



CONSEIL DE COMMUNAUTE

VENDREDI 14 AVRIL 2023

L'an deux mille vingt trois, le quatorze avril, 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, GUILLORÉ Alexandra, FLOCH Jean-Bernard, SOUDON Chantal, POUPON Julien, CANN Joël, CORRE Michel, CYRILLE Yves, GODET Nathalie, JÉZÉQUEL Marc, KERLAN Frédéric, LE GALL Jean-Noël, PHILIPPE Georges, SERGENT André, TANGUY Anne, GRALL Renaud, CALVEZ Gilles, LE SAUX Jean-Luc, BLANDIN Lénéaïc, BODENEZ Guillaume, CORNEC Elodie, HERVOIR Stéphane, LANGUENOU Céline, LENUE Françoise, MEVEL Stéphanie, NICOLAS Angélique, QUENTRIC-BOWMAN Morgane, QUILLEVERE Séverine, ROULLEAUX David, THOMIN Mélanie, APPELGHEM Ludovic, BODILIS Jean-François, DALIS-ABGRALL Gwénaëlle, LE BRONNEC Erwann, LETEURE Tiphaine, YVINEC Odile, LIEGEOIS Hervé, LEON Jean-Jacques, LE ROY Christine, NOWAK Carine

Secrétaire de séance

SOUDON Chantal

Excusés

BONIZ Jean-Jacques (pouvoir à TANGUY Anne)
RIOU Michel (pouvoir à LECLERC Patrick)
TRMAL Marie-France (pouvoir à DALIS-ABGRALL Gwénaëlle)
BOSSER Christian (pouvoir à GODET Nathalie)
CALVEZ-BARNOT Gaëlle (pouvoir à LE SAUX Jean-Luc)
SOUN Véronique (pouvoir à YVINEC Odile)

Absents

BERVAS Viviane

Conseil de Communauté du 14 avril 2023
Délibération n°DCC2023_054

Objet	PLUi-Modification n°1-Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUi au Keff - La Martyre
Rapporteur	Alexandra GUILLORÉ
Service	Pôle Aménagement
Thème	Urbanisme

Alexandra GUILLORÉ donne lecture du rapport suivant :

EXPOSÉ DES MOTIFS :

1 / Contexte

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, le garage MORIZUR, situé en zone UI sur la commune de La Martyre au niveau du lieu-dit Le Keff (aussi orthographié Le Queff), a pour projet la construction d'un nouveau bâtiment d'environ 600 m² principalement dédié à la partie agricole de ses activités. Or, le tiers de ce bâtiment serait implanté sur une parcelle classée 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 donc proposé d'intégrer à la procédure en cours de modification n°1 du PLUi, l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUI du Keff, située sur la commune de La Martyre.

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

Le garage MORIZUR, situé au Keff à La Martyre, en bordure du carrefour giratoire récemment aménagé entre la RD 764 et la RD 87, a une activité en tant que :

- Agent Renault / Dacia
- Entretien, réparation et vente de tous matériels agricoles
- Station essence.

Les activités (voitures et matériel agricole) sont actuellement regroupées dans le même bâtiment.

L'entreprise souhaite aujourd'hui séparer ces deux activités en créant un bâtiment dédié à la

