



**CONSEIL DE COMMUNAUTE
VENDREDI 09 DÉCEMBRE 2022**

L'an deux mille vingt deux, le neuf décembre, à 18 heures 30, 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, FLOCH Jean-Bernard, SOUDON Chantal, 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 Lénaïc, BODENEZ Guillaume, CALVEZ-BARNOT Gaëlle, LANGUENOU Céline, MEVEL Stéphanie, QUENTRIC-BOWMAN Morgane, QUILLEVERE Séverine, THOMIN Mélanie, APPELGHEM Ludovic, BODILIS Jean-François, DALIS-ABGRALL Gwénaëlle, LE BRONNEC Erwann, LETEURE Tiphaine, YVINEC Odile, LIEGEOIS Hervé, LE ROY Christine, NOWAK Carine

Secrétaire de séance

CORRE Michel

Excusés

GUILLORÉ Alexandra (pouvoir à LECLERC Patrick)
POUPON Julien (pouvoir à QUENTRIC-BOWMAN Morgane)
RIOU Michel (pouvoir à YVINEC Odile)
BOSSER Christian (pouvoir à GODET Nathalie)
CORNEC Elodie (pouvoir à BLANDIN Lénaïc)
HERVOIR Stéphane (pouvoir à LANGUENOU Céline)
LENUE Françoise (pouvoir à LE SAUX Jean-Luc)
ROULLEAUX David (pouvoir à CORRE Michel)
SOUN Véronique (pouvoir à TANGUY Anne)
LEON Jean-Jacques (pouvoir à LE ROY Christine)

Absents

BERVAS Viviane, BONIZ Jean-Jacques, NICOLAS Angélique

Conseil de Communauté du 9 décembre 2022

Délibération n°DCC2022_154

Objet	PLUi - Modification n°1 - Justification de l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUI de Croas an Heizic - Saint-Thonan
Rapporteur	Patrick LECLERC
Service	Service Affaires Générales
Thème	Urbanisme

Patrick LECLERC donne lecture du rapport suivant :

EXPOSÉ DES MOTIFS :**1 / CONTEXTE**

Deux 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 œuvre du document.

Afin d'assurer son développement, l'entreprise Lessonia, installée sur la commune de Saint-Thonan au sein de la zone d'activités économiques de Croas An Heizic, a pour projet la construction d'un nouveau bâtiment d'environ 8000 m² principalement dédié au stockage de matières premières, sur des parcelles classées en zone 2AUI au PLUi en vigueur.

Au regard du projet, de sa nécessité pour le développement de l'entreprise et de son enjeu à l'échelle du territoire en matière de développement et de vitalité économique, il est ainsi proposé d'intégrer à la procédure en cours de modification n°1 du PLUi, l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUI de Croas An Heizic située sur la commune de Saint-Thonan.

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.

2/ LE PROJET

L'entreprise Lessonia, un acteur économique local d'importance en termes d'emplois et d'attractivité

Installée sur la commune de Saint-Thonan depuis 2006, l'entreprise Lessonia est une entreprise spécialisée dans la conception et la fabrication d'ingrédients et de produits cosmétiques, à destination des grandes marques. Historiquement spécialisée dans la transformation des algues, elle a progressivement développé son activité vers la production et la transformation de matières végétales pour ensuite se diriger vers la fabrication et le conditionnement de produits cosmétiques.

Le développement de l'entreprise a été soutenu par ses travaux de recherche et d'innovation continus, qui lui ont permis de développer des spécialités pour lesquelles elle est reconnue par la profession comme un leader mondial. L'exportation représente 65% à 70% des ventes dans plus de 80 pays avec une forte implantation en Chine, aux USA et en Allemagne.

Implantée sur la zone d'activités de Croas An Heizic à Saint-Thonan (parcelles ZC119, ZC218 et ZC7), le site industriel s'étend sur environ 1,6 ha comprenant notamment deux usines de production dédiées à la fabrication et au conditionnement des produits.

- Lessonia 1 : usine dédiée à la Recherche & Développement, aux transformations de matières végétales (broyage, tamisage, micronisation, stérilisation) et la fabrication de produits cosmétiques (lotion, crèmes, sérum...);
- Lessonia 2 et 3 : usines dédiées au conditionnement des produits cosmétiques et au stockage.

