont représentatives des indicateurs communautaires décrits au paragraphe 1.1

- Ville-centre de la communauté d'agglomération, capitale du Penthièvre, Lamballe-Armor se positionne comme un pôle d'équilibre essentiel entre Saint-Brieuc et Rennes.

- Avec 17 196 habitants, 3ème ville du département, Lamballe-Armor connaît une croissance démographique régulière (+2 % entre 2011 et 2016 source : Armorstat) qui s'explique notamment par un pôle d'emplois important, la gare ferroviaire (410 000 montées annuelles), la proximité de la RN12 et la diversité des milieux qu'elle présente (urbain, rural, littoral).
- La ville profite du dynamisme des zones d'activités communautaires situées à proximité et connaît, de fait, une augmentation constante du nombre d'emplois (6297 emplois salariés en 2018, soit + 4.9 % par rapport à 2017 source Armorstat).
- L'activité économique est dominée par l'agro-alimentaire (essentiellement sur Lamballe) et l'agriculture.
- Les deux communes déléguées littorales de Morieux et Planguenoual présentent un intérêt touristique (exemple : église classée de Saint-Gobrien à Morieux) mais constituent également un pôle économique maritime important, notamment sur la mytiliculture (9 des 11 entreprises de culture des moules de bouchots de la baie de St-Brieuc sont situées sur Planguenoual).
- Dans le secteur tertiaire, concentrés sur Lamballe, les agences d'intérim, les hébergements médico-sociaux et l'aide sociale sont les principaux employeurs.
- La ville bénéficie d'une offre commerciale diversifiée et de qualité permettant de répondre aux besoins du quotidien (alimentaire, pharmacie, hygiène-santé) mais également aux demandes plus exceptionnelles en équipement de la personne et de la maison.
- Lamballe-Armor offre par ailleurs un grand nombre de services et activités à la population :
 - plusieurs unités d'enseignement (écoles élémentaires, lycées et collèges)
 - hôpital local, trésor public, CPAM, CAF, MSA, Maison du Département, etc.
 - agence Pôle Emploi, antenne Mission Locale
 - foyer logement, foyers d'accueil pour personnes en situation de handicap
 - crèches
 - deux salles de spectacles (Quai des Rêves et salle Eole)
 - une bibliothèque organisée en réseau sur les quatre communes déléguées
 - un centre aquatique communautaire
 - un conservatoire de musique et de danse communautaire
 - haras, musées,

2. Contexte réglementaire et foncier du site La Tourelle

2.1 SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc)

Approuvé par les élus, le 27 février 2015, le SCOT s'impose aux 63 communes du pays. Ce document de planification appuie la stratégie d'aménagement et de développement du territoire, sur 4 axes stratégiques dont les orientations et objectifs visent prioritairement à :

- la lutte contre la spécialisation de certaines parties du territoire : vieillissement de la population sur le littoral, installation des jeunes actifs dictée par la pression foncière, parfois éloignés de leur lieu professionnel, suscitant des déplacements domicile - travail importants, déséquilibre de la répartition des logements sociaux sur le territoire...
- la maîtrise de l'étalement urbain lié à l'habitat et aux activités économiques : foncier agricole menacé, espaces naturels, biodiversité et ressources fragilisés
- la structuration du développement économique : étalement le long des axes routiers structurants, périphérisation des activités commerciales
- l'économie d'énergie et la limitation des émissions de gaz à effet de serre : déplacements en voiture importants, parc immobilier ancien et énergivore
- la limitation des impacts du développement sur les ressources naturelles : fragmentation des espaces utiles à la circulation et à la reproduction des espèces animales et végétales, disparition des zones humides qui ont un rôle épurateur, imperméabilisation des sols...
- le maintien et le développement des équipements et services sur l'ensemble du territoire.

2.2 PLU

Lamballe-Armor étant une commune nouvelle, 4 PLU co-existent sur chacun des territoires des anciennes communes. Ces quatre documents seront remplacés par un seul et même PLU, dont la démarche d'élaboration a été lancée en Juin 2020.

Il doit permettre d'atteindre quatre objectifs : « **Répondre aux besoins des habitants, accompagner le développement économique en prenant en compte la diversité du territoire, valoriser le cadre de vie et économiser les ressources pour préparer la ville à la transition énergétique.** »

Concernant la commune historique de Lamballe, le PLU a été élaboré en 2010.

II - JUSTIFICATION ET IDENTIFICATION DES BESOINS DE FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE

1. Présentation du bénéficiaire de la DUP : Lamballe Terre & Mer

Lamballe Terre & Mer a été créée le 1^{er} janvier 2017 suite à la fusion des anciennes communautés de communes de Lamballe Communauté, de la Côte de Penthièvre, d'Arguenon Hunaudaye, du Pays de Duguesclin, du Pays de Moncontour et l'intégration de deux communes de l'ancienne communauté du Pays de Matignon.

Le périmètre communautaire était composé à sa création de 38 communes, formant un ensemble de 68 937 habitants (population au 1^{er} /01/2020), répartis sur un territoire de 913 km². La communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer est née le 1^{er} janvier 2019 suite de la fusion de Lamballe, Morieux et Plangenoual pour former Lamballe-Armor, ville dépassant les 15 000 habitants. La communauté d'agglomération se compose de 38 communes.

Le territoire est structuré autour du pôle urbain central de Lamballe-Armor, et de quatre pôles secondaires Pléneuf-Val-André, Erquy, Quessoy et Jugon-Les-Lacs Commune Nouvelle.

2. Présentation des besoins et enjeux

2.1 Présentation des Parcs d'Activités Economiques

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la loi NOTRe a transféré aux EPCI, les compétences de création, de gestion et d'entretien des Parcs d'Activités Economiques (PAE). Cette notion de PAE doit être précisée au niveau des territoires, à partir de données objectives.

Lamballe Terre & Mer a retenu la définition suivante, à savoir : une unité géographique à vocation économique majoritaire, identifiée à ce titre dans le PLU d'une commune regroupant ou ayant vocation à regrouper au moins trois entreprises, à l'exception des commerces et services de proximité de moins de 400 m² et desservie, pour son fonctionnement, par des équipements publics communaux ou communautaires créés à cet effet.

Ainsi, le foncier économique de Lamballe Terre & Mer a été organisé autour de 33 Parcs d'Activités communautaires répartis sur 17 communes du territoire, dont 8 se situent sur Lamballe-Armor.

