Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_018_DELIB-DE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION
LAMBALLE TERRE & MER
-22400-
RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 10 FEVRIER 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, LE DIX FEVRIER, A DIX-HUIT HEURES, 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 PRÉSIDENCE DE THIERRY ANDRIEUX.
Date de la convocation : 4 février 2026

ETAIENT PRÉSENTS :

Président : Thierry ANDRIEUX

Membres du Bureau : Nathalie BEAUVY, Jérémy ALLAIN, Nathalie TRAVERT-LE ROUX, Catherine DREZET, Jean-Luc COUELLAN, Claudine AILLET, Jean-Luc BARBO, Jean-Pierre OMNES, Jean-Luc GOUYETTE, Pierre LESNARD, Guy CORBEL, Yves LEMOINE, Serge GUINARD, Josianne JEGU, Christophe ROBIN, Nicole POULAIN.

Gwenaëlle AOUTIN, Carole BERECHEL, Sylvain BERNU, Denis BERTRAND, Paulette BEUREL, Pierre-Alexis BLEVIN, Philippe BOSCHER, Jérémy BOULARD, Suzanne BOURDÉ, Nathalie BOUZID, David BURLOT, Joël CARDIN *(suppléant de Valérie MORFOUASSE, absente)*, Camille CAURET, Daniel COMMAULT, Jean-François CORDON, Stéphane de SALLIER DUPIN, Benoît DESPRES, Nicole DROBECQ, Thierry GAUVRIT, Alain GENCE, Laurence HAQUIN, Philippe HELLO, Sylvie HERVO, René LE BOULANGER, Jean-Michel LEBRET, Pascal LEBRETON, Catherine LELIONNAIS, Caroline MERIAN, Anne-Gaud MILLORIT, Catherine MOISAN, Yannick MORIN, Sébastien PUEL, Michel RICHARD, Thierry ROYER, Fabienne TASSEL, Catherine TIENGOU, Annie VALO, Michel VIMONT, Fabien VITEL.

ABSENTS EXCUSÉS :

- Valérie BIDAUD donne pouvoir à Jean-Pierre OMNES,
- Nadine L'ECHELARD donne pouvoir à Thierry ANDRIEUX,
- David L'HOMME donne pouvoir à Suzanne BOURDÉ,
- Christelle LEVY-ROBERT donne pouvoir à René LE BOULANGER,
- Claudine MOISAN donne pouvoir à Jean-Luc GOUYETTE,
- Éric MOISAN donne pouvoir à Gwenaëlle AOUTIN,
- Yves RUFFET donne pouvoir à Paulette BEUREL,
- Laurence URVOY donne pouvoir à Nathalie BOUZID,
- Yvon BERHAULT, Josyane BERTIN, Thibault CARFANTAN, Philippe HERCOUET, Marc LE GUYADER.

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Jérémy BOULARD

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_018_DELIB-DE

Délibération n°2026-018

Membres en exercice : 69 Présents : 56 Absents : 13 Pouvoirs : 8

ECONOMIE INNOVATION RECHERCHE
PARC D'ACTIVITES DE LA TOURELLE 3 – MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LAMBALLE-ARMOR PAR DECLARATION DE PROJET D'INTERET GENERAL – LANCEMENT DE LA PROCEDURE

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 en 2AUYb3 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 acquérir, à l'amiable, les parcelles 142 ZT 31 et 128, 142 ZT 33, 68 et 69 et 142 ZT 131. Par voie d'expropriation, l'Agglomération est en cours d'acquisition des parcelles 142 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.

Le projet d'extension du Parc d'Activités de La Tourelle doit maintenant entrer dans une phase opérationnelle et notamment un permis d'aménager doit être sollicité et obtenu.

Cependant, d'une part, la zone 2AUY doit être ouverte à l'urbanisation, d'autre part, le projet est soumis à étude d'impact au vu de sa superficie et nécessite, a minima, d'organiser une participation

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_018_DELIB-DE

du public par voie électronique. La mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du PLU de Lamballe-Armor par déclaration de projet apparaît totalement adaptée aux circonstances et contexte du dossier.

Cadre juridique :
Selon l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme (CU), *« (…) 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.

