



CONSEIL DE COMMUNAUTE
VENDREDI 30 SEPTEMBRE 2022

L'an deux mille vingt deux, le trente septembre, à 18 heures 00, le conseil de Communauté de la Communauté d'agglomération du pays de Landerneau-Daoulas s'est réuni salle plénière, maison des services publics à LANDERNEAU sous la présidence de Patrick LECLERC.

Présents

LECLERC Patrick, GOALEC Bernard, GUILLORÉ Alexandra, FLOCH Jean-Bernard, SOUDON Chantal, POUPON Julien, BONIZ Jean-Jacques, CANN Joël, CORRE Michel, CYRILLE Yves, GODET Nathalie, JÉZÉQUEL Marc, KERLAN Frédéric, LE GALL Jean-Noël, PHILIPPE Georges, SERGENT André, TANGUY Anne, TRMAL Marie-France, GRALL Renaud, CALVEZ Gilles, LE SAUX Jean-Luc, BLANDIN Lénéaïc, BOSSER Christian, CALVEZ-BARNOT Gaëlle, CORNEC Elodie, HERVOIR Stéphane, LANGUENOU Céline, MEVEL Stéphanie, NICOLAS Angélique, QUENTRIC-BOWMAN Morgane, QUILLEVERE Séverine, ROULLEAUX David, DALIS-ABGRALL Gwénaëlle, LETEURE Tiphaine, SOUN Véronique, YVINEC Odile, LIEGEOIS Hervé, LEON Jean-Jacques, LE ROY Christine

Secrétaire de séance

LE SAUX Jean-Luc

Excusés

RIOU Michel (pouvoir à CORRE Michel)
LENUE Françoise (pouvoir à POUPON Julien)
THOMIN Mélanie (pouvoir à CYRILLE Yves)
APPELGHEM Ludovic (pouvoir à DALIS-ABGRALL Gwénaëlle)
BODILIS Jean-François (pouvoir à LETEURE Tiphaine)
LE BRONNEC Erwann (pouvoir à BONIZ Jean-Jacques)

Absents

BERVAS Viviane, BODENEZ Guillaume, NOWAK Carine

Conseil de Communauté du 30 septembre 2022
Délibération n°DCC2022_112

Objet	PLUi - Modification n°1 : justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de trois zones 2AU sur les communes de Tréflévénez, Hanvec et Plouédern
Rapporteur	Alexandra GUILLORÉ
Service	Service Urbanisme
Thème	Urbanisme

Alexandra GUILLORÉ donne lecture du rapport suivant :

EXPOSÉ DES MOTIFS

2 procédures de modification du PLUi ont ainsi été engagées par le Président de la Communauté. L'une de ces procédures, la procédure de modification n°1, a été prescrite par arrêté n°ARP2022_018 du Président en date du 16 juin 2022 et porte sur différents objets (ajustements de certaines délimitations de zones en lien avec des études ou projets en cours sur le territoire de la Communauté, ajustements d'emplacements réservés, modifications d'OAP, modifications de certains points du règlement écrit).

L'objectif de cette procédure est à la fois :

- d'adapter le PLUi aux projets des communes et de la Communauté, nécessitant des ajustements ponctuels,
- et de faire évoluer, améliorer le PLUi suite à deux années d'application et ainsi faciliter sa compréhension et son application en tenant compte du retour d'expérience de la mise en oeuvre du document.

Le projet de modification n°1 du PLUi prévoit notamment l'ouverture à l'urbanisation totale ou partielle de trois secteurs classés en zone 2AU :

- la zone 2AUH au Nord du bourg de Tréflévénez (compensée par le reclassement en zone 2AUH d'une partie de la zone actuellement classée en zone 1AUH2 au Sud du bourg) ;
- une partie de la zone 2AUH au bourg d'Hanvec sur le secteur du Rest afin d'inclure une future voie de desserte en zone 1AUH ;
- une partie de la zone 2AUI située au Sud du bourg de Plouédern afin de permettre la réalisation d'une voie de desserte au site industriel.

En application de l'article L.153-38 du code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil de Communauté justifie l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le conseil de Communauté doit donc délibérer en ce sens.