Les perspectives de développement

L'entreprise Lessonia est sur le point d'acquérir les parcelles ZC4 et ZC5 qui jouxtent ses installations afin d'assurer son développement. Le projet consiste à construire un bâtiment principalement dédié au stockage de matières premières. La surface projetée est de 8 000 m², pour un tonnage stocké de 2 100 tonnes (environ 8 000 palettes).

Avec l'arrivée d'une nouvelle gamme de produits, l'entreprise apporte aux marques leader de l'hygiène des solutions pour réduire leur empreinte environnementale. Ces produits sont ainsi voués à un développement important. Lessonia a prévu d'investir près de 2 millions d'euros d'ici 2028 en équipements de production complémentaire, et prévoit l'embauche de 175 personnes supplémentaires dans tous les services d'ici 5 ans. Le développement des marchés traditionnels de Lessonia va se poursuivre au cours des prochaines années. Globalement, il est prévu une croissance annuelle de l'ordre de 15% conduisant au doublement de l'activité à l'horizon 2028.

Le projet présente un réel impact sur l'emploi local car les effectifs pourraient doubler en passant d'environ 230 ETP à 430 ETP. L'augmentation de l'effectif concernerait toutes les catégories de personnel (production, technique, encadrement). Pour mémoire lorsque Lessonia avait initié son projet à Saint-Thonan en 2005, elle n'employait que 15 ETP.

Un besoin à court terme d'un nouveau bâtiment de stockage pour assurer le développement industriel

Les installations actuelles de Lessonia ne peuvent pas répondre aux perspectives de développement de l'entreprise. En effet, l'outil actuel est au bord de la saturation, en particulier en ce qui concerne les possibilités de stockage. Les bâtiments actuels n'ont pas la capacité d'accueillir davantage de stocks. Les mesures réglementaires ont d'ailleurs évolué postérieurement à la construction des bâtiments de Lessonia, en particulier suite à l'accident de Lubrizol.

Les études menées au sein de l'entreprise conduisent à transférer une partie importante des stocks vers un nouveau bâtiment (Lessonia 4).

Ce scénario présente plusieurs avantages :

- Lessonia 4 répondra aux normes ICPE qui ont largement évolué depuis l'accident de Lubrizol,

- Lessonia 1 et Lessonia 2 seront redéployés pour augmenter les surfaces dédiées aux fabrications afin d'assurer les développements.

Pour couvrir les besoins prévus à l'horizon 2028, la surface projetée du futur bâtiment de stockage est de 8 000 m².

La réserve foncière dont dispose l'entreprise au Sud de Lessonia 3 n'a pas la capacité de répondre aux nouveaux besoins. Rappelons que cette réserve a été acquise grâce à la politique d'économie d'espace en construisant les bâtiments Lessonia 2 et Lessonia 3 sur 2 niveaux.



Lessonia1 : bureau / laboratoire / stockage et fabrication d'ingrédients et produits cosmétiques

Lessonia 2 + 3 : stockage et conditionnement de produits cosmétiques

Lessonia 4 : projet

3/ L'UTILITÉ DE L'OUVERTURE PARTIELLE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUI AU REGARD DES CAPACITÉS DES ZONES DÉJÀ OUVERTES À L'URBANISATION

La zone 2AUI est d'une surface de 3.75 ha. Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, l'ouverture à l'urbanisation concernera une surface de 2.9 ha. La partie Ouest de la parcelle ZC 4, en pente et en limite du petit vallon boisé parcouru par un ruisseau sera reclassée en zone Naturelle sur une surface d'environ 0.85 ha.

Des disponibilités foncières limitées au sein des zones UI et 1AUI situées aux alentours

Plusieurs secteurs ont été classés en zone UI et AUI au PLUi :

🏠 **la ZAE de Croas An Heizic** : cette zone d'activités économiques communautaire où est implantée Lessonia, ne présente plus de disponibilité foncière en zone UI, à l'exception du Sud des parcelles ZC 218 et ZC7. Cette disponibilité représente une surface de 7 400 m². Néanmoins, cette surface n'est pas suffisante pour accueillir le bâtiment envisagé et nécessaire au développement futur de l'entreprise.

La parcelle ZC 132, classée en zone 1AUI au PLUi en vigueur, est disponible. Néanmoins, cette parcelle est exploitée par un exploitant agricole des environs ayant encore plusieurs années d'activité devant lui.

