



# Modifications n°1 et n°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Pièces de procédure

Avril 2023

## ELABORATION DU PLUi

PLUi arrêté en Conseil de Communauté du 6 février 2019  
PLUi approuvé en Conseil de Communauté du 28 février 2020  
PLUi rendu exécutoire le 8 juin 2020

## MISE A JOUR N°1 DU PLUi

Arrêté du 15 mai 2020

## MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUi

Arrêté préfectoral du 31 mai 2022



# Modifications n°1 et n°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Pièces de procédure de la  
modification n°1

Avril 2023

## ELABORATION DU PLUi

PLUi arrêté en Conseil de Communauté du 6 février 2019  
PLUi approuvé en Conseil de Communauté du 28 février 2020  
PLUi rendu exécutoire le 8 juin 2020

## MISE A JOUR N°1 DU PLUi

Arrêté du 15 mai 2020

## MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUi

Arrêté préfectoral du 31 mai 2022



## ARRÊTÉ N° ARP2022\_018

### ARRÊTÉ PORTANT PRESCRIPTION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le Président de la Communauté d'agglomération du pays de Landerneau-Daoulas,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

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,

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas afin de :

- adapter le PLUi aux projets des communes et de la Communauté, nécessitant des ajustements ponctuels,
- 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.

Considérant qu'au regard des articles L.153-31 et L.153-36 du code l'Urbanisme, les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles :

- ne portent pas atteintes aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ne créent pas d'orientation d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Signé par : Patrick  
Leclerc  
Date : 16/06/2022  
Qualité :  
Président-Maire

## ARRÊTE

### **ARTICLE 1 : Objet de l'arrêté et contenu de la procédure de modification du PLUi**

Il est décidé d'engager une procédure de modification n°1 du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas, selon la procédure définie aux articles L.153-36 et suivants, L.153-41 à L.153-44 du code de l'Urbanisme.

Cette procédure de modification a pour objets d' :

- **Adapter le PLUi aux projets des communes et de la Communauté nécessitant des ajustements ponctuels :**

#### **au règlement graphique**

- Ouvrir à l'urbanisation certains secteurs classés en zone 2AU à vocation d'habitat et d'activités économiques
- Ajuster certaines délimitations de zones en lien avec des études ou projets en cours sur le territoire de la Communauté, mais n'engendrant aucune extension des zones U ou AU sur les zones A et N
- Ajuster des emplacements réservés (ajouts, suppressions, modifications)
- Ajouter ponctuellement des protections paysagères et environnementales
- Ajuster les périmètres dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale
- Mettre à jour et compléter les bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination
- Mettre à jour et compléter les cheminements doux à préserver ou à créer
- Intégrer les récents inventaires de zones humides à préserver

#### **au règlement écrit**

- Modifier certaines règles collectives pour améliorer la mise en oeuvre du PLUi et apporter des réponses à de nouvelles problématiques rencontrées pendant ces premières années d'application

#### **aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- Modifier des OAP « secteur » afin de les mettre en adéquation avec les études menées et les projets en réflexion sur plusieurs communes du territoire, mais également afin de lever certaines ambiguïtés dans l'écriture
- Ajouter des OAP sur des secteurs apparus comme stratégiques en termes de renouvellement et de densification urbaine

- 2- 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 :**

#### **au règlement graphique**

- Corriger certaines erreurs matérielles identifiées dans les différents documents pour se conformer à la réalité du terrain (haies et talus à protéger, zones humides à préserver, cours d'eau à préserver, éléments de patrimoine à protéger ...)

#### **au règlement écrit**

- Clarifier ou compléter certaines règles et définitions du règlement pour faciliter leur compréhension et lever toute ambiguïté d'interprétation qui ont pu s'avérer problématiques dans l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme
- Adapter les règles sur certaines dispositions pour tenir compte de problématiques émergentes ou pour mieux répondre au contexte urbain et paysager

#### **aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- Concernant les OAP « cadre » Habitat, clarifier et harmoniser la rédaction, et plus particulièrement celle relative aux densités

## **ARTICLE 2 : Transmission pour avis du projet de modification**

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 du PLUi sera notifié, avant le début de l'enquête publique, au préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme.

Le projet sera également notifié aux maires des communes membres.

L'avis de l'autorité environnementale sera également sollicité.

## **ARTICLE 3 : Enquête publique**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

Les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas.

## **ARTICLE 4 : Approbation du projet de modification**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil de Communauté.

## **ARTICLE 5 : Notification et affichage et de l'arrêté**

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas ainsi que dans les mairies des communes membres durant un délai d'un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet du Finistère et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme.



**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 Lénaïc, 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\_111

<b>Objet</b>	<b>PLUi - Modification n°1- Réalisation d'une évaluation environnementale</b>
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 décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 a réformé l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Désormais, le nouvel article R.104-12 du code de l'Urbanisme prévoit que, lorsque la modification du PLU n'affecte pas de manière significative un site Natura 2000, mais que la personne publique responsable estime, par un examen au cas par cas, que cette modification est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, la procédure sera soumise à évaluation environnementale.

Dans le cas de la présente procédure de modification du PLUi, des études environnementales plus poussées sont nécessaires afin de cerner plus précisément les incidences de la procédure de modification n°1 du PLUi sur l'environnement, notamment au regard des évolutions apportées à certains éléments de paysage ou de patrimoine à protéger, à des délimitations de zones, à certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation ou à certaines dispositions du règlement écrit. La Communauté peut ainsi décider de soumettre directement la modification du PLUi à évaluation environnementale. Dans ce cas, il convient de prendre une délibération en ce sens.

Il est, par conséquent, proposé au conseil de Communauté de décider de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°1.

**DÉLIBÉRATION:**

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

Vu l'article R.104-12 du code de l'Urbanisme qui prévoit que la procédure de modification de PLUi soit

soumise à évaluation environnementale de la procédure s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement,

Vu l'article R.104-33 du code de l'Urbanisme qui prévoit que la personne publique responsable du projet prenne une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale de la procédure,

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, mis à jour par arrêté du Président de la CAPLD 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,

Considérant que des études environnementales plus poussées sont nécessaires afin de cerner plus précisément les incidences de la procédure de modification n°1 du PLUi sur l'environnement.

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 à l'unanimité**

**Article 1: Décide de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté.**

**Article 2 : Autorise le Président à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la réalisation de l'évaluation environnementale de la procédure de modification n°1 du PLUi de la Communauté.**

Signé par : Patrick  
Leclerc  
Date : 04/10/2022  
Qualité :  
Président-Maire





**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 Lénaïc, 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

<b>Objet</b>	<b>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</b>
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.

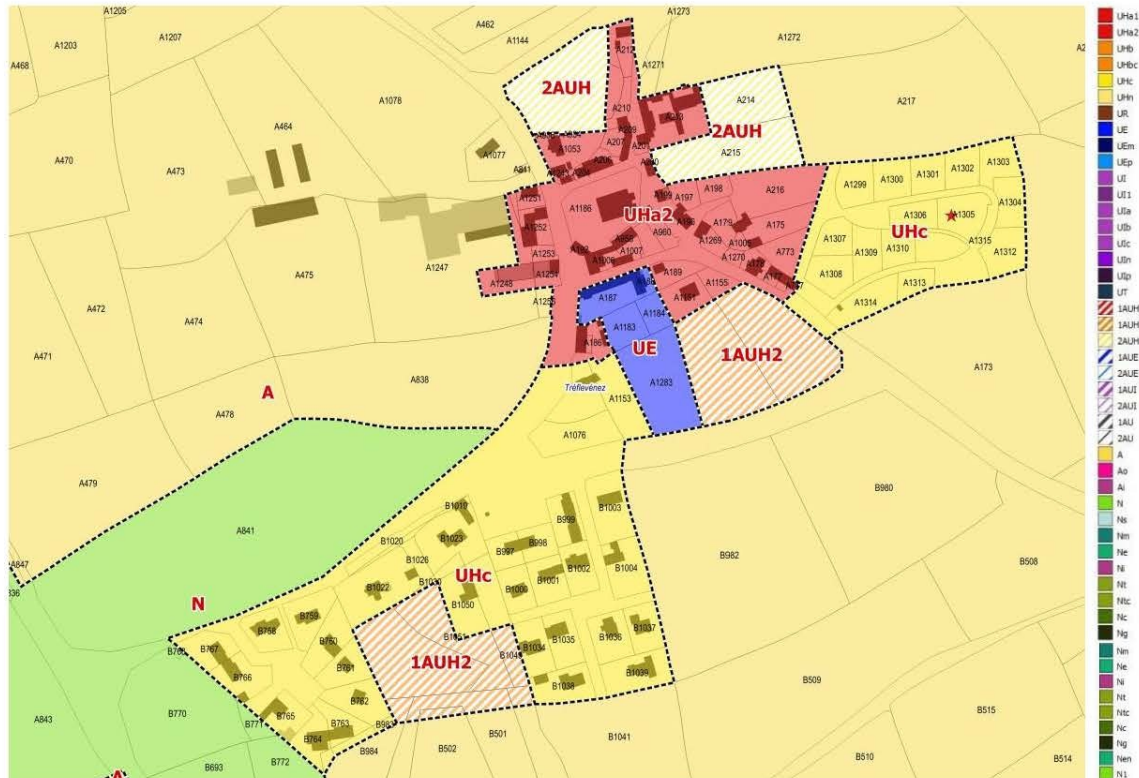
Le calibrage et les surfaces de ces zones 1AUH et 2AUH ont été déterminés en fonction des besoins définis en matière de production de logements à l'échelle communale, en soustrayant les besoins qui trouveront une réponse en renouvellement urbain et ceux qui trouveront une réponse par changement de destination.

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.



Extrait du PLUi en vigueur

### Les conditions de faisabilité opérationnelles du projet

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH située au Nord du bourg s'inscrit dans une volonté communale de disposer d'une maîtrise de l'urbanisation à la fois dans le temps mais également en termes d'aménagement et de programmation. La zone 2AUH est constituée d'une seule parcelle (A 1124) qui est une d'ores et déjà une propriété communale.

En compensation de cette ouverture à l'urbanisation, il est envisagé, dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi, de reclasser en zone 2AUH, une partie de la zone 1AUH2 située au Sud du bourg. La zone 2AUH ouverte à l'urbanisation représente une superficie de 0.32 ha, tandis que la partie de la zone 1AUH2 reclassée en zone 2AUH représente une superficie de 0.42 ha. L'ouverture à l'urbanisation est ainsi plus que compensée.