JUSTIFICATION DES OUVERTURES A L'URBANISATION

1_ Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH au Nord du bourg de Tréflévénez

Contexte

Pour répondre aux objectifs démographiques, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la Communauté prévoit la production de 6 000 logements sur les 20

prochaines années, soit 300 logements par an en moyenne. Ce rythme de production de logements a pour objectifs de répondre aux besoins de la population résidente et permettre l'accueil de nouveaux habitants. Ce niveau de production de logements a été fixé conformément au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest mais également du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur au moment de l'élaboration du PLUi.

Des zones 1AUH et 2AUH ont ainsi été définies dans l'objectif d'accueillir les futures opérations d'habitat, pouvant comporter des activités et occupations du sol compatibles avec la vocation résidentielle.

Ces zones à urbaniser permettent de répondre aux besoins en matière de création de nouveaux logements, sur le territoire, pour 20 ans, en complément des objectifs de renouvellement urbain définis globalement et à l'échelle de chacune des communes.

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi, la commune de Tréflévénez souhaite faire évoluer le zonage des zones A Urbaniser à vocation d'habitat (AUH), délimitées sur le bourg.

Elle souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUH, située en entrée Nord du bourg et compenser cette ouverture à l'urbanisation par le reclassement en zone 2AUH d'une partie de la zone 1AUH2 au Sud du bourg.

Capacités d'urbanisation inexploitées en zone U

Le bourg de Tréflévénez, seul secteur constructible à l'échelle du territoire communal, dispose d'un potentiel de logements en densification et renouvellement urbain relativement limité. Il est estimé à environ 7 logements.

Toutefois, ce potentiel foncier disséminé au sein de la zone UH ne permet d'accueillir que de petites opérations d'habitat diffuses. Par ailleurs, au sein de ces zones, la commune n'a pas la maîtrise du foncier.

Le lotissement communal, autorisé en 2017, est aujourd'hui entièrement urbanisé et ne présente plus de disponibilités.

Capacités d'urbanisation en zone AUH

A l'échelle de la commune de Tréflévénez, compte-tenu notamment de son statut au sein de l'armature urbaine du territoire intercommunal, un objectif de 2 logements par an, soit 40 logements sur les 20 ans a été défini.

Le calibrage et les surfaces de ces zones 1AUH et 2AUH ont été déterminés en fonction des besoins définis en matière de production de logements à l'échelle communale, en soustrayant les besoins qui trouveront une réponse en renouvellement urbain et ceux qui trouveront une réponse par changement de destination.

Au PLUi en vigueur, 4 zones A Urbaniser à vocation d'habitat ont été délimitées, représentant une surface totale de 2 hectares, soit une trentaine de logements (sur la base d'une densité minimale de 15 logements/ha).

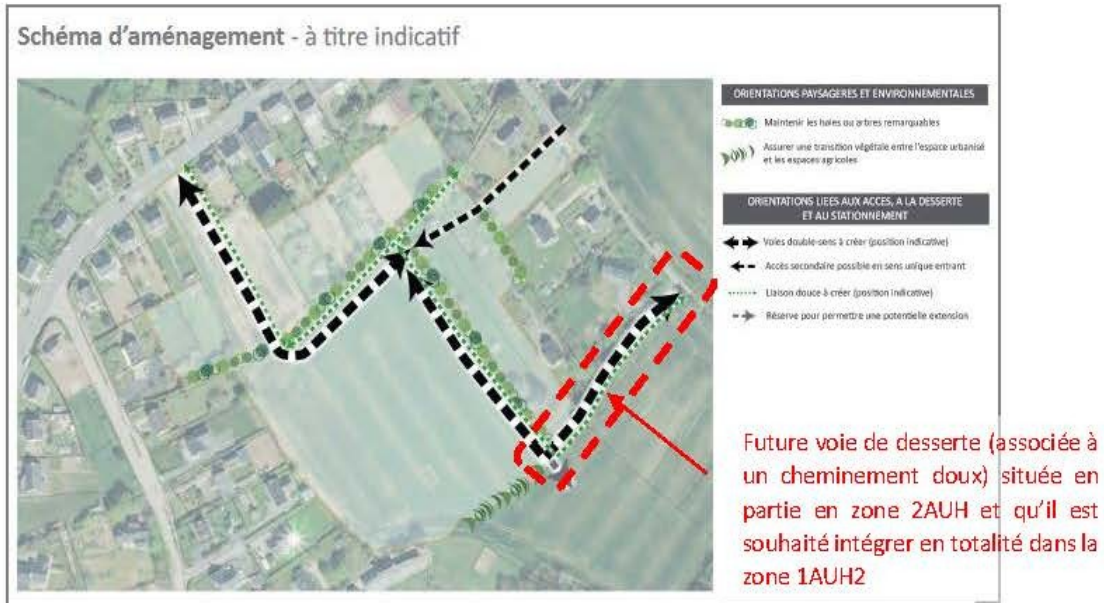
2 zones, situées au Sud du bourg, sont classées en zone 1AUH2 :