Parmi ses 33 espaces d'activités, 21 sont d'origine communautaire et 12 d'origine communale.

Liste des parcs d'activités (PA) communautaires existants et des espaces communaux dont la gestion a été transférée à Lamballe Terre & Mer

N° Carte	Dénomination	Localisation	Origine
1	PA de la Ville Es Lan	Lamballe-Armor	Communautaire
2	PA de la Tourelle 1 & 2	Lamballe-Armor	Communautaire
3	PA de Lanjouan 1 & 2	Lamballe-Armor	Communautaire
4	PA des Noés	Lamballe-Armor	Communautaire
5	PA du Ventoué	Lamballe-Armor	Communautaire
6	PA Carrefour du Penthievre	Plestan	Communautaire
7	PA des Quatre Routes	Jugon-les-Lacs	Communautaire
8	PA des Vallées	Plénée-Jugon	Communautaire
9	PA des Artisans / du Plessix	Plénée-Jugon	Communautaire
10	PA des Dineux 1	Trémeur	Communale
	PA des Dineux 2	Trémeur	Communautaire
11	PA de Beau Pommier 1	Saint-Denoual	Communale
	PA du Beau Pommier 2	Saint-Denoual	Communautaire
12	PA de la Roche Couverte	Hénanbihen	Communale
13	PA Le Honchet 2	Plurien	Communautaire
	PA Le Honchet 1	Plurien	Communale
14	PA de Jeannettes I	Erquy	Communale
	PA des Jeannettes 2	Erquy	Communautaire
15	PA Les Croix Roses	Saint-Alban	Communale
16	PA du Poirier	Saint-Alban	Communautaire
17	Zone nautique de Dahouët	Pléneuf-Val-André	Communautaire
18	PA de Morieux	Morieux	Communale
19	PA des Landes	Coëtmiex	Communale
20	PA de Pommeret 2	Pommeret	Communautaire
	PA de Pommeret 1	Pommeret	Communale
21	PA de l'Espérance 1	Quessoy	Communale
	PA de l'Espérance 2	Quessoy	Communautaire
22	PA du Vau Jaune	Bréhand	Communautaire
23	PA du Clos Alvaux	Hénon	Communautaire
24	PA de l'Enseigne	Trédaniel	Communale

La majorité de ces Parcs d'Activités Communautaires sont localisés le long des axes routiers structurants comme la RN12, la RN176, la RD765, la RD768 et la RD786. Il est constant depuis de très nombreuses décennies que c'est un critère déterminant pour la localisation des activités économiques. Ces 33 espaces d'activités représentent 478 hectares de foncier d'activités.

Les Parcs d'Activités communautaires



2.2 Rythme de commercialisation du foncier économique

2017

Parc d'activité	Nombre de cessions	Surface
PA des Vallées – Plénée-Jugon	1	462 m ²
PA du Poirier 2 – St Alban	3	4102 m ²
PA de la Tourelle – Lamballe-Armor	1	10195 m ²
PA de la Tourelle 2 – Lamballe-Armor	2	42500 m
Total de cessions en 2017	7	57259 m²

2018

Parc d'activité	Nombre de cessions	Surface
PA du Poirier 2 – St Alban	3	17041 m ²
PA du Pommeret 2 – Pommeret	1	6423 m ²
PA du Honchet 2 – Plurien	1	1000 m ²
PA de la Tourelle – Lamballe-Armor	1	12000 m ²
PA de Lanjouan 1 – Lamballe-Armor	1	31705 m ²
PA de la Tourelle 2 – Noyal	2	3938 m ²
PA du Plessix – Plénée-Jugon	1	681 m ²
PA de l'Espérance 2 - Quessoy	2	6694 m ²
Total de cessions en 2018	13	79482 m²

2019

Parc d'activité	Nombre de cessions	Surface
PA de la Tourelle 1 – Lamballe-Armor	2	23557 m ²
PA du Poirier 2 – Saint-Alban	2	3803 m ²
PA de Dahouët – Pléneuf-Val-André	1	1399 m ²
PA de l'Espérance 2 - Quessoy	2	3582 m ²
PA de Lanjouan 1 – Lamballe-Armor	1	876 m ²
PA de Lanjouan 2 – Lamballe-Armor	6	15910 m ²
Total de cessions en 2019	17	49127 m²

2020

Parc d'Activité	Nombre de cessions	Surface
PA du Vau Jaune 2 - Bréhand	2	4400 m ²
PA des 4 Routes - Jugon Les Lacs CN	1	1448 m ²
PA du Plessix - Plénée-Jugon	1	3353 m ²
PA de Lanjouan 1 - Lamballe Armor	1	31705 m ²
PA de Lanjouan 2 - Lamballe Armor	4	7425 m ²
PA de la Tourelle 2 - Lamballe / Noyal	2	4336 m ²
PA de l'Espérance 2 - Quessoy	2	10507 m ²
PA du Honchet 2 - Plurien	2	1650 m ²
PA de Dahouët - Pléneuf Val André	1	1399 m ²
PA du Poirier 2 - Saint-Alban	1	1305 m ²
Total de cessions 2020	17	67528 m²

2021

Parc d'Activité	Nombre de cessions	Surface
PA de Lanjouan 2 - Lamballe Armor	2	4997 m ²
Au 21 avril 2021 - total de cessions 2020	2	4997 m²

Avant la fusion des communautés de 2017, les anciens EPCI avaient fortement accélérés la commercialisation de leurs fonciers économiques (ex : cession de 20 hectares sur le Parc d'Activité du Carrefour de Penthièvre, à Plestan au groupe Cooperl Arc Atlantique).

2.3 Stock du foncier économique disponible sur Lamballe au 21 avril 2021

Sur les 33 espaces d'activités de Lamballe Terre & Mer,

Terrains à commercialiser : 59 lots (26 hectares)

Dont,

- **Terrains en cours de délibération : 9 lots (2,6 hectares)**
- **Terrains optionnés pour des projets : 30 lots (11,4 hectares)**
- **Terrains libres : 21 lots (11,9 hectares) – soit environ moins 2 ans de disponibilité selon le rythme de commercialisation de 4 dernières années sur les PAE communautaires**

Localisés à :

Saint-Alban: 1 lot (2765 m²)

Trédaniel : 1 lot (2453 m²)

Plénée-Jugon : 2 lots (16709 m²)

Trémeur : 5 lots (81240 m²)

Bréhand : 11 lots (15973 m²)

Sur les 8 espaces d'activités localisés à Lamballe-Armor dont :

Terrains à commercialiser : 15 lots (8,1 hectares)

Dont,

- **Terrains en cours de délibération : 2 lots (6007 m²)**
- **Terrains optionnés pour des projets : 13 lots (11,1 hectares)**
- **Terrains libres : 0**

2.4 Développement économique des espaces d'activités communautaires de Lamballe Armor, ville centre

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 Territoires d'Industrie. Une convention avec l'Etat et la région Bretagne a été signée en décembre 2020.