Concernant les conditions de desserte et la capacité des réseaux à desservir la zone, le réseau d'adduction en eau potable dessert la parcelle A 1124 et a la capacité à alimenter la zone d'urbanisation future. Le réseau d'assainissement des eaux usées dessert également la parcelle. L'étude de zonage d'assainissement des eaux usées réalisée (2019-2020) inclut l'ensemble de la zone 2AUH au périmètre de zonage d'assainissement collectif. En effet, la station d'épuration reçoit actuellement une charge organique de 83,6 EH pour une capacité nominale de 220 EH. Or l'estimation réalisée quant au nombre d'habitants qui seront logés représente 8.7 EH. De plus, le reclassement en 2AUH d'une partie de la zone 1AUH2 du Sud du bourg vient également contrebalancer ces nouveaux raccordements.

La station d'épuration de Tréflévéné est donc en mesure de recevoir la charge organique et hydraulique de ce secteur.

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.

## 2\_ Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUH du Rest au bourg d'Hanvec, afin d'y inclure une future voie de desserte en zone 1AUH

### Contexte

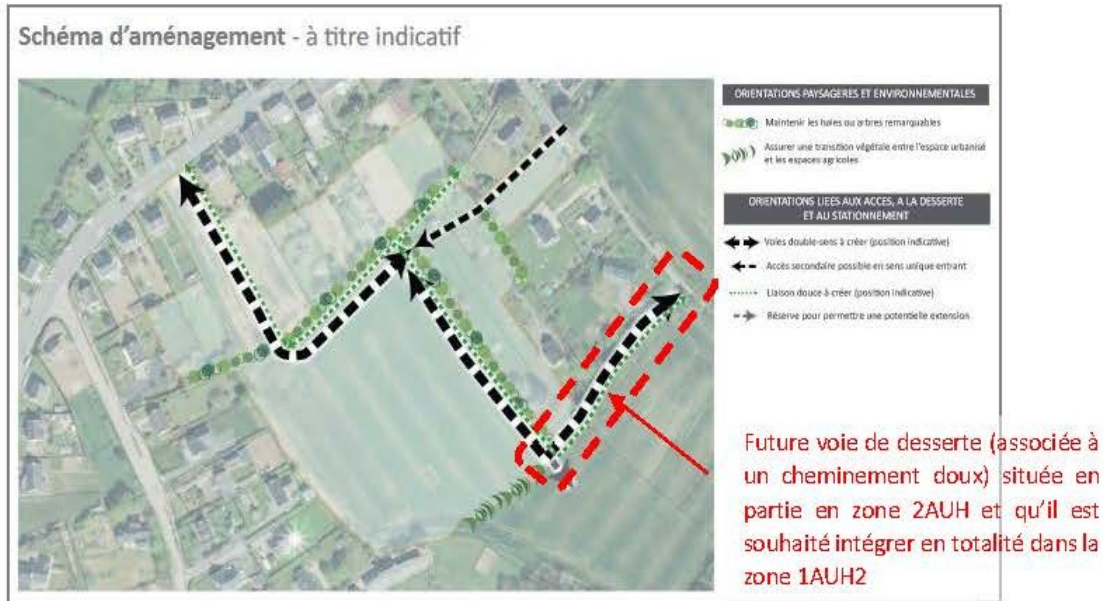
Dans le cadre du PLUi, une zone 1AUH2 a été délimitée au Sud du bourg d'Hanvec, en continuité directe avec le centre-bourg.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été mise en place sur cette future zone d'aménagement et des principes de desserte ont été définis. Une future voie de desserte est notamment envisagée au Sud de la zone 1AUH2, depuis la rue de la Madeleine (en limite Est de la zone). Or, au règlement graphique, l'emprise prévue pour la réalisation de cette future voie de desserte classée en zone 1AUH2 est insuffisante au regard de celle qui sera nécessaire pour la réalisation d'une future voie de desserte structurante à la zone 1AUH2, couplée à une liaison douce.

Il est ainsi nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUH, limitrophe à la zone 1AUH2 afin que la totalité de l'emprise de la future voie de desserte à la zone 1AUH2 depuis la rue de la Madeleine soit incluse en zone 1AUH2.



Extrait du PLUi en vigueur



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.

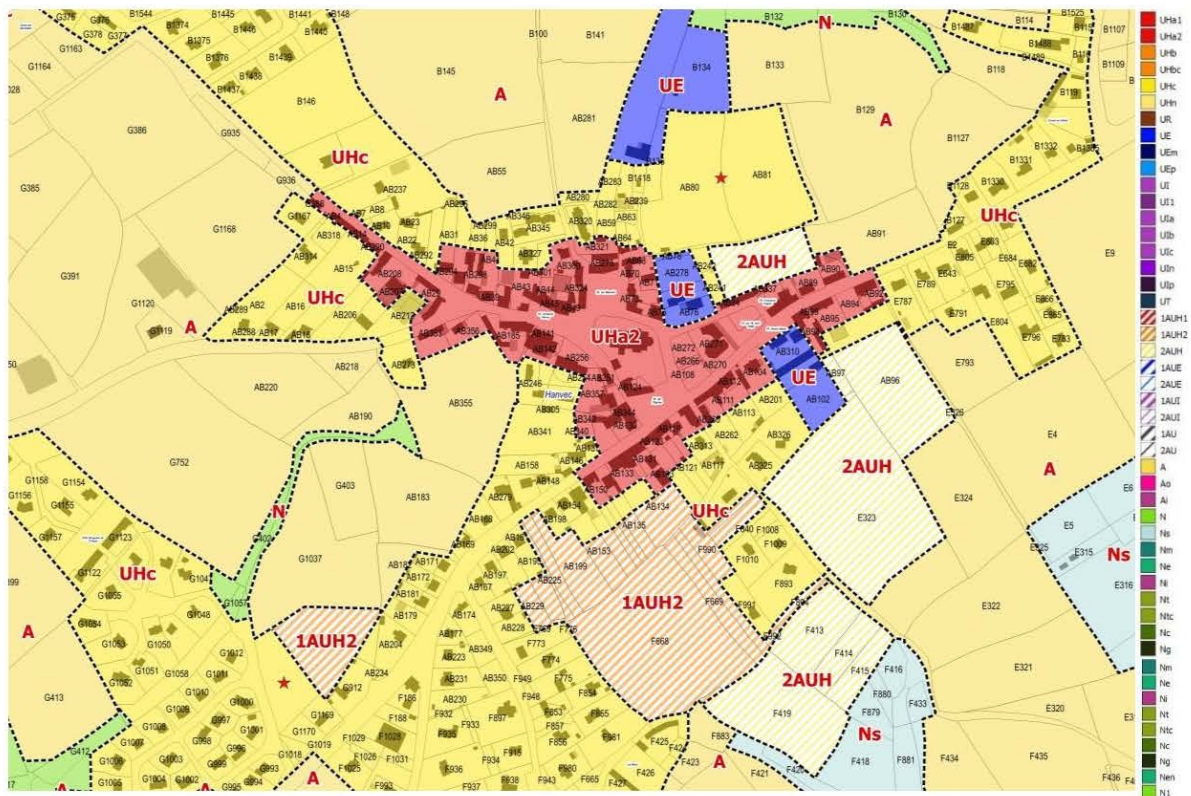
De plus, aucune des capacités d'urbanisation au sein des zones UH ne permet de répondre à la problématique de desserte de la zone 1AUH2 du Rest.

#### 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.



Extrait du PLUi en vigueur

2 secteurs sont classés en zone 1AUH2, zone à urbaniser à court terme, représentant une superficie de 3.8 ha et sont situés en partie Sud du bourg :

- 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.

L’un des objectifs du PLUi étant de maîtriser les extensions urbaines à l’échelle des 20 prochaines années, 3 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 4.73 ha.

Les conditions de faisabilité opérationnelles du projet

Au PLUi en vigueur, la zone 1AUH2 du Rest représente une superficie de 3.3 ha. L’aménagement va s’avérer structurant pour le développement du bourg d’Hanvec car il se greffe en continuité directe avec le bourg ancien, au cœur d’une urbanisation déjà existante et devrait permettre la réalisation d’une cinquantaine de logements minimum s’il est à vocation exclusivement d’habitat.

L’aménagement d’un tel secteur nécessite ainsi une véritable réflexion en termes d’accessibilité et de desserte car il est cerné à 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.

Afin que la zone 1AUH2 du Rest puisse être aménagée, en une ou plusieurs phases, de façon cohérente et le plus fluide possible en termes de circulation, il est impératif que cette voie structurante

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 m<sup>2</sup>.

### 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.

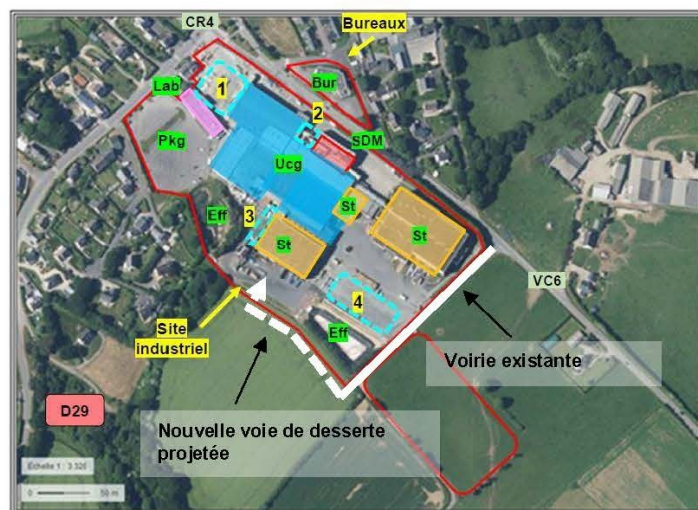
FRONERI France prévoit un développement de l'activité du site de Plouédern à horizon 25 ans au travers :