- la zone 1AUH2, située en limite du centre-bourg, est aujourd'hui en cours d'urbanisation. La moitié de la zone a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour 4 lots et 3 permis de construire ont déjà été délivrés sur ce secteur. Il reste un potentiel de 4 logements et ce potentiel foncier relève d'initiatives privées.
- la zone 1AUH2, située au Sud du bourg, ne fait l'objet d'aucun projet d'urbanisation et ce potentiel foncier relève d'initiatives privées.

L'un des objectifs du PLUi étant de maîtriser les extensions urbaines à l'échelle des 20 prochaines années, 2 secteurs ont été classés en zone 2AUH, zone à urbaniser à long terme, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Ils représentent 0.75 ha.



La zone 2AUH est cernée de deux voies, au Nord (voie communale n°7) et à l'Ouest (rue de la Mairie), ce qui lui confère des facilités d'accès. La zone 1AUH2 au Sud du bourg qu'il est projeté de reclasser en zone 2AUH est quant à elle plus complexe à desservir car elle est cernée d'habitations existantes.



Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en vigueur

Depuis l'entrée en vigueur du PLUi en juin 2020, 20 logements ont été autorisés sur la commune, soit une moyenne de 10 logements par an en moyenne (juin 2020 /juin 2022). Cela correspond à l'objectif avancé dans le PLUi et le PLH (Programme Local de l'Habitat).

Il est à noter par ailleurs que la quasi-totalité des logements autorisés est située au sein de la zone urbaine, sur le bourg et le secteur de Kersivien.

Capacités d'urbanisation inexploitées en zone U

Les capacités d'urbanisation sur la commune de Hanvec se situent au sein des zones UH sur le bourg de Hanvec, le village de Lanvoy et le secteur de Kersivien, situé en continuité de l'agglomération du Faou. Les disponibilités restantes au sein des zones U sur ces 3 secteurs sont évaluées à une trentaine de logements.

Toutefois, ce potentiel foncier disséminé au sein des zones UH ne permet d'accueillir que de petites opérations d'habitat diffuses. Par ailleurs, au sein de ces zones, le foncier n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opérations publiques.

De plus, aucune des capacités d'urbanisation au sein des zones UH ne permet de répondre à la problématique de desserte de la zone 1AUH2 du Rest.

Capacités d'urbanisation en zone AUH

A l'échelle de la commune de Hanvec, compte-tenu notamment de son statut au sein de l'armature urbaine du territoire intercommunal, un objectif de 10 logements par an, soit 200 logements sur les 20 ans a été défini.

Le calibrage et les surfaces de ces zones 1AUH et 2AUH ont été déterminés en fonction des besoins définis en matière de production de logements à l'échelle communale, en soustrayant les besoins qui trouveront une réponse en renouvellement urbain et ceux qui trouveront une réponse par changement de destination.

8.6 hectares ont été classés en zone AUH sur la commune de Hanvec au PLUi en vigueur. Les 4 zones d'urbanisation futures sont localisées uniquement en continuité de l'agglomération, c'est-à-dire le bourg de Hanvec. Elles représentent un potentiel d'environ 130 logements.



- la zone 1AUH2 de Kerbluen : située entre la route du Faou et la rue de Kerbluen, elle est aujourd'hui disponible et ce potentiel foncier relève d'initiatives privées. En outre, elle ne permet pas de répondre à la problématique de la desserte de la zone 1AUH2 du Rest ;
- la zone 1AUH2 du Rest : située au Sud de la route du Faou, entre la rue de la Madeleine et la route du Rest, elle est également disponible en quasi-totalité. La commune est propriétaire de près de la moitié de la surface de la zone 1AUH2.