- Les espaces d'activités historiques de Lamballe Armor

Le foncier économique sur la commune de Lamballe-Armor est soumis à une forte pression en raison de la concentration historique des industriels (IAA, bois, carrosserie) et leur développement.

- Le principal espace d'activité de la Ville Es Lan, Gastadours, Beausoleil, Véntoué d'une surface de 90 hectares est entièrement commercialisé depuis les années 90. Il accueille les principaux groupes industriels et PME-PMI de la communauté : Cooperl Arc Atlantique, Coopérative du Gouessant, Labbé, Centigon. Les ZAC qui régissaient ces unités d'urbanisme ont été closes administrativement et budgétairement.
- le Parc d'Activité de Lanjouan 1 est également commercialisé dans son ensemble depuis 2015. Il accueille la majeure partie des installations du groupe Rose, l'antenne ouest 22 d'Eureden, Brake France Service...
- Au courant de l'année 2019, le conseil départemental des Côtes d'Armor a procédé à la création d'un giratoire aux abords du Parc d'Activité de Morieux. Un délaissé non-utilisé par le département va permettre la création d'un nouveau terrain (643 m²) sur cet espace d'activité. Une entreprise a déjà proposé une option sur ce terrain.

Lamballe Terre & Mer a optimisé l'ensemble des dents creuses disponibles sur ces deux espaces d'activités, en les commercialisant pour des projets économiques ou agrandissement d'installations existantes entre 2010 et 2020.

- Le Parc d'activité de la Tourelle 1

Pour permettre l'accueil de projets sur Lamballe-Armor, l'ancienne EPCI de Lamballe Communauté a créé et commencé à commercialiser le parc d'activité de la Tourelle 1 d'une surface de 40 hectares urbanisables, le long de la RN 12, à partir de 2005.



Accès Est de la Tourelle 1

Nb	Nom de l'entreprise	Activité
1	LE ROYAL DE LAMBALLE	Restaurant
2	TRANSPORT LIBBRA Distribution	Transport
3	CARS LE VACON	Transport
4	KER KENAVO - MC DONALD'S	Restaurant
5	BUFFALO GRILL	Restaurant
6	METOGAL/LUSINA'S	Métallerie/fabrication d'escaliers
7	OLIV-CAB REPROG	Optimisation Electronique automobile
8	ALLIANCE MEDICALE SERVICES	Vente de matériel médical
9	V INGENIERIE	Solutions de tracabilité
10	ARCANNE	Charpente bois
11	LE MONDE DES CREPES	Crêperie industrielle
12	AMEL IMMOBILIER	Immobilier d'entreprise
13	BEUREL ENVIRONNEMENT	Traitement. recvclage des déchets
14	LLVI	Lavage PL
15	FRANS BONHOMME	Commerce de gros
16	CONSTRUCTION DU GOUessant	Entreprise général du bâtiment
17	CELIMA	Conseil. gestion
18	AAYM	Manutention
19	CLPS	Centre de formation
20	FDJ	Centre de paiement
21	ADEXIUM	Portage téléphonique
22	SYVRAC	Commerce de gros
23	CADOE	Distribution d'objet publicitaire
24	BGE	Accompagnement création d'entreprise
25	SYNERLINK	Conception machines industrielles
25	JM Conseil	Courtage
26	ENTREPRISE J. MOULLEC	Maconnerie
27	MVI	Garage PL
28	TRUCKS TRAILERS LOCATIONS ET SERVICES	Location de PL
29	Ets ALLEZ ET CIE	Travaux d'installation électrique
30	GROUPE ALTENOV (CIP/FTCI)	Automatisme industriel et chaudronnerie

Sur cet espace, demeurent 4 hectares en cours d'option. Dans une logique d'optimisation du foncier et pour pouvoir répondre à 6 demandes actives sur ce site, Lamballe Terre & Mer réalise actuellement la division en 4 lots du foncier restants pour installer un maximum de projets :