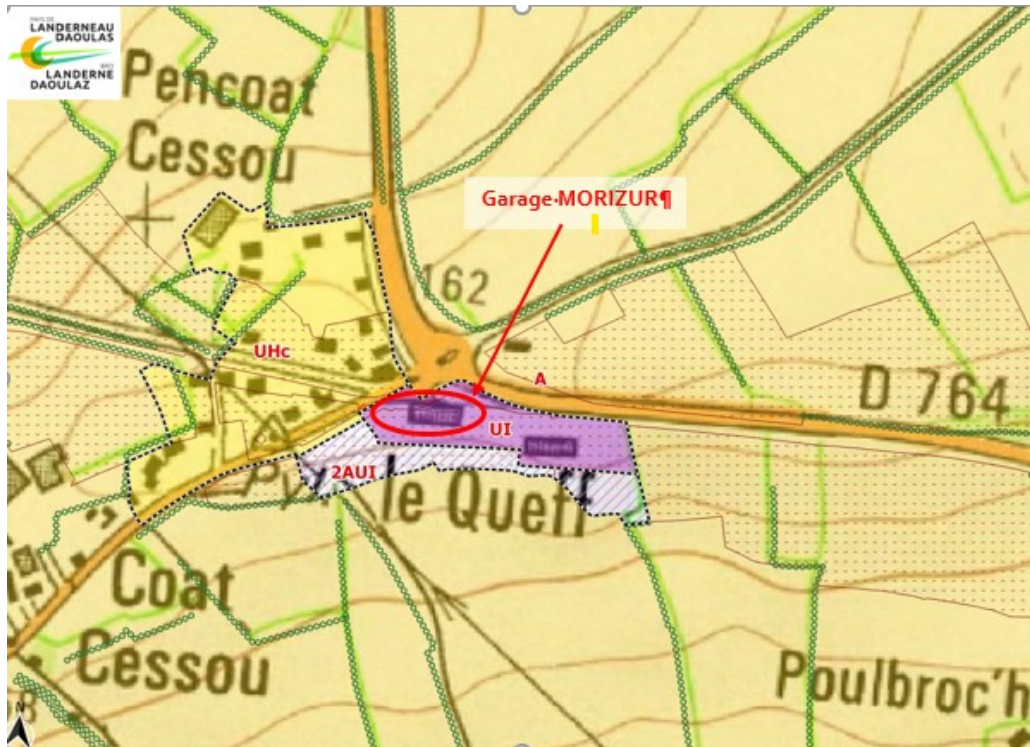
partie agricole, à proximité de l'actuel garage.

C'est pourquoi, l'entreprise est actuellement en cours d'acquisition du terrain situé au Sud (parcelle A1368, dont la partie Nord est en zonage Ui et la partie Sud en zonage 2AUi).

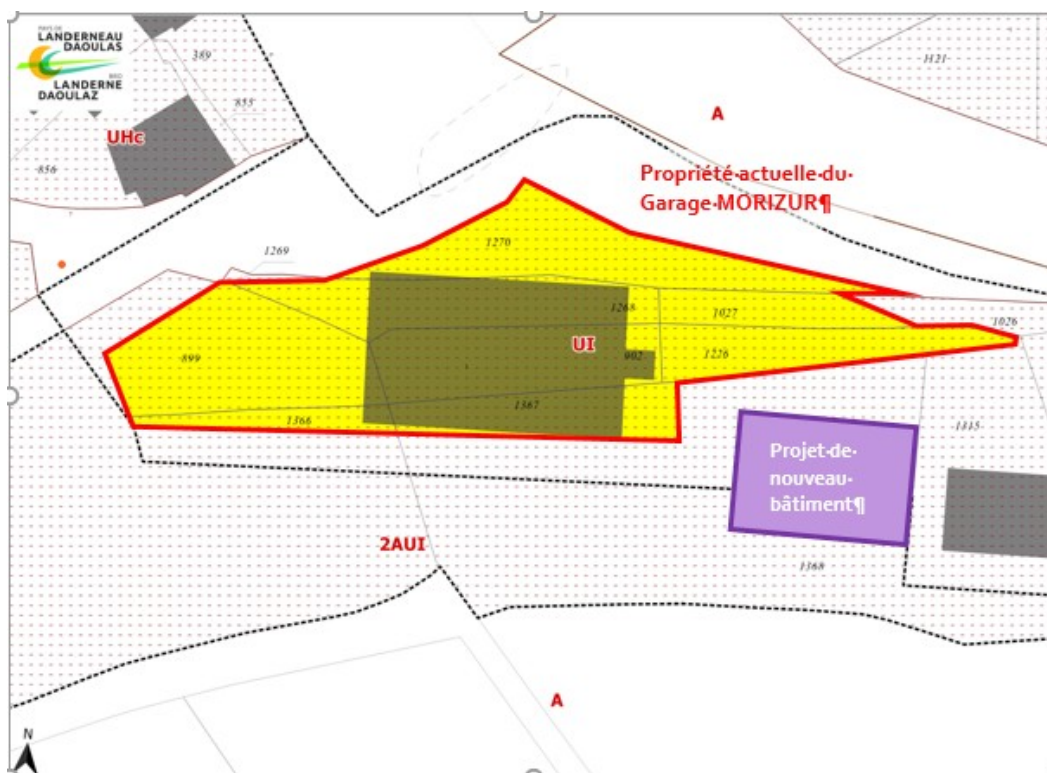
Le bâtiment projeté sera d'une surface de 600 m², dont 1/3 se situerait sur la partie zonée en 2AUi.