Les conditions de faisabilité opérationnelles du projet

L'aménagement d'un tel secteur nécessite ainsi une véritable réflexion en termes d'accessibilité et de desserte car il est cerné au l'Ouest, au Nord et à l'Est par un tissu bâti déjà existant limitant ainsi les possibilités d'accès aux voiries existantes. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation mise en place au PLUi en vigueur prévoit a minima la création d'une voie de desserte structurante en double-sens au Sud-Est du secteur sur la rue de la Madeleine. Il est également prévu qu'un accès secondaire depuis la Route du Faou puisse également desservir le secteur. Néanmoins, compte-tenu du morcellement des parcelles en partie Nord de la zone 1AUH2, l'aménagement et les accès seront plus complexes à mettre en œuvre au Nord de la zone.

Délégation n°DCC2022 112 page 7/13

prévue au Sud-Est soit incluse en totalité et sur une emprise suffisante au sein de la zone 1AUH2. Or, au PLUi en vigueur, la délimitation de la zone 1AUH2 du Rest inclut bien, au travers des parcelles F992 et F894, un emplacement pour la future voie d'accès. Cependant, l'emprise prévue, en particulier sa largeur, n'est pas suffisante pour une desserte en double sens comprenant une liaison douce.

La future voie de desserte ne pouvant être réalisée sur l'emprise délimitée en zone 1AUH2, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUH située en limite Sud de la zone 1AUH2 du Rest est le seul dispositif réglementaire permettant la réalisation du projet.

Cette ouverture à l'urbanisation reste limitée car cela représente une emprise de 450 m².

3_ Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU1 située au Sud du bourg de Plouédern afin de permettre la réalisation d'une voie de desserte au site industriel

Contexte

Froneri est un groupe international industriel agro-alimentaire spécialisé sur le marché des glaces. Froneri France dont le siège social est implanté à Vayres (33), compte 3 usines en France dont la plus importante d'entre elles est située sur la commune de Plouédern.

Le site de Plouédern est implanté depuis de nombreuses années, la première usine ayant été construite au milieu des années 1980. Il est situé au Sud-Est du bourg, dans sa continuité. Il représente aujourd'hui une emprise de 7 hectares.

Au cours des années 2000, plusieurs projets de développement ont vu le jour et le site industriel a pris de l'importance : construction du laboratoire Recherche et Développement en 2005, extensions de l'usine en 2018 et 2021 ayant ainsi permis une augmentation de la production industrielle. En termes d'emplois, sur le site de Plouédern, l'entreprise emploie 350 personnes titulaires et 150 personnes saisonnières. Ce sont 150 000 palettes par an qui sont fabriquées.

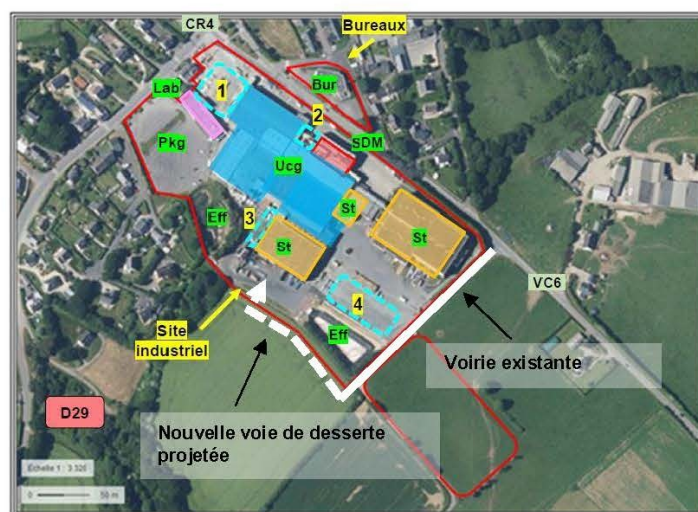
FRONERI France prévoit un développement de l'activité du site de Plouédern à horizon 25 ans au travers :

- d'évolutions des installations de production (ajouts et remplacements de lignes de fabrication),
- du renforcement des capacités de production de froid,
- de la construction d'une station d'épuration.