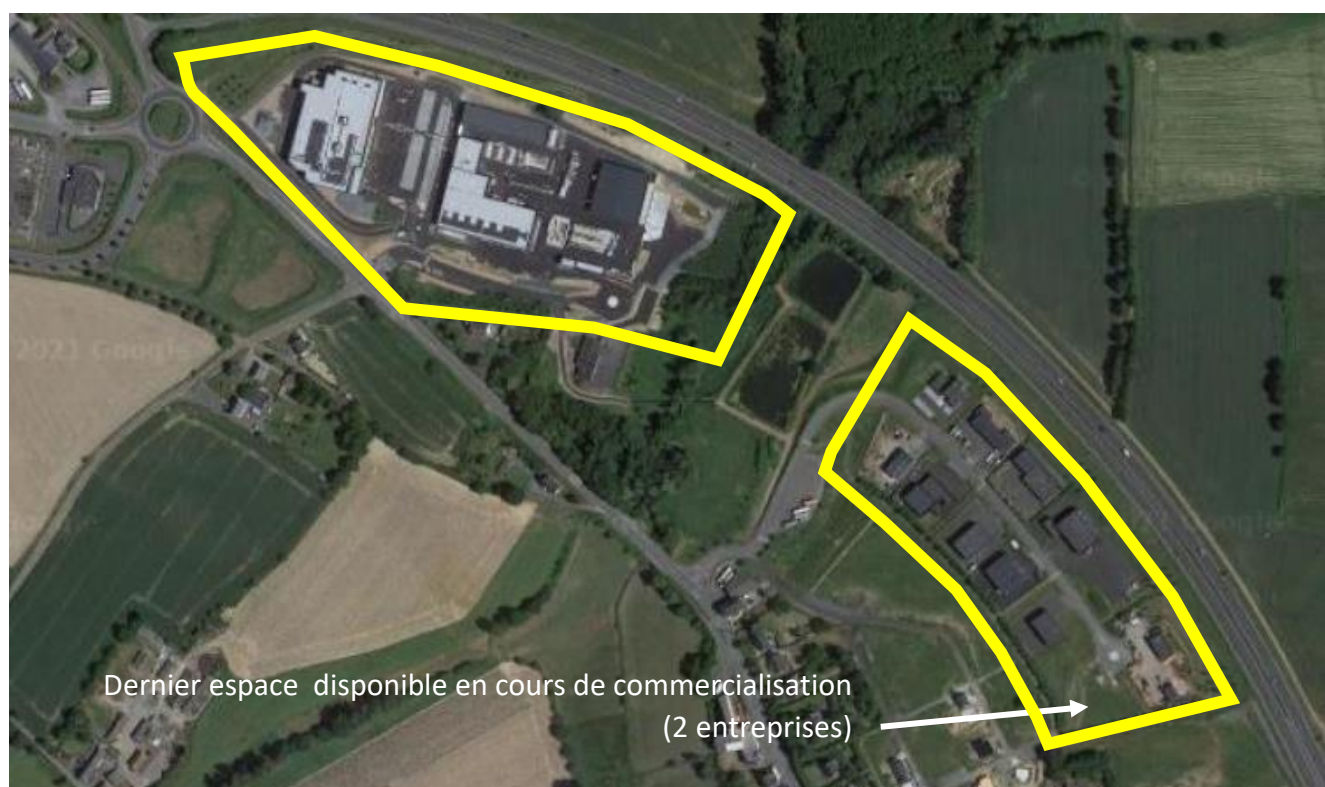
- Le Parc d'Activité de la Tourelle 2

Dans la continuité du Parc d'Activité de la Tourelle, l'ancien EPCI de Lamballe Communauté a déployé la seconde tranche de la Tourelle. Le Parc d'Activité de la Tourelle 2 s'étend sur Lamballe-Armor et Noyal, le long de la RN 12. Il est composé de 14 lots. Ces parcelles sont commercialisées. Le dernier a été proposé en délibération de cession à l'automne 2020. Dans une logique d'optimisation du foncier, le dernier terrain a fait l'objet d'une division pour permettre l'installation de 2 projets.



Accès de la Tourelle 2

Nb	Nom de l'entreprise	Activité
1	Calipro - SOCOBATI	Coopérative agricole
2	Funérarium de la Tourelle	Funérarium
3	Opryme Ingénierie	Ingénierie du bâtiment
4	AN-C 22	Assainissement individuel
5	Isol +	Isolation
6	DISTEL DIFFUSION	Grossiste, distribution presse
6	SN ARMOR ETANCHEITE	Etanchéité bâtiment
7	THD (TOP HABITAT DESIGN)	Commerce de gros
8	ABS	Commerce de gros
9	HEC Isol	Isolation
10	Association de formation des	Service aux entreprises
11	XY EVOLUTION	Insémination bovine
11	GUEGUEN Couverture	Couverture, bardage
12	INK	Publicité, signalétique
13	Alain HERVE Travaux	Travaux forestiers
14	CL IMMOBILIER	Location immobilière



- Le Parc d'Activité de Lanjouan 2

Ce programme a été initié en 2013. La réalisation de l'aménagement a été scindée en 2 temps. Une première phase d'aménagement s'est enclenchée en 2017 déployer une petite zone commerciale de 2,8 hectares. La seconde phase d'aménagement s'est déroulée sur l'année 2020, permettant la création de 20 lots. Dix lots ont déjà été cédés. Cinq autres lots feront l'objet d'une délibération de cession d'ici la fin 2021. Cinq lots sont optionnés pour des projets actifs.



Accès Sud-Ouest de Lanjouan 2

Nb	Nom de l'entreprise	Activité
1	LIDL	Commerce alimentaire - retail park
2	LAV AUTO DU PENTHIEVRE (TOTAL Access/TOTAL Wash)	Station services (lavage auto - projet PL, laverie, délivrance carburant)
3	MENUISERIE DES CAPS	Menuiserie
4	CODIMA TP	Vente, location, SAV matériel de travaux Publics
5	L'ATELIER INFORMATIQUE	Solutions informatique
6	LAMBALLE MOTOCULTURE	Vente de matériel de motoculture
7	ARMOR TEC	Contrôle technique automobile



A date du 3 mai 2021, il ne reste plus de terrains d'activités communautaires disponibles sur la ville de Lamballe-Armor, libre de projet.

Le pôle économique de Lamballe-Armor a continué au fil des années à s'étoffer. Le poids de l'agroalimentaire de transformation, la filière du bois, de la carrosserie, et l'ensemble des PME-PMI de sous-traitance questionnent sur le devenir du foncier économique territorial et les capacités de la communauté d'agglomération sur la ville centre. Les demandes de développement du tissu économique endogène et les demandes d'installations de projets exogènes appellent la communauté d'agglomération à assurer une prospective foncière économique de façon à assurer les conditions d'accueil nécessaires au développement économique local.

2.5 Les espaces d'activités de Lamballe Terre & Mer hors Lamballe-Armor

Au nombre de 26, ces espaces d'activités communautaires extérieurs à la ville centre, sont répartis sur l'ensemble du territoire de Lamballe Terre & Mer. Ils sont le fruit de l'histoire économique des anciens EPCI qui composent aujourd'hui la communauté d'agglomération. Ils sont majoritairement situés le long de la RN176, la RD765, la RD768 et la RD786. A date du 3 mai 2021, il reste 21 lots disponibles, libre de toute option sur 5 espaces d'activités.

Parmi ces lots disponibles, 7 sont situés dans un rayon proche de la RN12, axe structurant de l'économie bretonne :

Plénée-Jugon : 2 lots (16709 m²) – distance de Lamballe : 15 min
Trémeur : 5 lots (81240 m²) – distance de Lamballe : 20 min

Aucune réservation foncière n'est intervenue sur les terrains de Trémeur et de Plénée-Jugon depuis 2017. Cette situation peut trouver ses raisons dans l'éloignement de ces espaces d'activité de l'axe RN12 Lamballe/Saint-Brieuc et de ses connexions sur les RD 765 et 786.

La commercialisation des espaces d'activités sur l'axe RN12 Lamballe/Saint-Brieuc est clôturée. Les espaces d'activités situés aux embranchements de la RN 12 vers les RD 765 et 786 font l'objet d'une commercialisation dynamique, comme le Parc d'Activité du Poirier 2 à Saint-Alban et le Parc d'Activité de l'Espérance 2, à Quessoy.