- 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

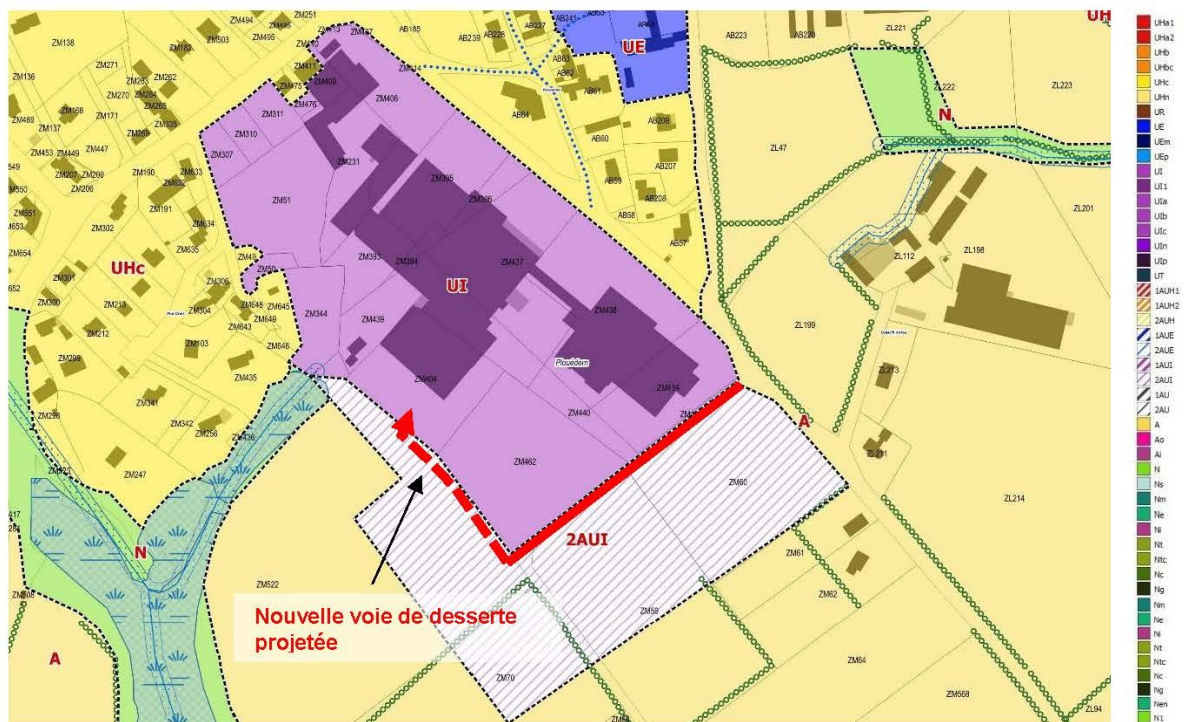


Installations existantes		Limite de propriété	
<b>Ucg</b>	: Usine crèmes glacées	<b>1</b>	: Extension local production et stockage
<b>St</b>	: Entrepôts stockage (emballages, produits finis)	<b>2</b>	: Prolongement façade
<b>Eff</b>	: Prétraitement/stockage des effluents	<b>3</b>	: Galerie de liaison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



Celle-ci se situera sur la parcelle ZM 522, parcelle limitrophe au site industriel actuel. Les infrastructures de l'entreprise (usine, entrepôts de stockage, salle des machines, parkings, laboratoire) occupent la totalité du site, classé en zone UI au PLUi en vigueur.

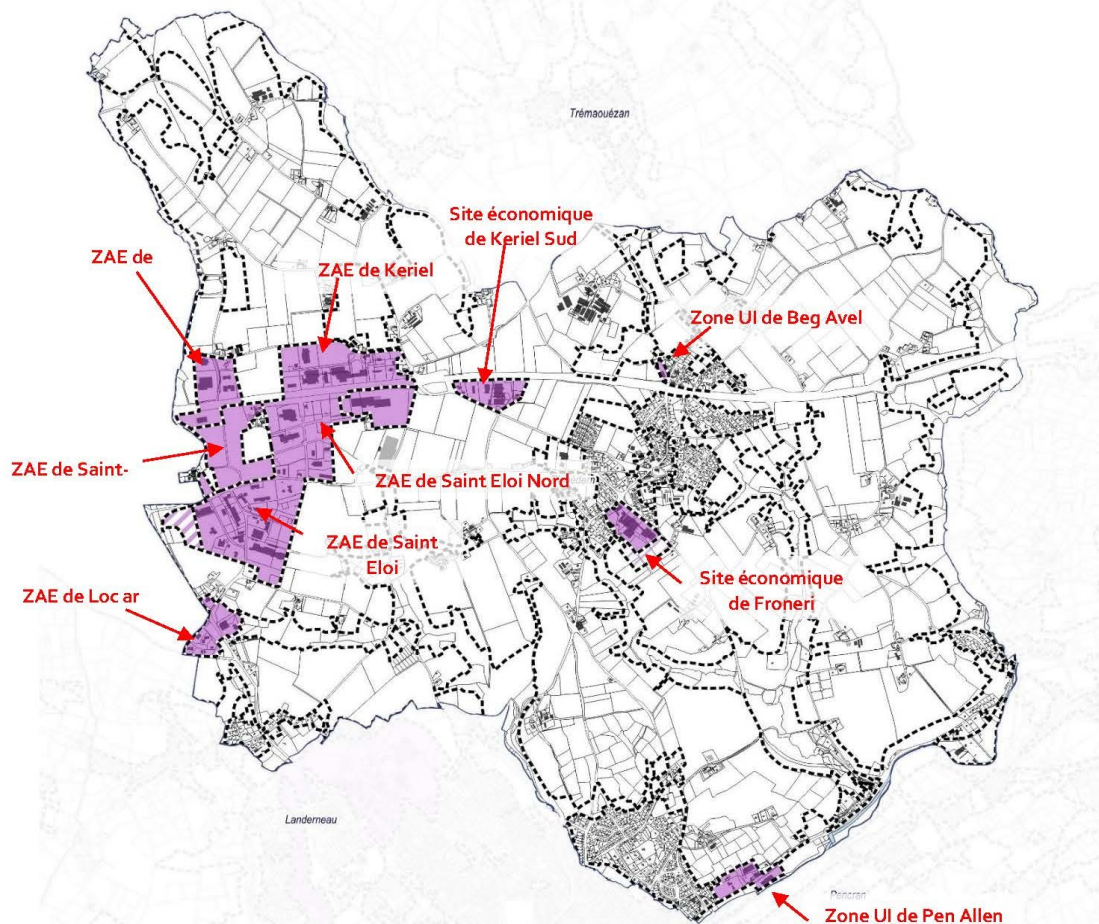
La parcelle ZM 522 est quant à elle classée en zone 2AUI, zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques 'mixtes'. La réalisation de la voie de desserte nécessite donc une ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUI sur une superficie d'environ 3 000 m<sup>2</sup>.



**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

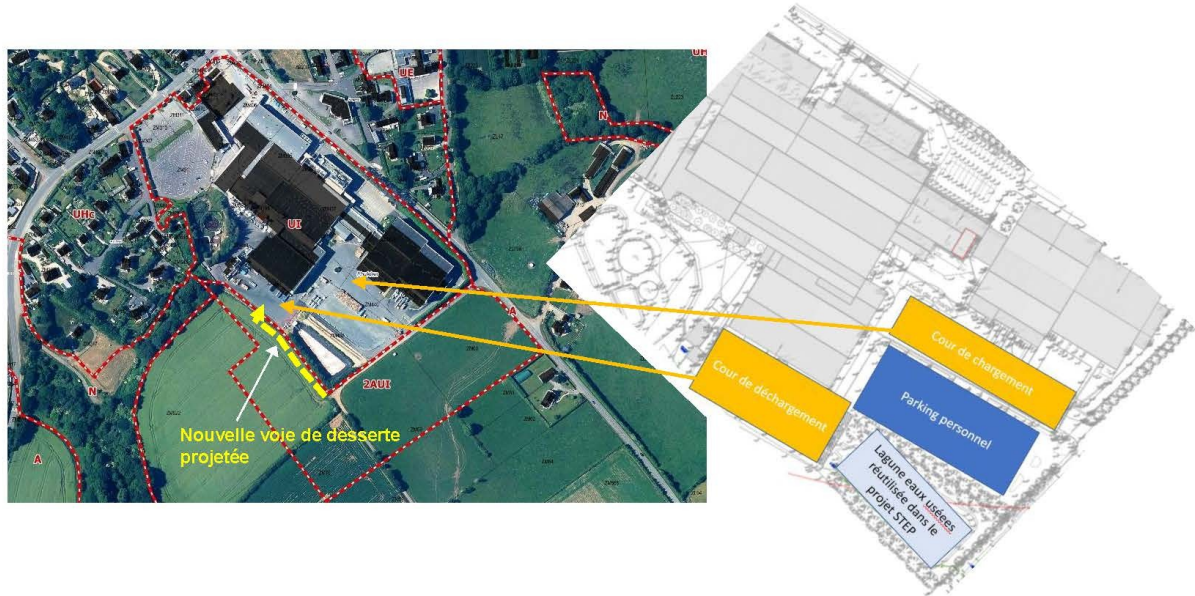
Il s'avère aujourd'hui nécessaire pour l'entreprise Froneri de réaliser une nouvelle voie de desserte sur la partie arrière du site industriel, nécessité à court terme dans le cadre du projet de développement de l'activité industrielle.

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 m<sup>2</sup> 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 Tréflévénéz (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.**

Signé par : Patrick

Leclerc

Date : 04/10/2022

Qualité :

Président-Maire



**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 Lénaïc, 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\_138

<b>Objet</b>	<b>PLUi - Modifications n°1 et n°2 - Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation</b>
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.

- la première, prescrite par arrêté n°ARP2022\_018 du Président en date du 16 juin 2022 portant 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 ... ) ;
- la seconde, prescrite par arrêté n°ARP2022\_017 du Président en date du 16 juin 2022 portant sur 2 objets spécifiques : le reclassement de la zone d'activités de Kerangueven située sur la commune de Hanvec de zone UIn en zone UI ainsi que l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUI située au Sud-Est du bourg de Plouédern. Cette ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUI est aujourd'hui nécessaire afin de permettre une mise aux normes environnementales et un développement de l'entreprise existante sur le site (classée en zone UI, zone attenante à la zone 2AUI).

Compte tenu des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUi dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, le projet de modification n°1 fera l'objet d'une actualisation de l'évaluation environnementale initiale. Dans sa délibération DCC2022\_111 du 30 septembre 2022, le conseil de Communauté a délibéré en ce sens.

Concernant la procédure de modification n°2 du PLUi, suite à sa décision n°2022-010033 du 20 septembre 2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale soumet à évaluation environnementale la procédure de modification n°2 du PLUi. Le conseil de Communauté, dans sa délibération DCC2022\_113 du 30 septembre 2022, suit l'avis de l'autorité environnementale de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLUi.

L'article L.103-2 du code de l'Urbanisme précise que si la procédure de modification du PLUi est soumise à évaluation environnementale, il convient de mener une concertation préalable du public durant l'élaboration du projet de modification.

Par voie de conséquence, en application de l'article L.103-2 du code de l'Urbanisme, une concertation doit être menée dans le cadre des procédures de modification n°1 et de modification n°2 du PLUi dont les objectifs et les modalités d'organisation doivent être définis par une délibération du conseil de Communauté.

C'est l'objet de la présente délibération.

**OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CONCERTATION PREALABLE**

La concertation a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute au personne concernée par ces procédures :

- de prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUi,
- de donner un avis à un stade précoce des procédures sur les évolutions envisagées, et le cas

échéant, de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

## **MODALITES D'ORGANISATION DE LA CONCERTATION PREALABLE**

### **Publicité de la concertation**

La concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration des projets de modification n°1 et n°2 du PLUi. Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation seront précisées par le Président et feront l'objet des mesures de publicité suivantes :

- publication d'avis par voie de presse et sur le site internet <https://www.pays-landerneau-daoulas.fr/> annonçant l'ouverture et la clôture de la concertation ;
- par voie d'affichage pendant toute la durée de la concertation : affichage d'un avis au siège de la Communauté et dans les mairies de chacune des communes membres. Cet avis rappellera les dates d'ouverture et de clôture de la concertation préalable, ainsi que l'objet de la concertation et les modalités de participation du public définies ci-après.