Cette évolution a pour objectif de pérenniser l'activité sur le site en lui permettant de s'adapter à l'évolution du gabarit des engins agricoles (de plus en plus grands) et en gagnant en confort de travail pour les salariés.

Localisation et situation au regard du PLUi en vigueur



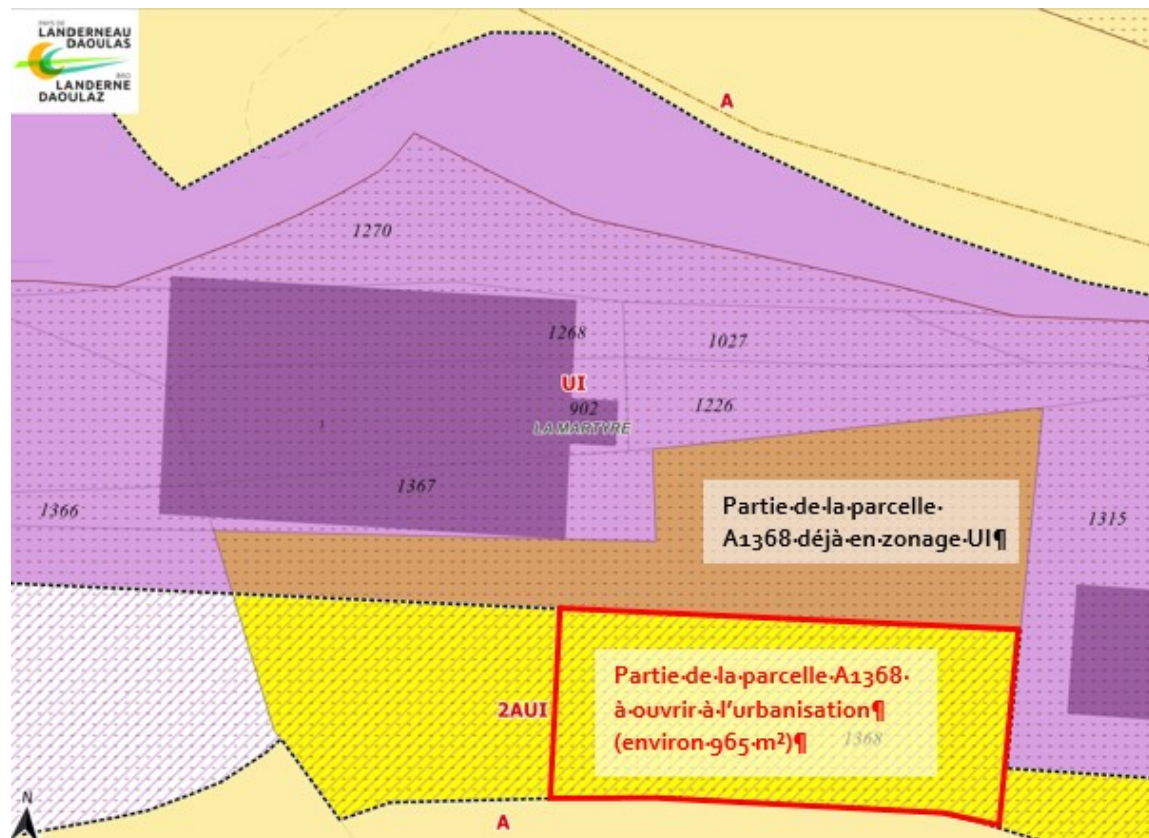
Emprise actuelle du garage et localisation du projet