A l'exception des bureaux, le site industriel Froneri est classé en zone UI au PLUi en vigueur (zone urbaine à vocation d'activités économiques 'mixtes').

Afin que les véhicules de transport puissent accéder de façon plus aisée aux entrepôts de stockage implantés en partie Sud du site industriel, l'entreprise prévoit d'aménager à court terme une nouvelle voie de desserte depuis la voirie existante en limite Sud-Est et remontant en limite Sud-Ouest du site.

Carte 2 : Configuration générale du site - Situation actuelle



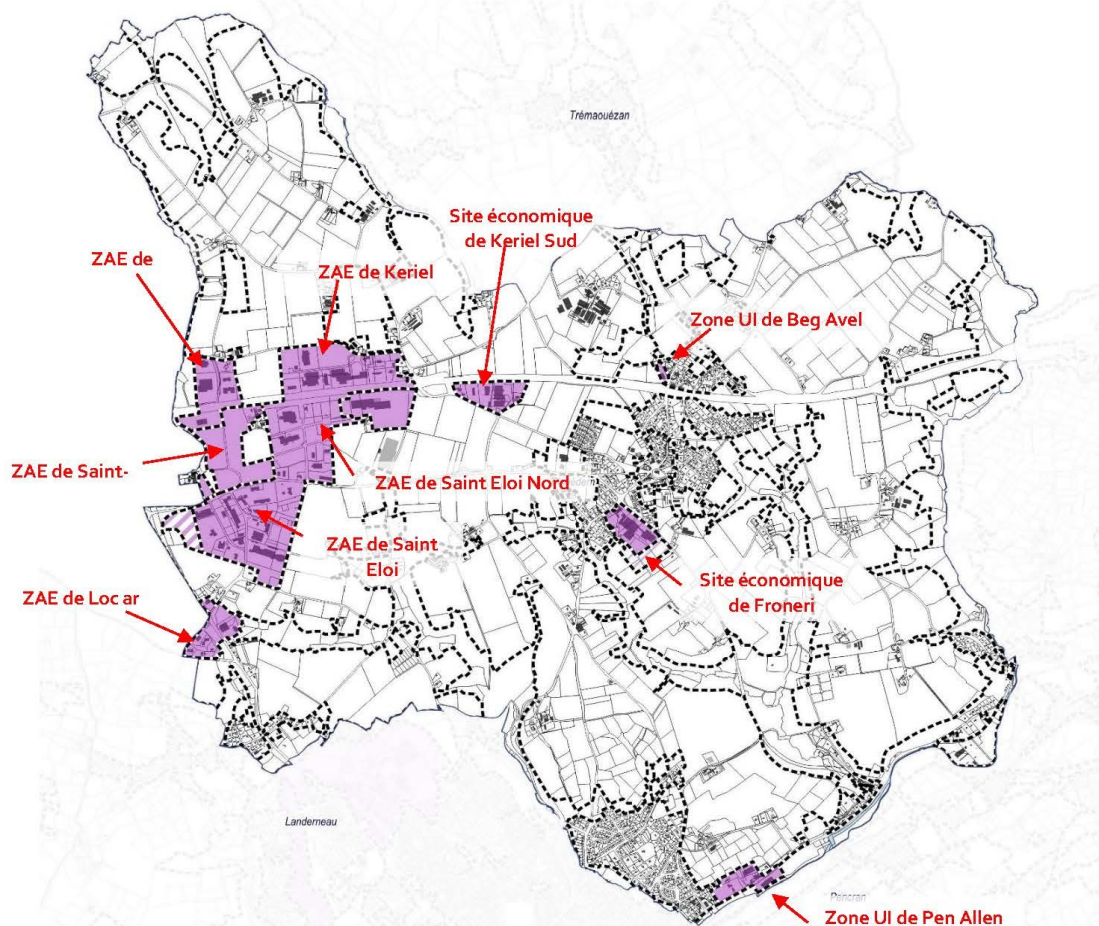
Installations existantes		Limites de propriété	
Ucg	: Usine crèmes glacées		Evolutions réalisées en 2021
St	: Entrepôts stockage (emballages, produits finis)		
Eff	: Prétraitement/stockage des effluents		
SDM	: Salle des machines NH3		
Bur	: Bureaux		
Pkg	: Parking personnel		
Lab	: Laboratoire		
			1 : Extension local production et stockage
			2 : Prolongement façade
			3 : Galerie de liaison
			4 : Parking personnel