Les espaces d'activités situés en espace rural sont destinés à accueillir des projets d'artisans locaux. Certains espaces font l'objet d'une reprise de commercialisation, par exemple :

Le PA du Vau Jaune à Bréhand n'avait pas enregistré de nouveaux projets depuis 2013. A mi-mai 2021, 6 options viennent d'être déposées.

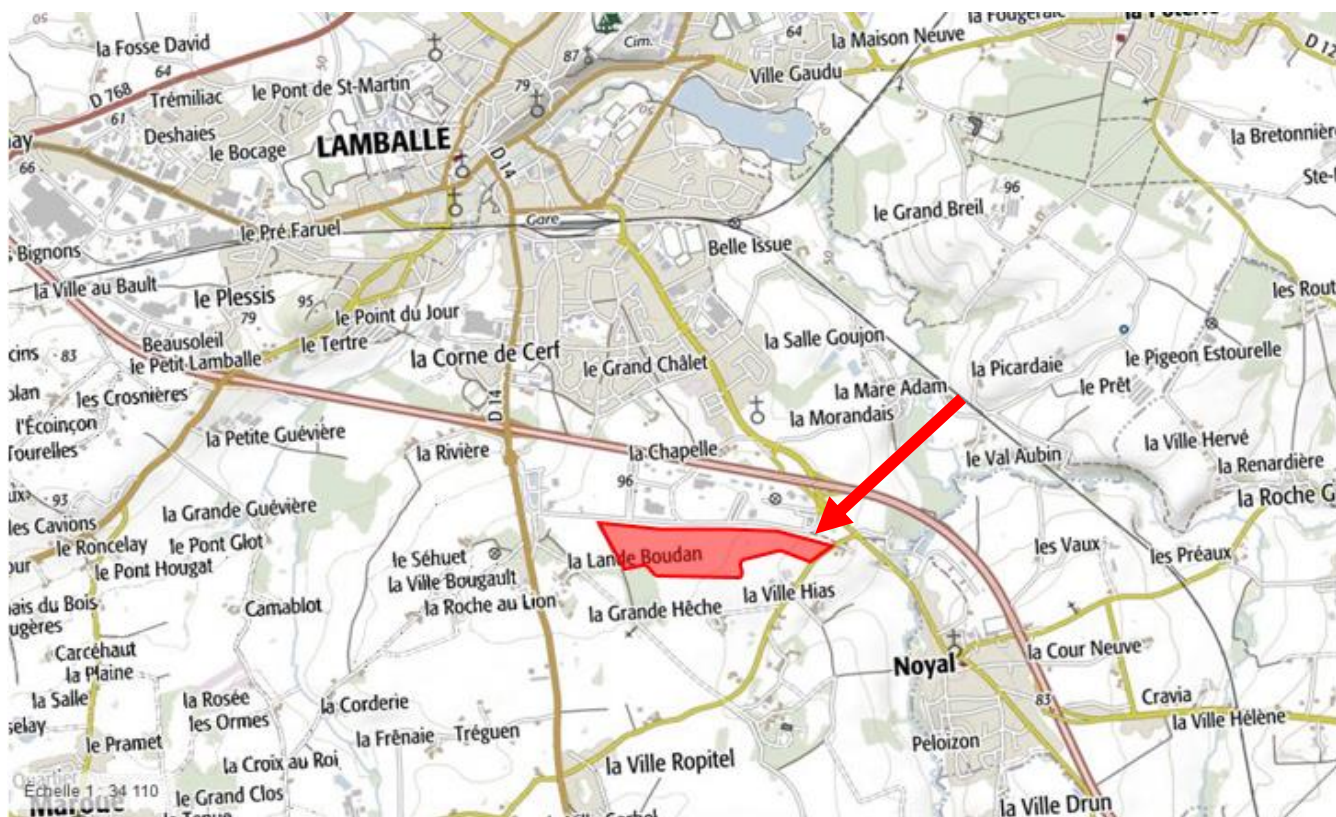
IV – PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ENVISAGEE : L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES DE LA TOURELLE

Sur le constat du stock de foncier commercialisable, socle de l'économie locale et de la nécessaire orientation à la non-artificialisation nette de terres à l'avenir, les élus de Lamballe Terre & Mer ont travaillé et proposé des orientations claires dans les différents règlements d'urbanisme qui organisent le territoire.

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 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.

Situation du projet de la Tourelle 3 à Lamballe-Armor :



Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, le projet de Lamballe Terre & Mer consiste à étendre les Parcs d'Activité de la Tourelle 1 & 2 permettant d'offrir au dynamisme local reconnu « Territoires d'Industrie », des capacités d'accueil. Ce projet s'intègre dans une logique de continuité de l'histoire de l'aménagement économique local.

Le périmètre choisi pour l'opération permettra une intégration de l'opération avec une consommation du foncier agricole limité et un respect de l'environnement, en protégeant les espaces boisés et les zones d'habitat proches. Il présente une réalité d'aménagement dans la continuité du paysage économique existant.

Le projet est inscrit au SCOT du PETR du Pays de Saint-Brieuc, en tant que surface foncière intégrée au stock aménageable pour des programmes d'espaces d'activités économiques et intégrée au PLU de la ville de Lamballe-Armor en surface 2 AUyB3, depuis 2010.

Les activités à implanter de la future zone ne sont pas définies.

IV – DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE « RESERVE FONCIERE »