Visualisation de l'impact du projet sur le zonage de la parcelle A1368



Visualisation de l'impact du projet sur le zonage de la parcelle A1368-Zoom



3/ L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI au regard des capacités des zones déjà ouvertes à l'urbanisation

L'analyse des capacités des zones déjà ouvertes à l'urbanisation est réalisée à l'échelle des seules zones UI existantes (il n'y a pas de zone 1AUI sur la Commune) car l'activité de réparation d'engins agricoles ne pourrait être accueillie que dans ces zones au regard du règlement du PLUi.

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



Outre celle du Keff, seule une autre zone UI est présente sur la commune de La Martyre, au niveau de la ZA des Landes (identifiée dans le PLUi comme « site économique groupé ») et qui s'étend également sur la commune de Tréflévénez ; cette zone est aujourd'hui totalement mobilisée.

Il n'y a donc pas de potentiel autre que la zone 2AUI du Keff pour conforter les activités artisanales qui nécessitent d'être implantées sur une zone spécifique.

4/ Les conditions de faisabilité opérationnelles du projet

Des contraintes techniques qui nécessitent que le projet de bâtiment de réparation d'engins agricoles soit situé au plus près du garage existant

L'activité de réparation d'engins agricoles existe déjà, et le projet vise à la développer ; afin de mutualiser les équipements et le personnel, le nouveau bâtiment doit donc nécessairement être en lien avec les activités actuelles.

De plus, pour des raisons techniques de raccordement au dispositif de traitement des eaux usées (par épandage), le nouveau bâtiment doit être implanté au plus près du site existant.

L'absence de zones UI ou 1AUI disponibles à proximité du site du Keff permettant d'accueillir techniquement le projet

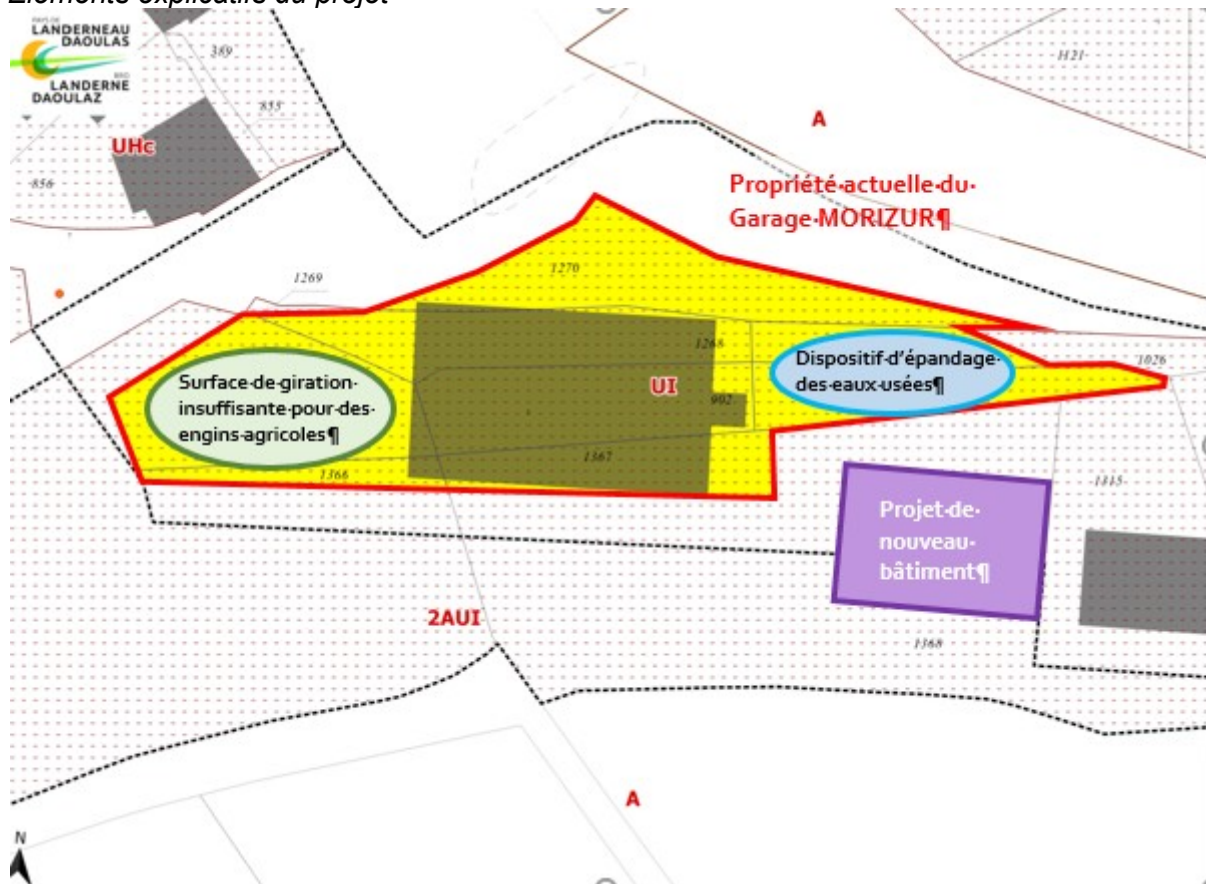
Il n'existe, à proximité immédiate du site, aucune autre zone UI ou 1AUI permettant techniquement et réglementairement la réalisation du projet de nouveau bâtiment.