### **Consultation du dossier de concertation**

Durant toute la durée de la concertation, un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par les procédures de modification n°1 et n°2 du PLUi sera mis à la disposition du public :

- en version dématérialisée sur le site internet de la Communauté d'agglomération (rubrique Aménagement / Urbanisme / Plan Local d'Urbanisme intercommunal / Les procédures d'évolution du PLUi) : <https://www.pays-landerneau-daoulas.fr/>
- en version papier, aux jours et heures habituels d'ouverture, au siège de la Communauté d'agglomération (Maison des Services Publics – 59, rue de Brest à Landerneau) et dans chacune des mairies du territoire.

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

Une copie du dossier de concertation pourra être transmise à toute personne qui en ferait la demande. Cette demande doit être formulée auprès de la Communauté d'agglomération uniquement par courrier postal adressé à M. le Président (Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas – service Urbanisme – Maison des Services Publics – 59, rue de Brest – BP 849 – 29 208 Landerneau) ou par message électronique à l'adresse dédiée indiquée ci-dessous. La copie du dossier sera établie au frais du demandeur.

### **Recueil des observations du public**

Toute personne intéressée pourra exprimer, communiquer ses observations ou propositions sur les projets de modification n°1 et n°2 du PLUi :

- sur le registre ouvert et tenu à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération ainsi que dans chacune des communes du territoire ;
- par voie postale : toute correspondance devra être adressée à Monsieur le Président – Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas – service Urbanisme – Concertation dans le cadre des procédures de modification n°1 et n°2 du PLUi – Maison des Services Publics – 59, rue de Brest – BP 849 – 29 208 Landerneau ;
- par messagerie électronique à l'adresse unique suivante : [plui@capld.bzh](mailto:plui@capld.bzh) (en précisant également la mention « Concertation dans le cadre des procédures de modification n°1 et n°2 du PLUi »).

Au fur et à mesure de leur réception, les observations et propositions recueillies par voie postale ou par courrier électronique seront insérées dans le registre papier mis à disposition au siège de la Communauté d'agglomération afin que chacun puisse prendre connaissance de l'ensemble des contributions.

### **Bilan de la concertation**

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au conseil de Communauté qui en délibérera. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur le site internet <https://www.pays-landerneau->



[daoulas.fr/](http://daoulas.fr/) et au siège de la Communauté d'agglomération.

Le bilan de la concertation préalable sera joint aux dossiers d'enquête publique des modifications n°1 et n°2 du PLUi.

## **DÉLIBÉRATION:**

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

Vu les articles L.103-2 et suivants du code de l'Urbanisme,

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, mis à jour par arrêté du Président de la CAPLD 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'arrêté n° ARP2022\_017 du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas en date du 16 juin 2022 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLUi,

Vu la délibération DCC2022\_111 du conseil de Communauté en date du 30 septembre 2022 décidant de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi,

Vu la décision du 20 septembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui soumet à évaluation environnementale la procédure de modification n°2 du PLUi,

Vu la délibération DCC2022\_113 du conseil de Communauté en date du 30 septembre 2022 suivant l'avis de l'autorité environnementale de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLUi de la Communauté,

Considérant qu'il y a lieu d'organiser une concertation préalable dans le cadre des procédures de modification n°1 et n°2 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 à l'unanimité**

**Article 1:** Approuve les modalités de concertation telles que définies ci-dessus au paragraphe « Modalités d'organisation de la concertation préalable ».

**Article 2 :** Autorise le Président à fixer les dates de début et de clôture de la dite concertation.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 029-242900801-20221004-DCC2022\_138-DE

Signé par : Patrick  
Leclerc  
Date : 04/10/2022  
Qualité :  
Président-Maire



## 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

<b>Objet</b>	<b>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</b>
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 m<sup>2</sup> 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'acquiescer 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. 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 Keriel 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 Keriel 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

à vocation industrielle et qui nécessite la proximité du site Lessonia, n'y est donc pas envisageable.



Zones UI, 1AUI et 2AUI du PLUi en vigueur

Les disponibilités foncières et les capacités d'urbanisation au sein des zones UI et 1AUI sont ainsi limitées, éloignées du site industriel Lessonia et souvent d'une emprise trop restreintes pour répondre aux caractéristiques du nouveau bâtiment.

### **Des réserves foncières en zones UI qui n'ont pas la capacité de répondre aux nouveaux besoins de l'entreprise**

Pour couvrir les besoins prévus à l'horizon 2028 (tonnage stocké de 2 100 T - environ 8 000 palettes), la surface projetée du futur bâtiment de stockage est de 8 000 m<sup>2</sup> (une emprise supérieure à l'emprise du bâtiment de Lessonia 1), ce qui nécessite une emprise foncière d'un seul tenant relativement importante.

Les quelques réserves foncières disponibles au sein des zones UI et 1AUI disponibles et opérationnelles ne sont pas, pour la quasi-totalité d'entre elles, d'une surface suffisante pour accueillir cette nouvelle construction et à une trop grande distance du site.





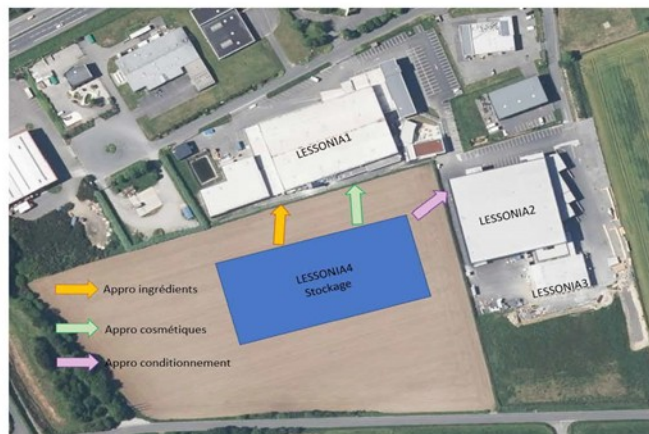
Représentation de l'emprise du projet au regard des bâtiments existants

#### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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.**



## 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 Lénaïc, 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

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

Alexandra GUILLORE 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 m<sup>2</sup> 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

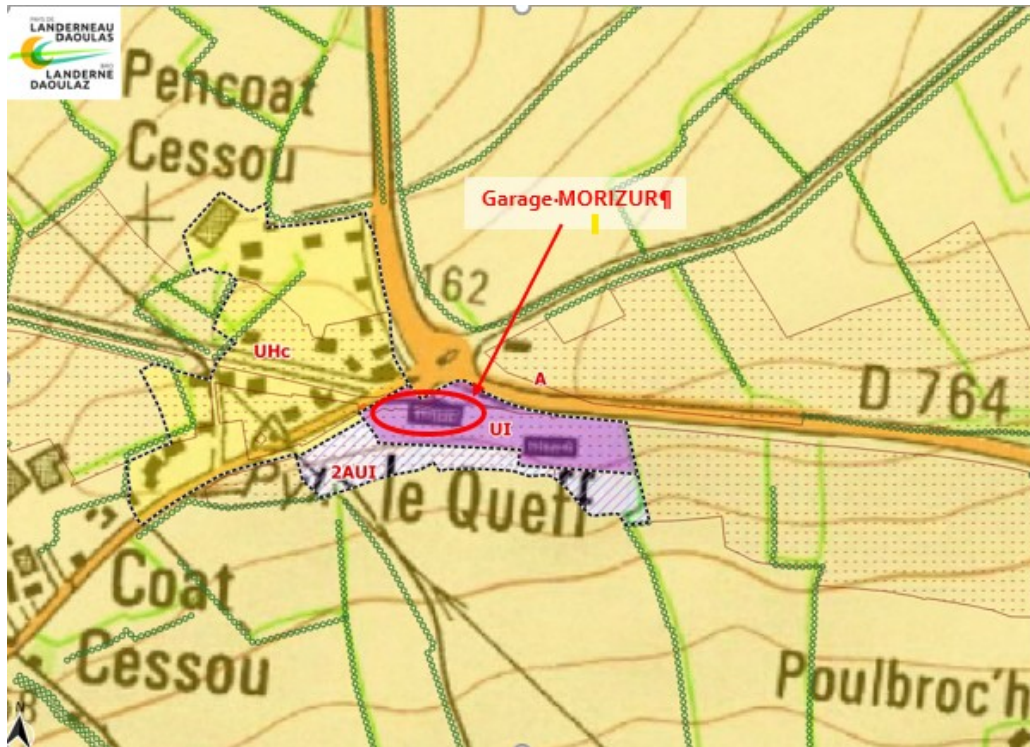
partie agricole, à proximité de l'actuel garage.

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).

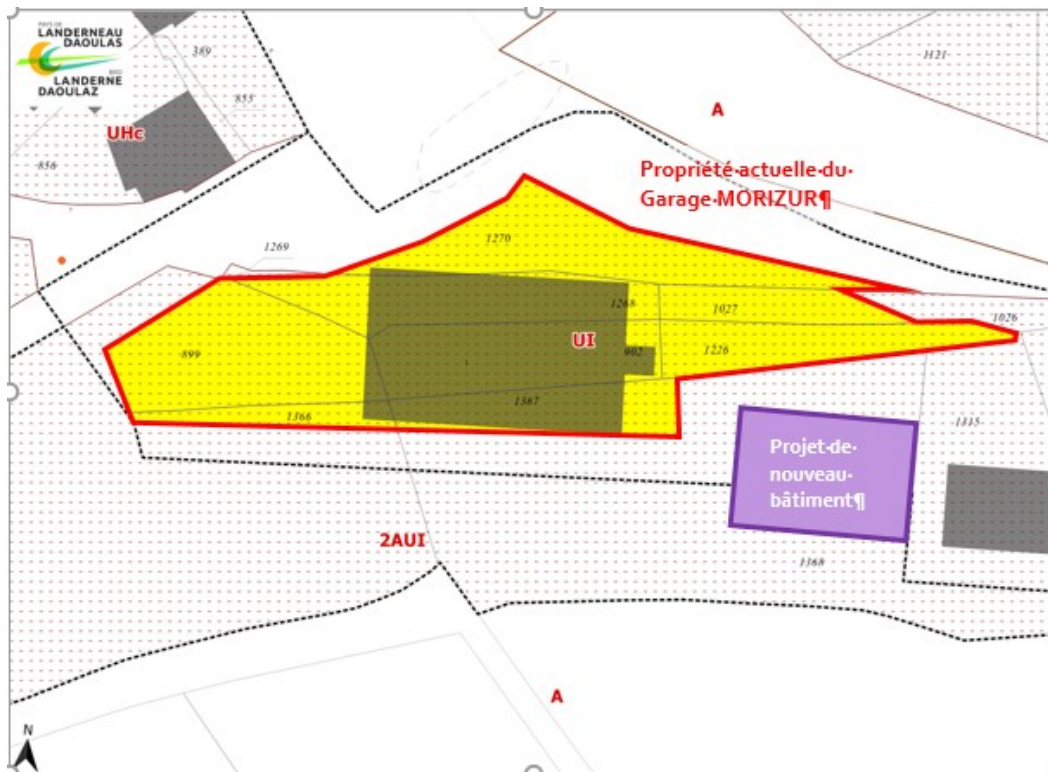
Le bâtiment projeté sera d'une surface de 600 m<sup>2</sup>, dont 1/3 se situerait sur la partie zonée en 2AUi.