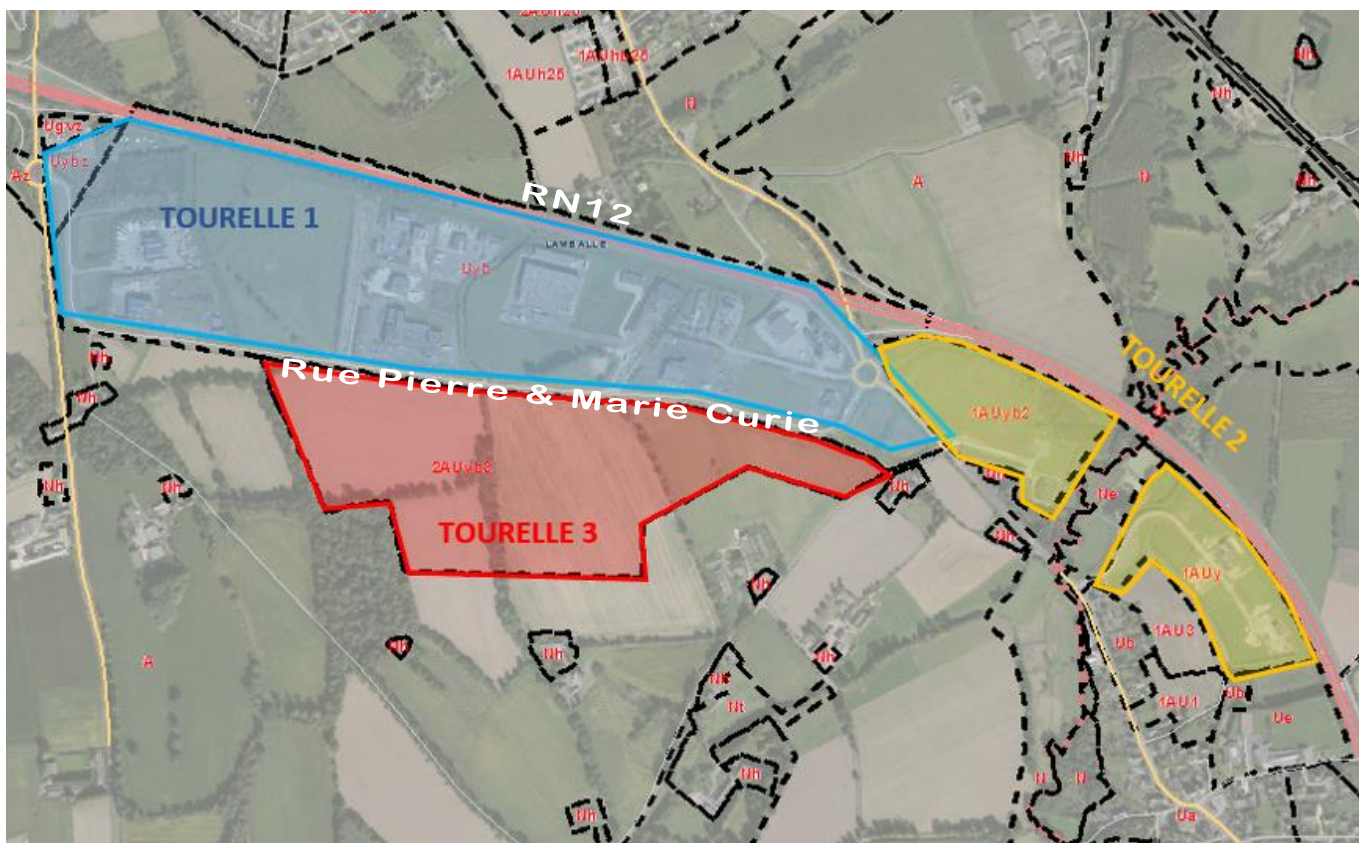
1. Choix du périmètre

- Le site visé est localisé dans la continuité logique du Parc d'Activités de la Tourelle. Le périmètre du projet du Parc d'Activité de la Tourelle 3 peut bénéficier d'une connexion routière immédiate.
- Les futures emprises sont connectables avec la rue Pierre et Marie CURIE, qui est dimensionnée en conséquence. Cette voirie est elle-même desservie directement par la RN12 via les échangeurs de la Corne de Cerf et du Chalet.
- Les réseaux techniques existants et équipements communs sur la Tourelle 1 peuvent desservir en extension le futur périmètre de la Tourelle 3, rationalisant l'utilisation du foncier et limitant les frais de création d'équipements et aménagements ex-nihilo.



Rue Pierre & Marie Curie : Tourelle 1 à droite. Terrains à acquérir pour l'extension de la zone à gauche de la rue.

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'Activité 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.



Situation du projet de la Tourelle 3 au regard des parcs d'activité Tourelle 1 & 2

2. Contexte foncier et justification du recours à l'expropriation

Le territoire de Lamballe Terre & Mer, situé entre Rennes et Saint-Brieuc, connaît 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.

La présente notice explicative a présenté en détail les stocks de terrains disponibles, leur coordination, le rythme de consommation, et illustre le besoin de foncier qu'il est nécessaire d'acquérir dès à présent compte tenu de la longueur des procédures d'acquisition et d'études.

Une partie du foncier du périmètre a pu être acquis à l'amiable en 2020, auprès de deux propriétaires. Il s'agit des parcelles 142 ZT 31, 264 (ex33), 68, 266 (ex69), 128 et 131.

Les propriétaires non-exploitants des parcelles agricoles 142 ZT 122 et 124, représentant 17,6 hectares sur les 21,5 hectares du périmètre total, n'ont pas souhaité donner suite aux sollicitations d'acquisition des terrains à l'amiable effectuées dès 2019. Deux courriers, en date du 25 février et 23 mars 2021, ont réitéré les propositions de négociations de Lamballe Terre & Mer, sollicitant une issue amiable.

Lors des extensions d'espaces d'activités économiques, le recours à des expropriations a déjà été nécessaire. En effet, une grande partie des terres en périphérie d'agglomération dans ce secteur appartiennent aux mêmes propriétaires fonciers qui historiquement s'opposent à toute vente amiable de foncier. La collectivité doit faire face à une opposition systématique.



PARCELLE	PROPRIETAIRES	SURFACE totale des parcelles en m ²	Surface dans le périmètre du futur PA classé en 2AUyb3 m ²	Acquisition amiable
142 ZT 124	Fernand DE MEHERENC DE SAINT PIERRE	121 332	92 752	REFUS
142 ZT 126	Geneviève DESCLOS DE LA FONCHAIS	186 171	83 801	
142 ZT 264 (ex33)	Consorts GALLO	28 202	12 363	Acte signé le 30/09/2020
142 ZT 266 (ex 69)		28 640	12 388,30	
142 ZT 68		3 630	0	
142 ZT 31	Véronique SIMON	14 060	12 654	Acte signé le 10/10/2019
142 ZT 128	Véronique SIMON	3 899	3 899	
142ZT 131	Commune de Lamballe	61	61	Acte signé le 10/10/2019

Dans la mesure où les derniers terrains à acquérir constituent 81 % des emprises nécessaires au projet d'extension, le conseil communautaire de Lamballe Terre & Mer a délibéré le 10 mars 2020 sur le principe de la réalisation d'un dossier de déclaration d'utilité publique pour acquérir le foncier correspondant au périmètre de la Tourelle 3.