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 ;

Objectifs poursuivis par Lamballe Terre & Mer dans le cadre de ce projet d'aménagement et de l'évolution du PLU de Lamballe-Armor 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*

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_018_DELIB-DE

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.

Cadre et objectifs de la concertation préalable :

L'article L300-2 CU dispose que : *« Les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L. 103-2, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage. »*

En application de cet article, il convient de procéder à l'organisation d'une concertation publique, préalablement à la délivrance du permis d'aménager et dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Lamballe-Armor, ayant pour but d'associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées ; il convient donc de définir les modalités de cette concertation. Une concertation commune *(au projet et à l'évolution du PLU)* sera donc organisée.

Considérant l'importance des enjeux du projet d'aménagement de La Tourelle 3, les objectifs suivants de la concertation sont proposés :
- Permettre une meilleure compréhension du contexte, des enjeux et des objectifs visés par ce projet ;
- Présenter les études préliminaires menées ;
- Décrire le calendrier prévisionnel et le déroulement de l'opération, afin d'expliquer les différentes étapes de réalisation du projet ;
- Recueillir les avis des acteurs locaux, des usagers et des habitants sur les enjeux du projet d'aménagement ;
- Offrir au public les moyens de prendre connaissance du projet ;

Modalités de la concertation préalable :

Dans le cadre des études préalables à l'extension du Parc d'Activité de la Tourelle 3 et de l'évolution du PLU de Lamballe-Armor consécutive, il est proposé de retenir les modalités de concertation préalables suivantes :
- 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 aura 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 pourra être consulté 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 sera 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.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_018_DELIB-DE

Le public pourra, 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

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

Bilan de la concertation :
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 présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de Lamballe Terre & Mer et en Mairie de Lamballe-Armor et sera publiée sur les sites internet de ces collectivités.

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 procèdera en conséquence à la publication d'une déclaration d'intention au titre de l'article L.121-18 CE *(pour le projet)* et laissera 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. En application des articles L.121-18 et R.121-25 du code de l'environnement, cette déclaration d'intention sera notifiée au Préfet et à la commune de Lamballe-Armor, affichée en mairie de Lamballe-Armor et au siège de Lamballe Terre & Mer et publiée durant deux mois sur le site internet de Lamballe Terre & Mer et de Lamballe-Armor, ainsi que sur celui de la préfecture du département. 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.

A l'issue de la procédure, le Conseil communautaire sera amené à déclarer d'intérêt général le projet de manière à permettre l'approbation de la mise en compatibilité du PLU par la commune de Lamballe-Armor.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil communautaire :

- DECIDE de mettre en œuvre une procédure de mise en compatibilité du PLU de Lamballe-Armor par déclaration d'intérêt général du projet d'extension du parc d'activités de la Tourelle 3,
- VALIDE les objectifs du projet d'aménagement du Parc d'activités de la Tourelle 3, de l'évolution du PLU consécutive, et de la concertation préalable commune au projet et au PLU,
- APPROUVE les modalités de concertation suivantes :
  - Organisation d'une réunion publique
  - Une exposition permanente au siège de Lamballe Terre & Mer,
  - 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, au siège de Lamballe Terre & Mer aux jours et heures habituelles d'ouverture au public,

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_018_DELIB-DE

- Mise à disposition d'une version dématérialisée du dossier sur le site internet de Lamballe Terre & Mer à l'adresse suivante : https:/www.lamballe-terre-mer.bzh
- Parution tout au long de la procédure de concertation d'articles d'information dans les supports locaux de communication *(presse locale, site internet, etc.)*
- Information du public sur le lancement et des événements de la concertation par la mise en œuvre de différents modes de publicité *(publication dans la presse locale, affichage, ...)*

AUTORISE le Président, ou son représentant, à mettre en œuvre la procédure et à signer les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération dont la déclaration d'intention,

– DECIDE de procéder à la notification de cette délibération aux personnes publiques associés,

– DECIDE de procéder à l'affichage de la présente délibération au siège de Lamballe Terre & Mer et à sa publication sur le site internet de Lamballe Terre & Mer.

VOTE : Adopté à l'unanimité

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR LESDITS JOUR, MOIS ET AN
(suivent les signatures)
POUR EXTRAIT CONFORME,
A Lamballe-Armor, le 24 FEV. 2026
Le Président,
Thierry ANDRIEUX