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*



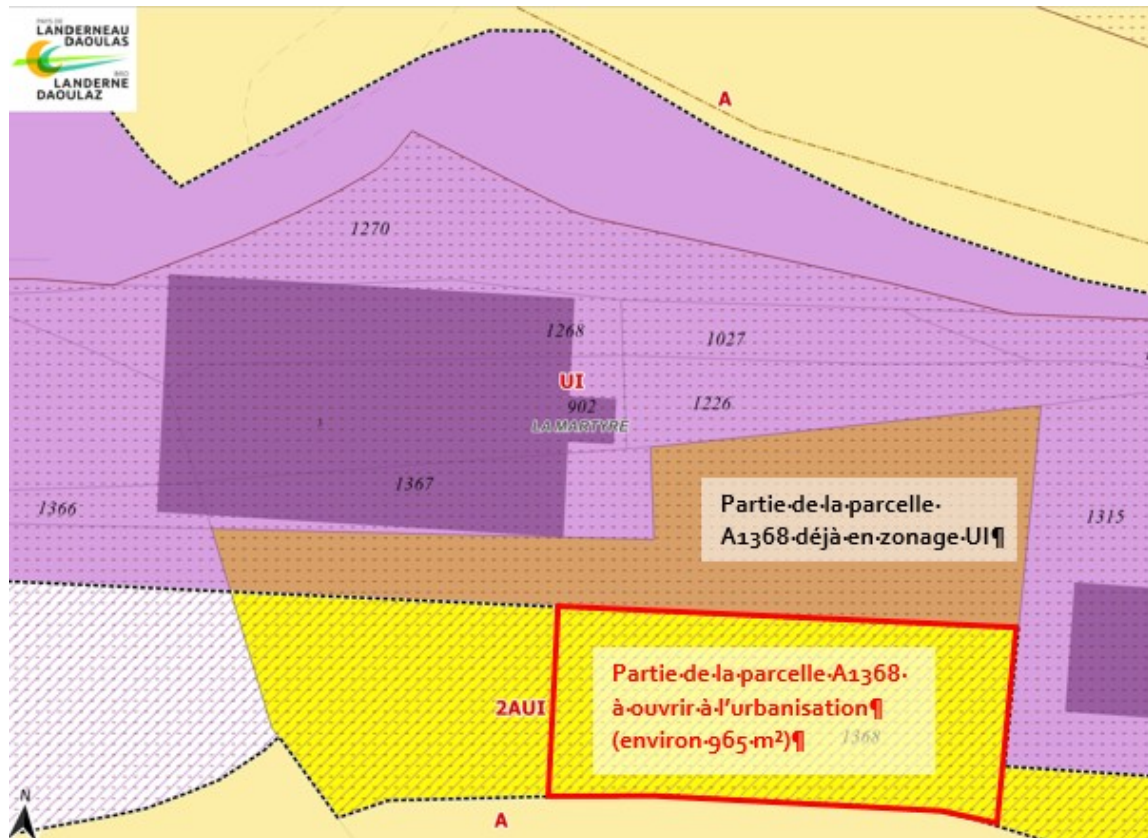
*Emprise actuelle du garage et localisation du projet*



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**

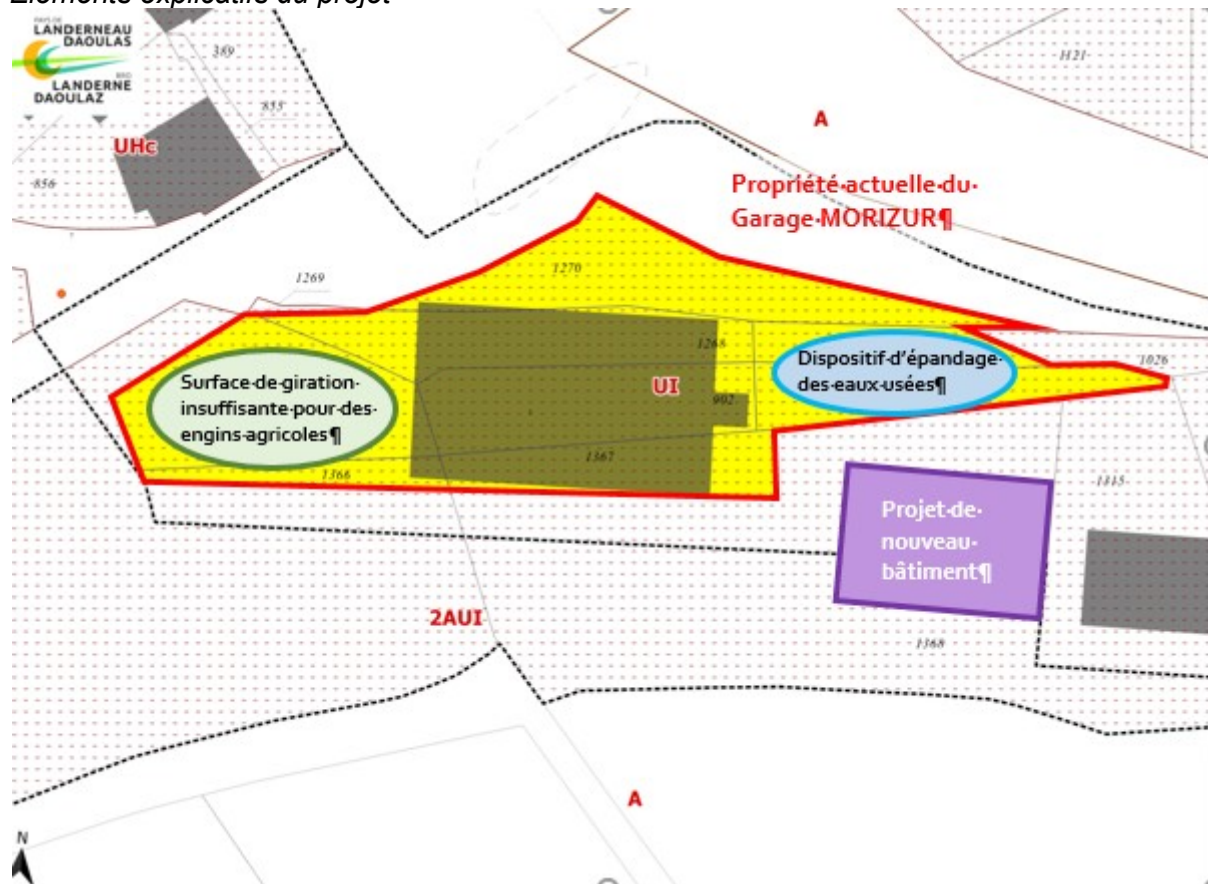
Il n'existe, à proximité immédiate du site, aucune autre zone UI ou 1AUI permettant techniquement et règlementairement la réalisation du projet de nouveau bâtiment.

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.**



# Modifications n°1 et n°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Pièces de procédure de la  
modification n°2

Octobre 2022

## ELABORATION DU PLUi

PLUi arrêté en Conseil de Communauté du 6 février 2019  
PLUi approuvé en Conseil de Communauté du 28 février 2020  
PLUi rendu exécutoire le 8 juin 2020

## MISE A JOUR N°1 DU PLUi

Arrêté du 15 mai 2020

## MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUi

Arrêté préfectoral du 31 mai 2022

PAYS DE  
**LANDERNEAU  
DAOULAS**





## ARRÊTÉ N° ARP2022\_017

### ARRÊTÉ PORTANT PRESCRIPTION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le Président de la Communauté d'agglomération du pays de Landerneau-Daoulas,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

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,

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas afin de :

- reclasser la zone d'activités de Kerangueven, située sur la commune de Hanvec, de zone Uln en zone UI,
- et d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUi située au Sud-Est du bourg de Plouédern.

Considérant qu'au regard des articles L.153-31 et L.153-36 du code l'Urbanisme, les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles :

- ne portent pas atteintes aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ne créent pas d'orientation d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Signé par : Patrick  
Leclerc  
Date : 16/06/2022  
Qualité :  
Président-Maire

## ARRÊTE

### **ARTICLE 1 : Objet de l'arrêté et contenu de la procédure de modification du PLUi**

Il est décidé d'engager une procédure de modification n°2 du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas, selon la procédure définie aux articles L.153-36 et suivants, L.153-41 à L.153-44 du code de l'Urbanisme.

Cette procédure de modification a pour objets :

- le reclassement de la zone d'activités de Kerangueven, située sur la commune de Hanvec, de zone UIn en zone UI sur la base du SCoT du Pays de Brest en vigueur ainsi qu'au regard des enjeux actuels et des besoins économiques du territoire,
- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUi située au Sud-Est du bourg de Plouédern afin de permettre à l'entreprise existante sur la zone UI, limitrophe à la zone 2AUi, la réalisation d'un nouvel équipement épuratoire nécessaire à sa mise aux normes environnementales et son développement.

### **ARTICLE 2 : Transmission pour avis du projet de modification**

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'Urbanisme, le projet de modification n°2 du PLUi sera notifié, avant le début de l'enquête publique, au préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme.

Le projet sera également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

L'avis de l'autorité environnementale sera également sollicité.

### **ARTICLE 3 : Enquête publique**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

Les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas.

### **ARTICLE 4 : Approbation du projet de modification**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil de Communauté.

### **ARTICLE 5 : Notification et affichage et de l'arrêté**

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas ainsi que dans les mairies de Hanvec et Plouédern durant un délai d'un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet du Finistère et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme.