🏠 **le site économique de Croas An Heizic Est (Saint-Thonan)** : ce site économique de compétence communale, situé en limite Est de la ZAE de Croas An Heizic, dispose de deux parcelles encore disponibles mais dont la surface n'est pas suffisante pour accueillir le bâtiment envisagé.

🏠 **le site économique Rue du Jardin des Lettres (Saint-Thonan)** : ce site économique de compétence communale, situé au Nord de la RN 12, ne présente plus de disponibilité foncière.

🏠 **la ZAE de Penhoat (Saint-Divy)** : cette zone d'activités économiques communautaire, située sur la commune de Saint-Divy, dispose d'une dernière parcelle disponible, mais

acquise par une entreprise en place sur la zone en vue d'un projet d'évolution. De plus, un projet est en cours de construction.

- 🏠 **le site économique de la Sill** (Saint-Divy) : ce site économique de compétence communale, si-tué en limite Ouest du bourg, compte une entreprise importante qui possède l'ensemble de l'unité foncière. De plus, ce site est implanté à environ 2 km de l'entreprise Lessonia. L'implantation du nouveau bâtiment de stockage qui nécessite la proximité du site Lessonia, n'y est donc pas envisageable.
- 🏠 **la ZAE de Leseon** (Plouédern) : 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** (Plouédern) : 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** (Plouédern) : 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 = 6.9 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 3.2 km de l'entreprise Lessonia. L'implantation du nouveau bâtiment de stockage qui nécessite la proximité du site Lessonia, n'y est donc pas envisageable.
- 🏠 **la ZAE de Saint-Eloi** (Plouédern) : cette zone d'activités économiques communautaire ne présente plus de disponibilité foncière.
- 🏠 **la zone 1AUI en limite Ouest de la ZAE de Saint-Eloi (Plouédern)** : cette zone 1AUI est propriété de la Communauté. Située à plus de 2.8 km de l'entreprise Lessonia, l'implantation du nouveau bâtiment de stockage qui nécessite la proximité du site Lessonia, n'y est donc pas envisageable.
- 🏠 **la ZAE de Saint-Eloi Nord** (Plouédern) : cette zone d'activités économiques communautaire, si-tuée 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 4 km de l'entreprise Lessonia. L'implantation du nouveau bâtiment de stockage qui nécessite la proximité du site Lessonia, n'y est donc pas envisageable.
- 🏠 **la ZAE de Loc ar Bruc** (Plouédern) : 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** (Plouédern) : ce site économique de compétence communale ne présente également plus de disponibilité foncière. La parcelle située en limite Est est occupée par les ate-liers municipaux et des infrastructures radioélectriques.
- 🏠 **la ZAE de Mescoat et la ZAE de Kergonidec Sud** (Landerneau) : ces ZAE ont une vocation d'activités économiques tertiaires et de services. Le bâtiment projeté n'est donc pas réalisable au sein de ces espaces.
- 🏠 **la ZAE de Kergonidec Nord** (Landerneau) : cette zone d'activités économiques communautaire, occupée en grande partie par l'institut de réadaptation du Cap Horn, ne présente plus de disponibilité foncière.
- 🏠 **le site économique de Bel-Air** (Landerneau) : ce site économique, situé au Nord de Landerneau, dispose de quelques disponibilités foncières (estimation = 0.65 ha). Néanmoins, cet espace économique est situé à plus de 4.3 km de l'entreprise Lessonia. L'implantation du nouveau bâtiment de stockage qui nécessite la proximité du site Lessonia, n'y est donc pas envisageable.
- 🏠 **le site économique du Leck** (Landerneau) : ce site économique, situé également au Nord de Landerneau, est occupé par des activités commerciales. La partie de la zone UI encore non bâtie a fait l'objet d'un permis d'aménager et est dédiée à l'implantation de nouvelles activités commerciales. L'implantation du nouveau bâtiment de stockage qui est

La carte de la commune de Plouédern illustre la répartition des zones d'affectation économique (ZAE) et des sites écoresponsables (Site éco.). Les ZAE sont délimitées en zones hachurées, tandis que les sites écoresponsables sont indiqués par des étoiles jaunes. Les zones hachurées sont réparties dans plusieurs secteurs de la commune, notamment dans le nord-est, le centre-est, le sud-est et le sud-ouest. Les sites écoresponsables sont localisés à Saint-Thonan, Saint-Divy, Landerneau et Bel Air.