Extrait du PLUi en vigueur

Des disponibilités foncières limitées au sein des zones UI et 1AUI sur la commune de Plouédern

Plusieurs secteurs ont été classés en zone UI et AUI au PLUi sur la commune de Plouédern :

- **la ZAE de Leseon** : cette zone d'activités économiques communautaire, située au Nord de la RN 12, en limite Ouest de la commune de Plouédern, est aujourd'hui presque complète et ne présente plus de disponibilité foncière, un dernier projet d'implantation étant en cours.
- **la ZAE de Keriell Nord** : cette zone d'activités économiques communautaire, située au Nord de la RN 12, est également aujourd'hui quasi complète. Une parcelle est encore libre de construction. Néanmoins, elle est destinée à l'extension future d'une entreprise présente sur la zone.
- **la ZAE de Saint-Alar** : en cours de commercialisation depuis l'été 2021, cette zone d'activités économiques communautaire, au Sud de la RN 12 et à cheval entre les communes de Plouédern et de Ploudaniel, offre quelques disponibilités foncières (estimation = 3 ha) qui évoluent rapidement car plusieurs projets d'aménagement et d'acquisition sont en cours. De plus, cette zone est située en limite Ouest de la commune, à plus de 2.5 km de l'entreprise Froneri. La réalisation de la nouvelle voie de desserte qui nécessite techniquement la proximité du site Froneri, n'y est donc pas envisageable.
- **la ZAE de Saint-Eloi** : cette zone d'activités économiques communautaire ne présente plus de disponibilité foncière.
- **la zone 1AUI en limite Ouest de la ZAE de Saint-Eloi** : cette zone 1AUI est propriété de la Communauté. Située à plus de 2.8 km de l'entreprise Froneri, la réalisation de la nouvelle voie de desserte qui nécessite techniquement la proximité du site Froneri, n'y est donc pas envisageable.
- **la ZAE de Saint-Eloi Nord** : cette zone d'activités économiques communautaire, située à l'Est de la ZAE de Saint-Alar, dispose de quelques disponibilités foncières (estimation = 3.3 ha). Néanmoins, cette zone est située en limite Ouest de la commune, à plus de 2 km de l'entreprise Froneri. La réalisation de la nouvelle voie de desserte qui nécessite techniquement la proximité du site Froneri, n'y est donc pas envisageable.
- **la ZAE de Loc ar Bruc** : cette zone d'activités économiques communautaire, située le long de la RD 770, ne présente plus de disponibilité foncière.
- **le site économique de Keriell Sud** : ce site économique de compétence communale ne présente également plus de disponibilité foncière. La parcelle située en limite Est est occupée par les ateliers municipaux et des infrastructures radioélectriques.
- **la zone UI de Beg Avel** : cette zone UI, située au Nord du bourg de Plouédern, est occupée par une entreprise d'emballage et de conditionnement. La totalité de la parcelle n'est pas occupée mais celle-ci appartient à l'entreprise. Une maîtrise foncière s'avèrerait complexe. De plus, cette zone est située à plus de 1 km de l'entreprise Froneri.
- **la zone UI de Pen Allen** : cette zone UI, située en limite de Landerneau, est occupée par une entreprise de travaux publics ainsi un site RTE. Elle ne dispose plus de disponibilité foncière.



Zones UI, 1AUI et 2AUI du PLUi en vigueur sur la commune de Plouédern

Les disponibilités foncières et les capacités d'urbanisation au sein des zones UI et 1AUI sur la commune de Plouédern sont ainsi limitées et éloignées du site industriel Froneri.