## CONSEIL DE COMMUNAUTE

**VENDREDI 24 JUIN 2022**

L'an deux mille vingt deux, le vingt quatre juin, 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, LE GALL Jean-Noël, PHILIPPE Georges, RIOU Michel, TANGUY Anne, GRALL Renaud, CALVEZ Gilles, LE SAUX Jean-Luc, BODENEZ Guillaume, CORNEC Elodie, HERVOIR Stéphane, LANGUENOU Céline, NICOLAS Angélique, QUENTRIC-BOWMAN Morgane, THOMIN Mélanie, APPELGHEM Ludovic, LE BRONNEC Erwann, LETEURE Tiphaine, SOUN Véronique, YVINEC Odile, LIEGEOIS Hervé, LEON Jean-Jacques, LE ROY Christine, NOWAK Carine

### **Secrétaire de séance**

GUILLORÉ Alexandra

### **Excusés**

BERVAS Viviane (pouvoir à GUILLORÉ Alexandra)  
BONIZ Jean-Jacques (pouvoir à TANGUY Anne)  
KERLAN Frédéric (pouvoir à LECLERC Patrick)  
TRMAL Marie-France (pouvoir à YVINEC Odile)  
BLANDIN Lénaïc (pouvoir à CORNEC Elodie)  
BOSSER Christian (pouvoir à GODET Nathalie)  
CALVEZ-BARNOT Gaëlle (pouvoir à LE SAUX Jean-Luc)  
LENUE Françoise (pouvoir à POUPON Julien)  
MEVEL Stéphanie (pouvoir à BODENEZ Guillaume)  
QUILLEVERE Séverine (pouvoir à CALVEZ Gilles)  
ROULLEAUX David (pouvoir à NICOLAS Angélique)  
BODILIS Jean-François (pouvoir à LETEURE Tiphaine)  
DALIS-ABGRALL Gwénaëlle (pouvoir à FLOCH Jean-Bernard)

### **Absents**

SERGEANT André

Envoyé en préfecture le 28/06/2022

Reçu en préfecture le 28/06/2022

Affiché le

ID : 029-242900801-20220627-DCC2022\_081-DE

Conseil de Communauté du 24 juin 2022

Délibération n°DCC2022\_081

<b>Objet</b>	<b>Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Zone 2AUi Plouédern</b>
Rapporteur	Alexandra GUILLORÉ
Service	Service Urbanisme
Thème	Urbanisme

Alexandra GUILLORÉ donne lecture du rapport suivant :



## EXPOSE DES MOTIFS

### 1 / Contexte

---

Par délibération en date 28 février 2020, le conseil de Communauté a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Il est entré en vigueur le 8 juin 2020.

Ce premier document d'urbanisme à l'échelle intercommunale a ainsi remplacé les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux, les Plans d'Occupations des Sols (POS) ainsi que les cartes communales du territoire du Pays de Landerneau-Daoulas. C'est sur la base de ce document d'urbanisme que sont instruites les autorisations d'urbanisme des 22 communes du territoire communautaire.

Après deux années d'application, il est apparu nécessaire de faire évoluer le PLUi afin de permettre l'ajustement du document d'urbanisme à certains projets et réflexions, d'améliorer l'écriture réglementaire de certaines dispositions en tenant compte notamment du retour d'expérience de la mise en œuvre du PLUi.

2 procédures de modification du PLUi ont ainsi été engagées par le Président de la CAPLD :

- la première, prescrite par arrêté n° ARP2022\_018 du Président en date du 17 juin 2022 portant 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 ...)
- la seconde par arrêté n° ARP2022\_017 du Président en date du 17 juin 2022 portant sur 2 objets spécifiques : le reclassement de la zone d'activités de Kerangueven située sur la commune de Hanvec de zone UIn en zone UI ainsi que l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUI située au Sud-Est du bourg de Plouédern.  
Cette ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUI est aujourd'hui nécessaire afin de permettre une mise aux normes environnementales et un développement de l'entreprise industrielle agro-alimentaire spécialisée sur le marché des glaces Froneri, existante sur le site (classée en zone UI, zone attenante à la zone 2AUI).

L'un des objets de la procédure de modification n°2 portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'article L.153-38 du code de l'Urbanisme prévoit qu'« *une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent 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 cette zone* ».

Le conseil de Communauté doit donc délibérer en ce sens.

### 2/ Le projet

---

#### **Le groupe Froneri, une entreprise historiquement installée sur Plouédern et un acteur économique local d'importance en termes d'emplois et d'attractivité**

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.

### Des perspectives de développement pour le site de Plouédern dans les années à venir

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 avec rejet des eaux traitées au milieu aquatique (fleuve Elorn).

Pour l'avenir, le groupe Froneri France a ainsi pour ambitions, notamment de :

- pérenniser les emplois permanents du site et créer 110 nouveaux emplois à horizon 10 ans (60 nouveaux emplois permanents et 50 nouveaux emplois saisonniers),
- poursuivre la démarche d'investissements de 60 millions d'euros ces 3 dernières années et ainsi contribuer au développement économique du territoire,
- ancrer les activités Recherche & Développement du groupe sur le site et faire de l'usine la plus innovante du groupe sur cette technologie.

### A court terme, une mise aux normes environnementales nécessaire pour accompagner le développement de l'entreprise

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').



La stratégie industrielle de FRONERI France prévoit l'ajout de 2 lignes de production supplémentaires et le remplacement de certaines lignes de production. L'installation des 2 lignes de production supplémentaires ne nécessitera pas la construction de nouveau bâtiment. Les bâtiments existants disposent de la place suffisante pour intégrer ces nouveaux outils de production. Les niveaux de production de l'établissement ainsi envisagés à horizon 20 ans sont de l'ordre de 560 tonnes PF/j (PF = Produits Finis), pour des niveaux autorisés actuellement à 280 tonnes PF/j.

Cette évolution importante de la production nécessite cependant une évolution adaptée de la filière de traitement des eaux usées.

Pour accompagner l'évolution prévisible des volumes d'eaux usées générées, FRONERI France projette la construction d'une station d'épuration avec un rejet des eaux traitées à l'Elorn.

Les effluents de l'entreprise (eaux de lavage des ateliers de production) sont actuellement valorisés par épandage sur des parcelles agricoles (volumes autorisés : 185 000 m<sup>3</sup>/an - surfaces épandables : 238,3 ha). Cette pratique est autorisée par arrêté préfectoral.

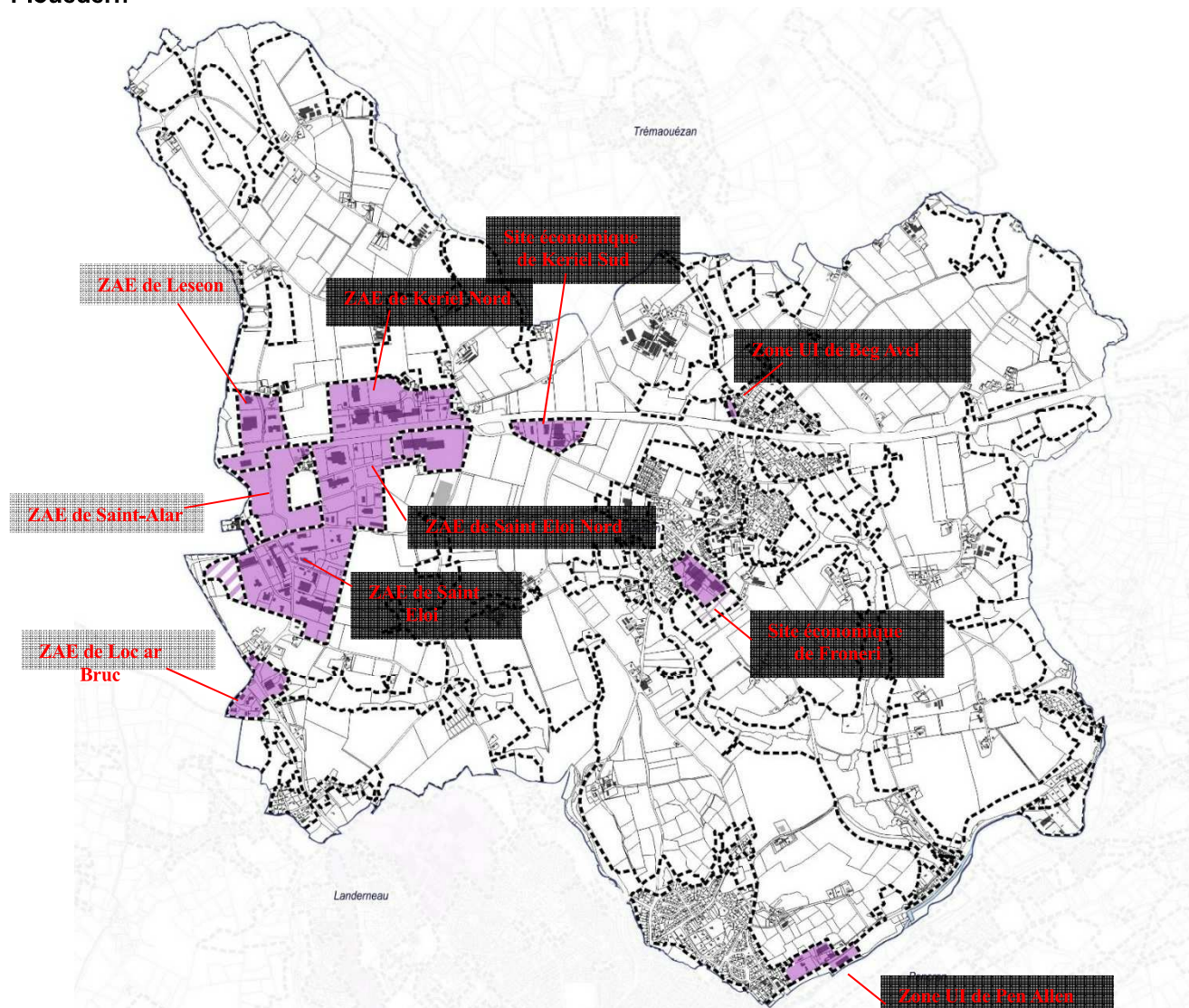
Néanmoins, l'entreprise souhaite faire évoluer les modalités de traitement de ses effluents par la construction d'une station d'épuration sur site, l'épandage sur des parcelles agricoles n'étant pas envisageable à l'échelle du nouvel objectif de production.

Cette évolution a pour objectif de pérenniser l'activité industrielle sur le site. Ce projet est encouragé par les services de la préfecture en lien avec les normes environnementales. En parallèle, la demande d'autorisation environnementale (ICPE) est en cours d'instruction.

### 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 et 1AUI existantes car la station d'épuration des eaux de lavage des ateliers de production de l'entreprise Froneri 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 sur la commune de Plouédern**



**Zones UI, 1AUI et 2AUI du PLUi en vigueur 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. L'implantation de la station d'épuration 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, l'implantation de la station d'épuration 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. L'implantation de la station d'épuration 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.

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.