Les zones d'affectation économique (ZAE) identifiées sont :

- ZAE de Keriel Nord Plouédern
- ZAE de Leseon Plouédern
- ZAE de Saint-Eloi Nord Plouédern
- ZAE de Saint-Eloi Plouédern
- ZAE de Loc ar Bruc Plouédern
- ZAE de Kergondec Nord Landerneau
- ZAE de Kergondec Sud Landerneau
- ZAE de Mescoat Landerneau
- ZAE de Pen Hoat Saint-Divy
- ZAE de Cross ar Neizic Saint-Thonan

Les sites écoresponsables (Site éco.) identifiés sont :

- Site éco. du Jardin des Lettres Saint-Thonan
- Site éco. Cross ar Neizic Est Saint-Thonan
- Site éco. du Leck Landerneau
- Site éco. SILL Saint-Divy
- Site éco. Bel Air

Délégation n°DCC2022 154 page 6/9



Représentation de l'emprise du projet au regard des bâtiments existants

4/ LES CONDITIONS DE FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLES DU PROJET

Des contraintes techniques et de fonctionnement qui nécessitent que le nouveau bâtiment de stockage soit situé sur le site existant de l'entreprise

L'entreprise Lessonia a mené une réflexion préalable relative aux flux de marchandises afin de déterminer l'implantation de son futur bâtiment de stockage. Celui-ci doit être situé à proximité des bâtiments existants Lessonia 1, 2 et 3, et plus précisément au Sud du bâtiment Lessonia, afin de pouvoir assurer l'approvisionnement.

Le bâtiment Lessonia 3 avait d'ailleurs été conçu de façon à permettre un approvisionnement dans le coin en haut à droite, au bout de la flèche rose, en prévision de besoins futurs.



Futur schéma d'organisation des installations de Lessonia

L'entreprise Lessonia est sur le point d'acquiescer les parcelles ZC4 et ZC5 qui jouxtent ses installations afin d'assurer son développement.

L'absence de zones UI ou 1AUI opérationnelles et d'une emprise suffisante à proximité du site de Lessiona permettant d'accueillir techniquement le projet

Compte-tenu de son emprise de 8 000 m², le futur bâtiment de stockage ne peut être construit au sein de l'enveloppe classée en zone UI. La partie Sud des parcelles ZC 218 et ZC7 encore disponibles représente une surface de 7 400 m². Cette surface n'est pas suffisante pour accueillir le bâtiment envisagé.

Comme cela a été évoqué précédemment, la parcelle ZC 132, classée en zone 1AUI au PLUi en vigueur, est disponible. Néanmoins, cette parcelle est exploitée actuellement par un agriculteur des environs qui a encore plusieurs années d'activité devant lui.

La seule solution pour l'entreprise Lessonia est donc l'implantation du nouveau bâtiment sur la parcelle ZC5 et en partie Ouest de la parcelle ZC4, classée en zone 2AUI. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUI est le seul dispositif réglementaire permettant la réalisation du projet.

5/ DES AJUSTEMENTS APPORTES AU REGLEMENT GRAPHIQUE EN PARALLELE DE L'OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION

En parallèle de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUI de Croas An Heizic, il est prévu dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi de :

- ▢ **classer une partie de la zone 2AUI en zone N** : la zone 2AUI est d'une surface de 3.75 ha. Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, l'ouverture à l'urbanisation concernera une surface de 2.9 ha. La partie Ouest de la parcelle ZC 4, en pente et en limite du petit vallon boisé parcouru par un ruisseau sera reclassée en zone Naturelle sur une surface d'environ 0.85 ha. Il est également prévu qu'elle fasse l'objet d'un reboisement.
- ▢ **reclasser la parcelle classée en zone 1AUI au PLUi en vigueur en zone 2AUI** : la parcelle ZC 132, classée au PLUi en vigueur, sera reclassée en zone 2AUI. Elle est exploitée par un agriculteur des environs qui a encore plusieurs années d'activité devant lui. Ce reclassement en zone 2AUI permet ainsi de préserver un potentiel foncier agricole.

Ainsi, au total, après modification n°1 du PLUi, la surface de la zone 1AUI sur Croas An Heizic sera de 2.9 ha contre 5.54 au PLUi en vigueur. La surface des zones Naturelles sera également augmentée de 0.85 ha.

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 21 novembre 2022
Vu l'avis favorable de la Bureau communautaire du 15 novembre 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 du projet, la justification et l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUI de Croas An Heizic située sur la commune de Saint-Thonan.