Les conditions de faisabilité opérationnelles du projet

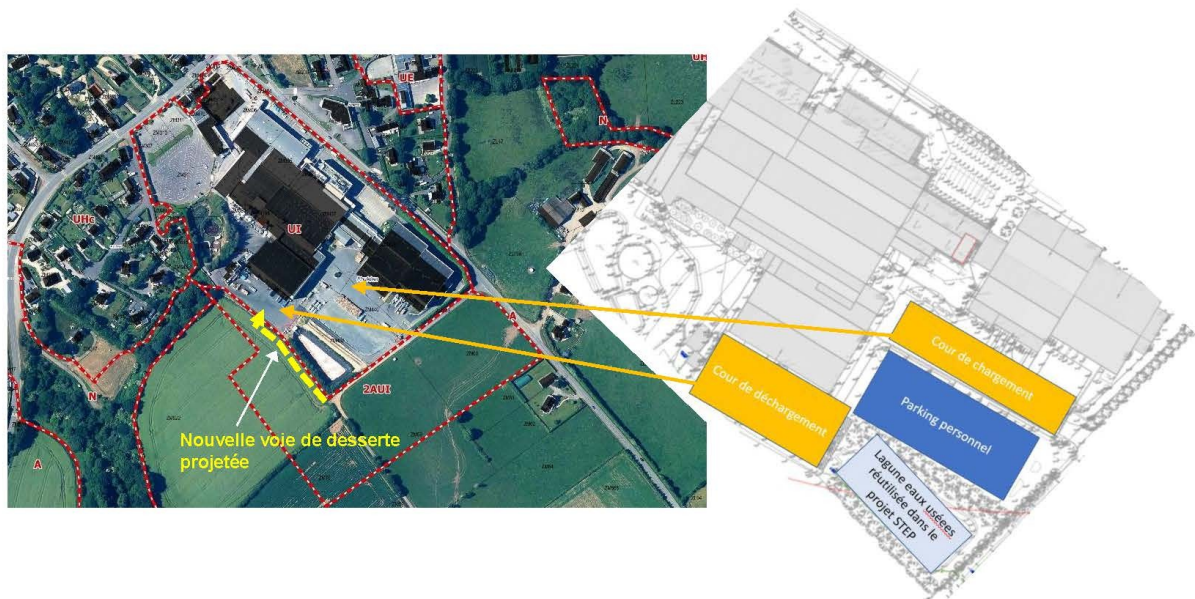
Il s'avère aujourd'hui nécessaire pour l'entreprise Froneri de réaliser une nouvelle voie de desserte sur la partie arrière du site industriel, nécessité à court terme dans le cadre du projet de développement de l'activité industrielle.

Il n'existe plus de disponibilité foncière pour l'entreprise au sein de la zone UI. En complément des bâtiments existants, des cours de déchargement ont été aménagés. De plus, la lagune en place au sein du site sera maintenue dans le cadre du projet de la future station d'épuration.

L'entreprise n'a pas d'autre choix que de localiser sa future voie d'accès aux bâtiments de stockage et aux cours de déchargement en limite Sud-Ouest de la zone UI, sur la parcelle ZM 522 classée pour partie en zone 2AUI.

L'emprise nécessaire pour la réalisation de cette nouvelle voirie représente environ 3 000 m² et est relativement limitée.

Le futur équipement de desserte ne pouvant être construit au sein de l'enceinte du site actuel de l'entreprise compte tenu du manque d'espaces disponibles, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUI est le seul dispositif réglementaire permettant la réalisation du projet.



DÉLIBÉRATION:

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-38,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas approuvé par la délibération du conseil de Communauté en date du 28 février 2020 et mis à jour par arrêté du Président en date du 15 mai 2020 et mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 31 mai 2022,

Vu l'arrêté n° ARP2022_018 du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas en date du 16 juin 2022 prescrivant la procédure de modification n°1 du PLUi,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du 14 septembre 2022

Vu l'avis favorable de la Bureau communautaire du 6 septembre 2022

Le conseil de Communauté selon le décompte des voix suivant :

Pour : 43

Abstention : 2

BODILIS Jean-François, LETEURE Tiphaine

Article unique : Approuve, au regard notamment de la faisabilité opérationnelle des projets, la justification et l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes dans le cadre de la modification n°1 du PLUi :

- **la zone 2AUH au Nord du bourg de Tréflévénez (et le reclassement en zone 2AUH d'une partie de la zone actuellement classée en zone 1AUH2 au Sud du bourg) ;**
- **une partie de la zone 2AUH au bourg d'Hanvec sur le secteur du Rest afin d'inclure une future voie de desserte en zone 1AUH2 ;**
- **une partie de la zone 2AUI située au Sud du bourg de Plouédern afin de permettre la réalisation d'une voie de desserte au site industriel.**