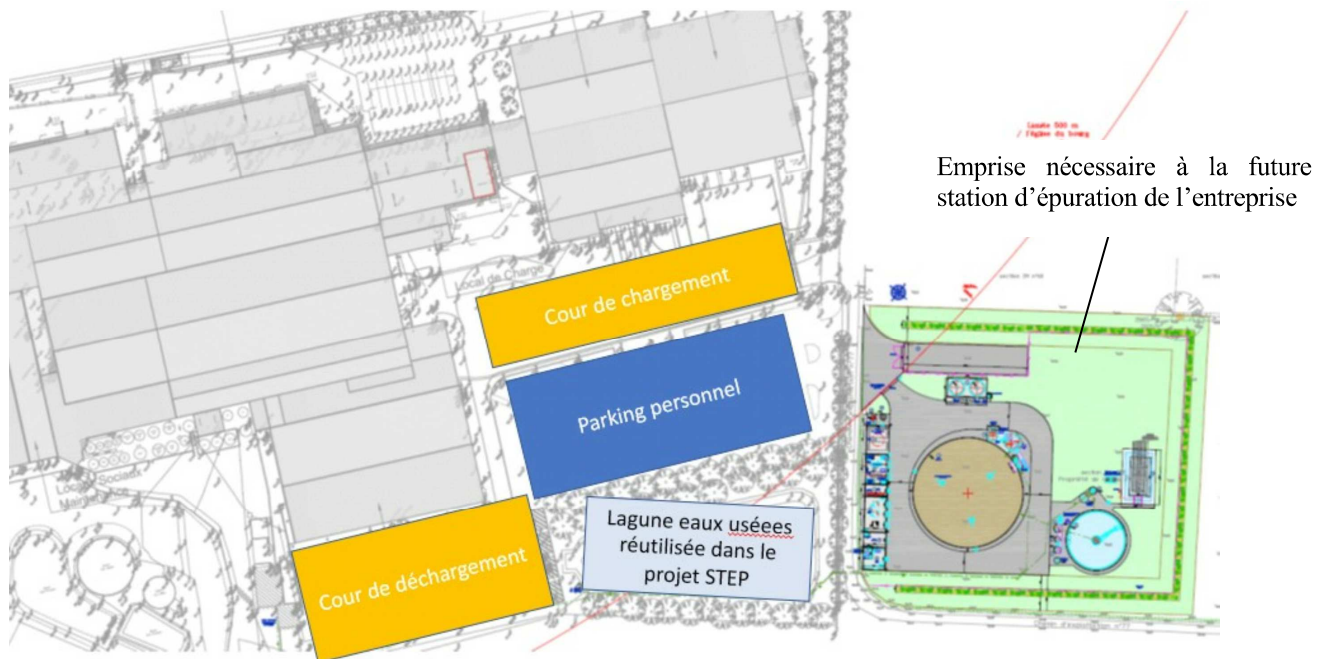
### **Une impossibilité d'implanter le futur équipement épuratoire sur le site existant de l'entreprise classé en zone UI**

Il est projeté que la station d'épuration soit construite sur la parcelle limitrophe au site actuel (partie Nord de la parcelle ZM 59). Il s'agit d'un terrain appartenant d'ors et déjà à l'entreprise Froneri, sur une surface optimisée de 7 700 m<sup>2</sup>.

De plus, le futur équipement épuratoire ne peut pas être construit au sein de l'enceinte du site actuel de l'entreprise compte tenu du manque d'espaces disponibles. Les seuls espaces encore non bâtis au sein du site de l'entreprise sont les cours de chargement et déchargement de camions indispensables pour le fonctionnement du site ainsi que le parking du personnel qui est lui aussi indispensable.

Le seul espace encore disponible sur site se situant au Sud-Est accueille déjà une lagune et ne serait

pas suffisant en termes de surface pour l'implantation de la nouvelle station d'épuration, nécessitant une surface d'environ 7000 m<sup>2</sup>.



Par ailleurs, cet espace est amené à accueillir les futures évolutions de l'entreprise (extension d'unité de production) dans les prochaines années.

#### 4/ Les conditions de faisabilité opérationnelles du projet

##### **Des contraintes techniques qui nécessitent que la station d'épuration soit située au plus près des ateliers de production**

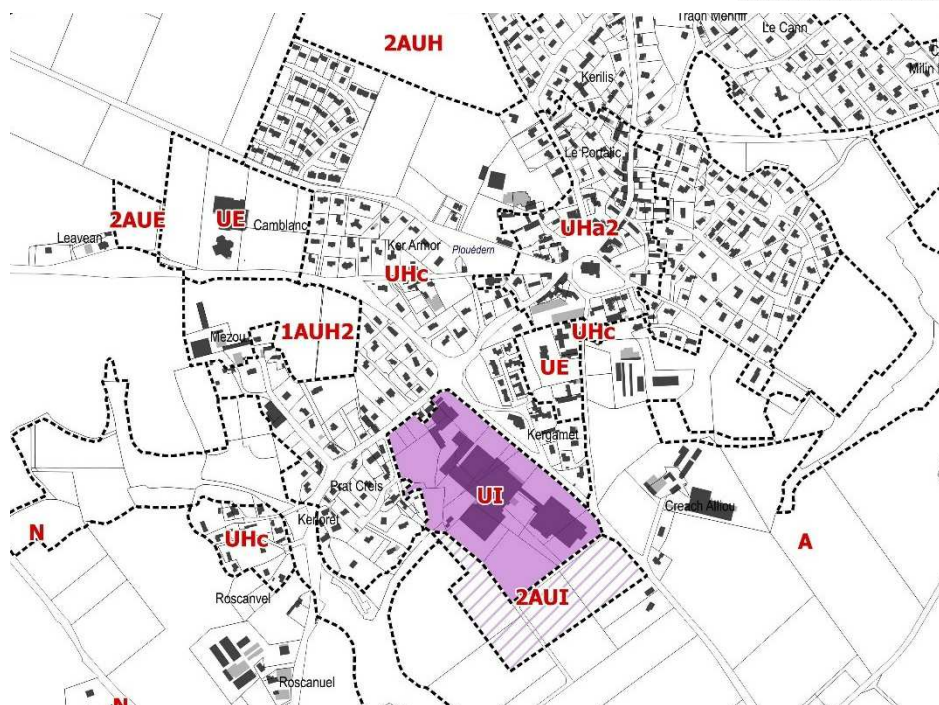
Les effluents de l'entreprise sont actuellement valorisés par épandage sur des parcelles agricoles (volumes autorisés : 185 000 m<sup>3</sup>/an - surfaces épandables : 238,3 ha). Cette pratique de l'épandage des effluents par irrigation nécessite des parcelles agricoles proches de l'usine. Or, les surfaces disponibles à proximité du site de l'entreprise sont insuffisantes au regard des volumes d'effluents et des flux fertilisants produits à terme (environ 300 000 m<sup>3</sup>). C'est pourquoi le choix de la réalisation d'une station d'épuration a été pris.

De plus, pour des raisons techniques de raccordement au site de l'entreprise, la station d'épuration doit être située au plus près du site existant de l'entreprise et de ses ateliers de production.

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

Hormis la zone UI où est implantée l'entreprise actuelle, il n'existe, à proximité immédiate du site, aucune autre zone UI ou 1AUI permettant techniquement et réglementairement la réalisation de la future station d'épuration.

De plus, le futur équipement épuratoire 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.



Zones UI, 1AUH2 et 2AUI du PLUi en vigueur sur la commune de Plouédern

#### **5/ Une ouverture à l'urbanisation d'une emprise modeste et destinée uniquement à la réalisation d'un ouvrage technique**

L'emprise de la partie de la zone 2AUI ouverte à l'urbanisation représente 0.77 ha, soit  $\frac{1}{4}$  de la zone 2AUI inscrite au PLUi en vigueur. Et comme cela a été explicité précédemment, la partie de la zone 2AUI ouverte à l'urbanisation est destinée uniquement à la réalisation d'un ouvrage technique, la station d'épuration de l'entreprise.

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 ne concerne que 7 700 m<sup>2</sup> et est dédiée uniquement à un ouvrage technique, la station d'épuration. Les réseaux et accès nécessaires pour alimenter et gérer cet ouvrage seront réalisés depuis le site de l'entreprise et non depuis les voiries ou réseaux publics d'où la capacité de modification du zonage.

#### **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\_017 du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas en date du 17 juin 2022 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLUi,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du 8 juin 2022

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 31 mai 2022

## **Le conseil de Communauté à l'unanimité**

**Article 1 : 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 au Sud-Est du bourg de Plouédern.**

Signé par : Patrick

Leclerc

Date : 28/06/2022

Qualité :

Président-Maire



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Décision de la Mission régionale  
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,  
après examen au cas par cas,  
sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal  
(PLUi) de la Communauté d'agglomération  
du Pays de Landerneau-Daoulas (29)**

**N° : 2022-010033**



**Décision après examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 13 janvier 2021, 6 avril 2021, 20 décembre 2021 et 16 juin 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 8 septembre 2022 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 précité ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2022-010033 relative à la Modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas (29), reçue de la communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas le 21 juillet 2022 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 18 août 2022 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 19 septembre 2022 ;

**Considérant que** les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

**Considérant** les caractéristiques du projet de la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas qui vise :

- sur la commune d'Hanvec, à reclasser la zone d'activités économiques de Kerangueven d'une commune littorale (Uln) de 11,5 ha, où ne sont possibles que les extensions de constructions existantes, en zone d'activités économiques mixtes (UI) permettant les constructions nouvelles en densification ;
- sur la commune de Plouédern, à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'activités économiques mixtes (1AUI), 0,77 ha de la zone à urbanisation différée (2AUI) située au sud-est du bourg ;

**Considérant** les caractéristiques du territoire de la communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas :

- d'une superficie de 37 140 ha, abritant une population de 49 030 habitants (INSEE 2019) ;
- regroupant 22 communes parmi lesquelles 8 communes littorales, dont le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 28 février 2020 ;
- compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest approuvé le 19 décembre 2018, dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO) identifie, au titre de la loi littoral, la zone d'activités économiques de Quiella-Kerangueven sur Le Faou et Hanvec comme village pouvant être délimité en vue de sa densification, prescrit une gestion économique du foncier pour le développement économique et la poursuite de l'amélioration des systèmes d'assainissement ;
- concerné par les sites Natura 2000 de la Rade de Brest-estuaire de l'Aulne, par la rivière de l'Elorn, par plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, notamment celles de la rivière de Faou (type 1) et de l'estuaire de la rivière du Faou (type 2), par plusieurs zones conchylicoles, notamment celle de la rivière du Faou en classe B pour les huîtres (nécessité de purification avant la vente), et par plusieurs zones de baignade ;

**Considérant** que le réseau collectif de traitement des eaux usées du Faou présente des débordements fréquents et importants, dans un milieu récepteur très sensible, ayant conduit à sa non-conformité, et que sa station de traitement des eaux usées affiche depuis plusieurs années un dépassement de sa charge polluante entrante ;

**Considérant** que l'absence d'éléments dans le dossier relatifs à d'éventuels travaux de mise en conformité des capacités épuratoires de la commune du Faou ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences notables sur l'environnement du projet de densification de la zone d'activités de Kerangueven, compte tenu de sa superficie et dans la mesure où celle-ci est située dans le périmètre d'assainissement collectif de la commune du Faou, et que cette densification pourra de la sorte amplifier les dysfonctionnements susmentionnés et les pollutions dans un milieu récepteur particulièrement sensible ;

**Considérant** que l'ouverture à l'urbanisation sur Plouédern concerne l'implantation d'une station de traitement des eaux usées d'une entreprise agro-alimentaire dont les rejets seront canalisés directement jusqu'à l'Elorn, à proximité des rejets de la station de traitement des eaux usées de La Roche-Maurice ;

**Considérant** que l'absence d'éléments dans le dossier relatifs à l'acceptabilité du milieu récepteur sensible, notamment en termes d'effets de cumul, ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences notables sur l'environnement du projet d'implantation de cette nouvelle station ;

**Concluant qu'**au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas (29) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

**Décide :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

En application des dispositions du livre I<sup>er</sup>, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas (29) est soumise à évaluation environnementale.