La seule solution pour le garage est l'implantation du nouveau bâtiment vers le Sud, sur la parcelle A1368, actuellement classée en zone 2AUI.

En effet, les contraintes liées au terrain (localisation en bordure de voies départementales, déclivité, présence d'un plan d'épandage d'eaux usées sur la partie Est) et liées à l'activité

(besoins de giration des outils agricoles) ne permettent pas de dégager une surface suffisante pour réaliser ce projet sur l'emprise actuelle de la zone UI (identifiée au PLUi comme « site économique groupé de La Martyre / Le Keff »).

Eléments explicatifs du projet



L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUI est le seul dispositif réglementaire permettant la réalisation du projet.

5/ Une ouverture à l'urbanisation d'une emprise modeste et destinée à développer une activité économique

L'emprise de la partie de la zone 2AUI ouverte à l'urbanisation représente environ 0.1 ha, soit seulement 11% de la zone 2AUI inscrite au PLUi en vigueur (qui couvre 0,95 ha au total).

Bien qu'à l'échelle de la CAPLD l'emprise à ouvrir à l'urbanisation soit très modeste, la réalisation de ce projet est importante à l'échelle locale car cette activité de réparation a un poids économique significatif : cette entreprise répond aux besoins des activités agricoles, très présentes sur le territoire, et elle est pourvoyeuse d'emplois (7 salariés).

Par ailleurs, le classement de l'ensemble de la zone en 2AUI avait été opéré lors de l'élaboration du PLUi, dans la mesure où les voiries et/ou les réseaux existants en périphérie immédiate (eau, électricité, assainissement) n'avaient pas une capacité suffisante pour desservir un nouvel ensemble de constructions. Dans le cas présent, l'emprise de l'ouverture à l'urbanisation – qui ne concerne qu'une superficie modeste – est liée à l'activité du garage déjà existant et qui dispose des réseaux et accès nécessaires pour alimenter et gérer ce nouveau bâtiment depuis le site de l'entreprise actuelle.

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 (CAPLD) approuvé par la délibération du conseil de Communauté en date du 28 février 2020 et mis à jour par arrêté du Président de la CAPLD en date du 15 mai 2020,

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 Bureau communautaire du 4 avril 2023

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du 29 mars 2023

Le conseil de Communauté à l'unanimité

Article unique : Approuve, au regard notamment de la faisabilité opérationnelle du projet, la justification et l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUI située à La Martyre, au sud du Keff.