Le 25 mai 2021, le Conseil Communautaire a approuvé les dossiers de déclaration d'utilité publique et parcellaire, et a délibéré sur le lancement d'une Enquête Publique pour Déclaration d'Utilité Publique pour réserve foncière et Enquête Parcellaire sur les deux parcelles 142 ZT 124, 126 (176 553 m² en 2AUyb3), propriété de M et Mme DE MEHERENC DE SAINT-PIERRE.

3. Justification du recours au dossier simplifié – besoin de réserve foncière

Lamballe Terre & Mer résulte de la fusion des communautés de communes, de Lamballe Communauté, d'Arguenon-Hunaudaye, du Pays de Duguesclin et de la Côte de Penthièvre. Historiquement, ces communautés de communes avaient de larges réserves foncières, à l'exception de Lamballe Communauté qui a mobilisé du foncier au fur et à mesure des besoins.

La demande est plus forte sur Lamballe-Armor et à proximité immédiate. Cette forte demande locale s'explique par le fait que la plupart des entreprises sont nées localement, y ont développé leur activité, et la poursuite de cette activité se fait par la croissance endogène. De plus, si elles devaient déménager, les employés, avec des salaires modestes, ne suivraient pas nécessairement. La proximité de la voie express est également particulièrement recherchée pour des raisons évidentes de facilité d'accès et de mobilité.

A noter que des entreprises ont déjà fait le choix de ne pas se développer faute de foncier immédiatement disponible sur Lamballe-Armor.

A noter également, qu'une démarche d'optimisation foncière a déjà été engagée (consommation des espaces « verts » des espaces industriels, ajustement précis des besoins...). Il en demeure que l'activité est essentiellement industrielle (bois, mécanique, agroalimentaire, construction) et nécessite du terrain et souvent des grandes surfaces, qui peuvent être difficilement trouvées en zone urbaine.

La nécessité de recours à la DUP Réserve Foncière se justifie par les éléments :

Sans réserve foncière d'ampleur dans le secteur lamballais, il est difficile de libérer rapidement des grandes surfaces, les opérations d'aménagement importantes en terme de surface nécessitant des études préalables longues (étude d'impact ...) Il n'est pas envisageable de faire des études de projet avancé sans garantie d'acquisition du foncier : l'emplacement, la nature et configuration des terrains impactent nécessairement le projet.

En résumé :

- Le projet est une opération d'aménagement à vocation économique importante pour le développement de Lamballe Terre & Mer impliquant une maîtrise préalable des terrains par cette collectivité qui a la compétence « développement économique » ;
- Le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent pas être connus à la date de l'ouverture de l'enquête ;
- A ce jour, aucune étude ne permet d'apprécier précisément les caractéristiques des travaux, ni l'étendue des principaux ouvrages. En ce sens, elle n'est également pas en mesure de fournir une estimation du coût des aménagements, seul le coût des acquisitions foncières peut être évalué.
- L'acquisition des terrains présente un caractère urgent.
- Lamballe Terre & Mer ne disposant pas de réserve foncière à vocation économique sur son territoire, il devient urgent de libérer des capacités foncières pour mieux répondre au besoin des entreprises, notamment en grandes surfaces, tout en limitant le mitage.

V – JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE

1. Finalité d'intérêt général du projet

La présente notice fait état d'une dynamique importante en terme de développement économique et principalement industriel sur le secteur de Lamballe-Armor. L'installation et le développement d'entreprises et de services à la population et la création d'emplois confirment l'intérêt général du projet.

2. Absence d'alternatives

La présente notice a présenté la nécessité de maîtrise du foncier dédié aux activités économiques, aux abords de Lamballe-Armor et lié à la RN12. Après analyse, il appert qu'il n'existe pas d'autres secteurs de surfaces équivalentes, homogènes et planes, pouvant être connectées aux espaces d'activités existants.

Au demeurant, le secteur est déjà affecté à l'activité industrielle, il est totalement logique – alors qu'il correspond à la demande et qu'il n'est pas concerné par la présence de zones humides, d'espaces ou d'espèces remarquables du point de vue de la biodiversité, qu'il est très peu bocager – que ce nouveau développement économique se réalise en extension d'un parc d'activité existant, plutôt qu'une création de zone plus consommatrice de réseaux, et donc plus coûteuse.

3. Prise en compte des impacts agricoles

Les parcelles 142 ZT 124 et 126 sont exploitées par la SARL DE LA MORANDAI, immatriculée au SIREN sous le n° 352 581 383, dont le siège est situé à La Morandais, 22400 LAMBALLE-ARMOR. La société est une exploitation porcine comprenant 950 places de post-sevrage et 1100 places d'engraissement. La société exploite 90 hectares de terres en SAU (Surface Agricole Utile).

L'emprise des parcelles 142 ZT 124 et 126 exploitée par la SARL de la MORANDAI dans le périmètre de la DUP représente 17,5 hectares soit :

- 81 % de la surface du périmètre du projet de Parc d'Activité.
- 19.5 % de la SAU (Surface Agricole Utile) de la SARL DE LA MORANDAI.

Ces surfaces amputées ne mettent pas en péril la survie de l'exploitation, mais dans la mesure où il y a des conséquences en matière de marges brutes, SAU et surfaces épandables, l'exploitation pourra faire l'objet de compensations foncières. Celles-ci se feront selon les opportunités d'acquisition de terres en attribution ou en appel à candidature, par l'intermédiaire de la SAFER Bretagne.