### **Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

### **Article 3**

Cette décision implique que le rapport de présentation du PLU devra comporter tous les éléments indiqués dans l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. Quand la commune aura arrêté son projet de PLU, elle consultera l'Autorité environnementale sur l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme, conformément à l'article R. 104-23 du même code.

### **Article 4**

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

Fait à Rennes, le 20 septembre 2022

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président

***Signé***

Philippe Viroulaud

### Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

**Le recours gracieux doit être adressé à :**

Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale Bretagne  
DREAL / CoPrEv  
Bâtiment l'Armorique  
10 rue Maurice Fabre  
CS 96515  
35065 Rennes cedex

**Le recours contentieux doit être adressé à :**

Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes  
Hôtel de Bizien  
3 Contour de la Motte  
CS 44416  
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)



**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 Lénaïc, 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\_113

<b>Objet</b>	<b>PLUi - Modification n°2 : réalisation d'une évaluation environnementale suite à l'avis d'examen au cas par cas de la MRAe</b>
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°2, a été prescrite par arrêté n°ARP2022\_017 du Président en date du 16 juin 2022 et porte sur 2 objets spécifiques : le reclassement de la zone d'activités de Kerangueven située sur la commune de Hanvec de zone UIn en zone UI ainsi que l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUI située au Sud-Est du bourg de Plouédern. Cette ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUI est aujourd'hui nécessaire afin de permettre une mise aux normes environnementales et un développement de l'entreprise existante sur le site (classée en zone UI, zone attenante à la zone 2AUI).

L'article R.104-12 du code de l'Urbanisme issu du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 précise dans quel cas une modification de PLUi est soumise à évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas. Ainsi, sauf si la modification du PLUi est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, il convient de procéder à un examen au cas par cas.

La Communauté, personne publique responsable du document, a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme. Le 21 juillet 2022 a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale(MRAe) de la Région Bretagne un dossier exposant le projet de modification n°2 selon l'article R.104-34 du code de l'Urbanisme.

Le 20 septembre 2022, la MRAe a rendu sa décision d'examen au cas par cas de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°2 du PLUi.

Conformément aux articles R.104-36 et R.104-33 du code de l'Urbanisme qui prévoit que la personne publique responsable du projet prenne une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'examen au cas par cas de la procédure, le conseil de Communauté doit donc délibérer en ce sens.

**DÉLIBÉRATION:**

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

Vu l'article R.104-12 du code de l'Urbanisme dont il résulte que, dans le cas où une procédure de modification du PLU n'a pas pour effet d'affecter de manière significative un site Natura 2000, est

soumise à évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé selon les conditions de l'article R.104-33 du code de l'Urbanisme,

Vu l'article R.104-33 du code de l'Urbanisme qui prévoit que la personne publique responsable du projet prenne une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'examen au cas par cas de la procédure,

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, mis à jour par arrêté du Président de la CAPLD en date du 15 mai 2020 et mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 31 mai 2022,

Vu l'arrêté n° ARP2022\_017 du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas en date du 16 juin 2022 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLUi,

Vu la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 21 juillet 2022 d'une demande d'examen au cas par cas portant sur le projet de modification n°2 du PLUi conformément à l'article R.104-12 du code de l'Urbanisme,

Vu la décision n°2022-010033 du 20 septembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui prescrit la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification n°2 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 à l'unanimité**

**Article 1:** Suit l'avis de l'autorité environnementale de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLUi de la Communauté.

**Article 2:** Autorise le Président pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la réalisation de l'évaluation environnementale de la procédure de modification n°2 du PLUi de la Communauté.

Signé par : Patrick  
Leclerc  
Date : 04/10/2022  
Qualité :  
Président-Maire



**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 Lénaïc, 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\_138

<b>Objet</b>	<b>PLUi - Modifications n°1 et n°2 - Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation</b>
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.

- la première, prescrite par arrêté n°ARP2022\_018 du Président en date du 16 juin 2022 portant 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 ... ) ;
- la seconde, prescrite par arrêté n°ARP2022\_017 du Président en date du 16 juin 2022 portant sur 2 objets spécifiques : le reclassement de la zone d'activités de Kerangueven située sur la commune de Hanvec de zone UIn en zone UI ainsi que l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUI située au Sud-Est du bourg de Plouédern. Cette ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUI est aujourd'hui nécessaire afin de permettre une mise aux normes environnementales et un développement de l'entreprise existante sur le site (classée en zone UI, zone attenante à la zone 2AUI).

Compte tenu des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUi dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, le projet de modification n°1 fera l'objet d'une actualisation de l'évaluation environnementale initiale. Dans sa délibération DCC2022\_111 du 30 septembre 2022, le conseil de Communauté a délibéré en ce sens.

Concernant la procédure de modification n°2 du PLUi, suite à sa décision n°2022-010033 du 20 septembre 2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale soumet à évaluation environnementale la procédure de modification n°2 du PLUi. Le conseil de Communauté, dans sa délibération DCC2022\_113 du 30 septembre 2022, suit l'avis de l'autorité environnementale de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLUi.

L'article L.103-2 du code de l'Urbanisme précise que si la procédure de modification du PLUi est soumise à évaluation environnementale, il convient de mener une concertation préalable du public durant l'élaboration du projet de modification.

Par voie de conséquence, en application de l'article L.103-2 du code de l'Urbanisme, une concertation doit être menée dans le cadre des procédures de modification n°1 et de modification n°2 du PLUi dont les objectifs et les modalités d'organisation doivent être définis par une délibération du conseil de Communauté.

C'est l'objet de la présente délibération.

**OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CONCERTATION PREALABLE**

La concertation a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute au personne concernée par ces procédures :

- de prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUi,
- de donner un avis à un stade précoce des procédures sur les évolutions envisagées, et le cas

échéant, de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

## **MODALITES D'ORGANISATION DE LA CONCERTATION PREALABLE**

### **Publicité de la concertation**

La concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration des projets de modification n°1 et n°2 du PLUi. Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation seront précisées par le Président et feront l'objet des mesures de publicité suivantes :

- publication d'avis par voie de presse et sur le site internet <https://www.pays-landerneau-daoulas.fr/> annonçant l'ouverture et la clôture de la concertation ;
- par voie d'affichage pendant toute la durée de la concertation : affichage d'un avis au siège de la Communauté et dans les mairies de chacune des communes membres. Cet avis rappellera les dates d'ouverture et de clôture de la concertation préalable, ainsi que l'objet de la concertation et les modalités de participation du public définies ci-après.

### **Consultation du dossier de concertation**

Durant toute la durée de la concertation, un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par les procédures de modification n°1 et n°2 du PLUi sera mis à la disposition du public :

- en version dématérialisée sur le site internet de la Communauté d'agglomération (rubrique Aménagement / Urbanisme / Plan Local d'Urbanisme intercommunal / Les procédures d'évolution du PLUi) : <https://www.pays-landerneau-daoulas.fr/>
- en version papier, aux jours et heures habituels d'ouverture, au siège de la Communauté d'agglomération (Maison des Services Publics – 59, rue de Brest à Landerneau) et dans chacune des mairies du territoire.

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

Une copie du dossier de concertation pourra être transmise à toute personne qui en ferait la demande. Cette demande doit être formulée auprès de la Communauté d'agglomération uniquement par courrier postal adressé à M. le Président (Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas – service Urbanisme – Maison des Services Publics – 59, rue de Brest – BP 849 – 29 208 Landerneau) ou par message électronique à l'adresse dédiée indiquée ci-dessous. La copie du dossier sera établie au frais du demandeur.

### **Recueil des observations du public**

Toute personne intéressée pourra exprimer, communiquer ses observations ou propositions sur les projets de modification n°1 et n°2 du PLUi :

- sur le registre ouvert et tenu à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération ainsi que dans chacune des communes du territoire ;
- par voie postale : toute correspondance devra être adressée à Monsieur le Président – Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas – service Urbanisme – Concertation dans le cadre des procédures de modification n°1 et n°2 du PLUi – Maison des Services Publics – 59, rue de Brest – BP 849 – 29 208 Landerneau ;
- par messagerie électronique à l'adresse unique suivante : [plui@capld.bzh](mailto:plui@capld.bzh) (en précisant également la mention « Concertation dans le cadre des procédures de modification n°1 et n°2 du PLUi »).

Au fur et à mesure de leur réception, les observations et propositions recueillies par voie postale ou par courrier électronique seront insérées dans le registre papier mis à disposition au siège de la Communauté d'agglomération afin que chacun puisse prendre connaissance de l'ensemble des contributions.

### **Bilan de la concertation**

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au conseil de Communauté qui en délibérera. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur le site internet <https://www.pays-landerneau->

[daoulas.fr/](http://daoulas.fr/) et au siège de la Communauté d'agglomération.

Le bilan de la concertation préalable sera joint aux dossiers d'enquête publique des modifications n°1 et n°2 du PLUi.

## **DÉLIBÉRATION:**

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

Vu les articles L.103-2 et suivants du code de l'Urbanisme,

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, mis à jour par arrêté du Président de la CAPLD 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'arrêté n° ARP2022\_017 du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas en date du 16 juin 2022 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLUi,

Vu la délibération DCC2022\_111 du conseil de Communauté en date du 30 septembre 2022 décidant de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi,

Vu la décision du 20 septembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui soumet à évaluation environnementale la procédure de modification n°2 du PLUi,

Vu la délibération DCC2022\_113 du conseil de Communauté en date du 30 septembre 2022 suivant l'avis de l'autorité environnementale de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLUi de la Communauté,

Considérant qu'il y a lieu d'organiser une concertation préalable dans le cadre des procédures de modification n°1 et n°2 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 à l'unanimité**

**Article 1:** Approuve les modalités de concertation telles que définies ci-dessus au paragraphe « Modalités d'organisation de la concertation préalable ».

**Article 2 :** Autorise le Président à fixer les dates de début et de clôture de la dite concertation.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le

ID : 029-242900801-20221004-DCC2022\_138-DE

Signé par : Patrick  
Leclerc  
Date : 04/10/2022  
Qualité :  
Président-Maire