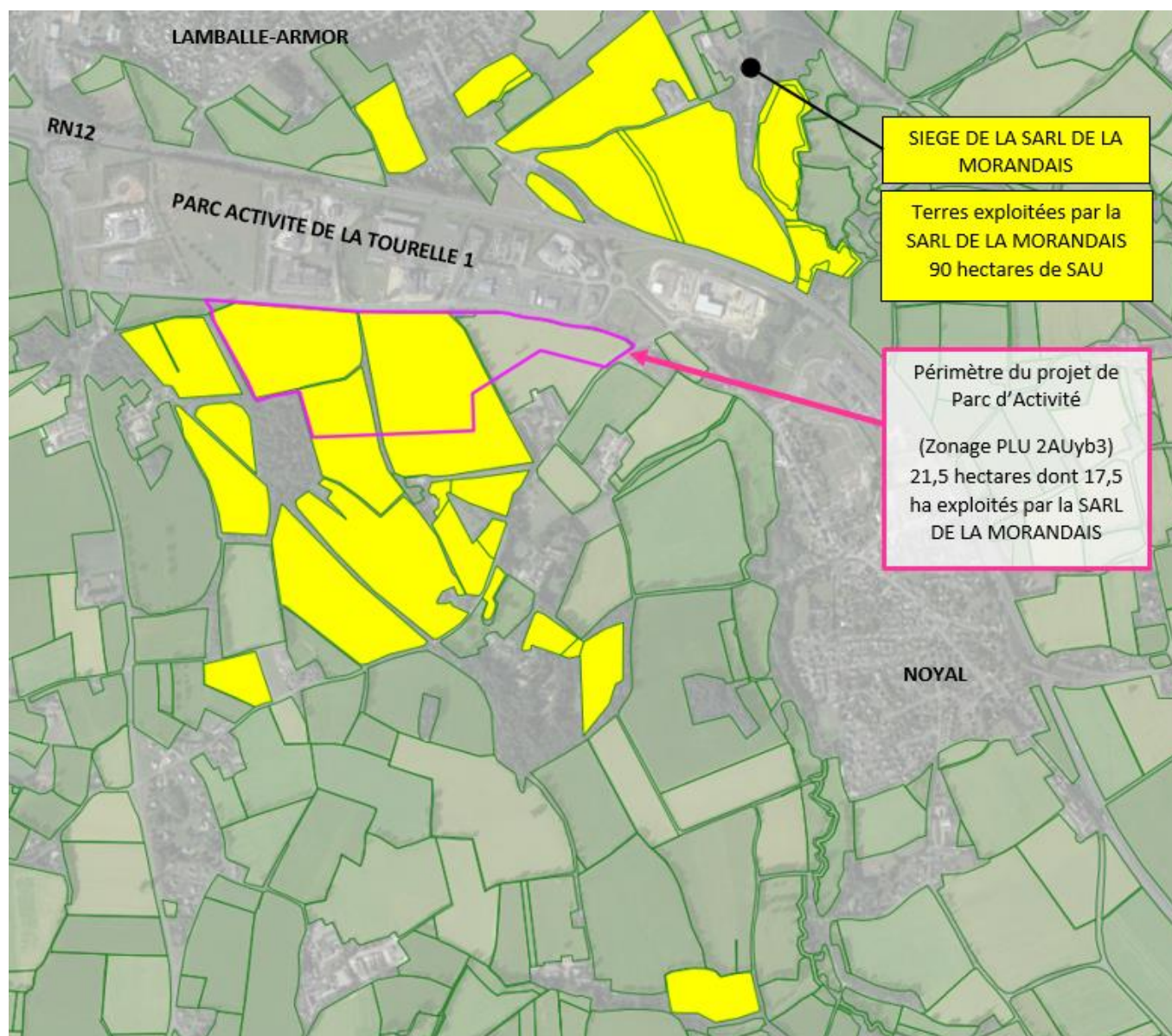
Par ailleurs, les terres pourront continuer à être exploitées après expropriation, le temps que le projet d'aménagements soit établi, laissant le temps à l'exploitant et à Lamballe Terre & Mer d'envisager une compensation foncière.

**Ces données sont issues du Répertoire Parcellaire Graphique (2019) et d'un rapport d'expertise foncière de la SARL DE LA MORANDAI (2018).*



Terres concernées par la DUP, à l'opposé de la rue Pierre & Marie Curie dans l'extension de PA de la Tourelle 1

Situation de la SARL DE LA MORANDAIS vis-à-vis du projet de réserve foncière :



4. Bilan coûts / avantages

Le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique présente indéniablement des inconvénients.

- Atteinte à la propriété privée.
- Impacts économiques au niveau des exploitations agricoles (pertes de SAU, marge brutes, surfaces d'épandage, modification de l'organisation de l'exploitation), pouvant être compensés.
- Impacts écologiques et paysager : artificialisation, intégration dans le paysage, impacts sur faune & flore.

Ces deux derniers éléments pourront trouver des solutions de compensation, dans le cadre de l'étude d'impact environnemental et agricole qui sera diligentée et de la réalisation effective du Parc d'Activités.

- Coût d'acquisition du foncier, des procédures administratives et judiciaires pris en charge par la collectivité, pouvant être compensés par la vente des terrains aménagés aux entreprises.

Les avantages liés à cette procédure :

- 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.

Le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique présente certains inconvénients, notamment pour les propriétaires qui se voient déposséder de leur foncier, à terme pour l'exploitant agricole qui verra sa surface agricole utile réduite, mais ces derniers n'apparaissent cependant pas excessifs au regard des nombreux avantages qu'offre la procédure, dont la mise à disposition rapide d'un foncier permettant à la collectivité d'avoir l'assurance de disposer d'un foncier utile avant la réalisation des études préalables, et la garantie d'une réalisation totale sous la conduite de la collectivité à un prix abordable pour les entreprises créatrices d'emplois et de valeur ajoutée.

La constitution de cette réserve foncière est d'utilité publique car:

- elle répond à une finalité d'intérêt général ;
- Lamballe Terre et Mer n'est pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine ;
- les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre économique et social, notamment pour l'agriculteur exploitant, que comportent l'opération, ne sont pas excessives eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

VI - CONCLUSIONS

Lamballe Terre & Mer s'est doté d'un projet de territoire avec un horizon à 2032 basé sur 5 axes majeurs :

- Un territoire en mouvement qui donne du sens à l'emploi,
- Une qualité de vie à tous les âges,
- Un quotidien humain,
- Une transition écologique,
- Une coopération.

Pour construire son avenir, le territoire doit maintenir des conditions optimales de développement économique. Sur le constat de la rareté des disponibilités d'implantation d'activités nouvelles, dans une logique raisonnée du projet, Lamballe Terre & Mer souhaite l'extension du Parc d'Activité de la Tourelle. La création de ce foncier à destination économique permettra l'implantation et le renouvellement de ce territoire d'industrie.

Le travail de construction du projet de la troisième extension du Parc d'Activité de la Tourelle ainsi que la réflexion d'une optimisation foncière maximale sur l'ensemble des espaces d'activités communautaires permet de mettre en œuvre la construction locale d'une politique foncière communautaire. Cette dernière est encadrée par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) du Pays de Saint-Brieuc permettant la création de foncier économique dans une logique de consommation foncière restreinte.

C'est donc dans ce cadre que Lamballe Terre & Mer présente sa demande de DUP Réserve Foncière qui permettra de répondre rapidement aux objectifs fixés par le territoire.

