

# PLUi*h*

Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
Programme local de l'*habitat*

Envoyé en préfecture le 20/02/2024

Reçu en préfecture le 20/02/2024

Publié le

ID : 029-242900835-20240212-D24\_008-DE

REVISION N°1 DU PLUi-H MORLAIX COMMUNAUTE

## Annexe 2 à la délibération d'approbation

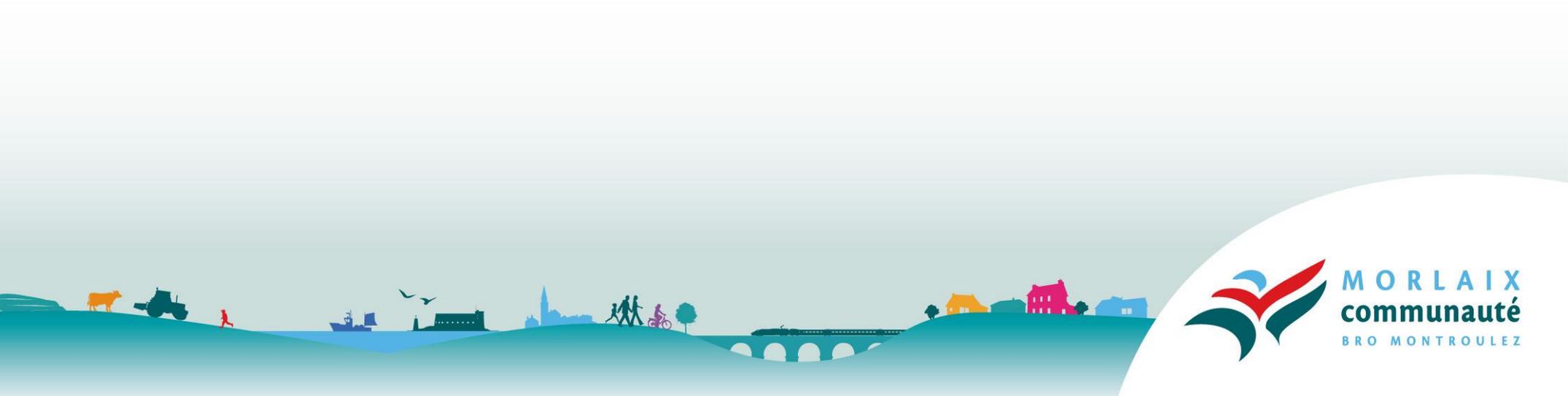
Observations des Personnes Publiques Associées

Approbation – 12 février 2024



# Table des matières

INAO (Institut national de l’origine et de la qualité) ..... 3  
MRAE (Mission régionale d’autorité environnementale)..... 3  
CCIMBO (Chambre de commerce et d’industrie Métropolitaine Bretagne Ouest)..... 3  
CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)..... 3  
Région Bretagne..... 4  
DDTM (Direction départementale des territoires et de la mer)..... 5



## INAO (Institut national de l'origine et de la qualité)

| Date de la réception | Observations   |
|----------------------|--|
| 19/06/2023           | L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les IGP concernées. |

## MRAE (Mission régionale d'autorité environnementale)

| Date de la réception | Observations           |
|----------------------|------------------------|
| 04/07/2023           | Avis favorable tacite. |

## CCIMBO (Chambre de commerce et d'industrie Métropolitaine Bretagne Ouest)

| Date de la réception | Observations   |
|----------------------|--|
| 28/06/2023           | Avis favorable – soutient sans réserve les évolutions engagées.<br>La CCIMBO souligne la cohérence des évolutions proposées, en continuité des activités pré existantes, la recherche d'optimisation d'usage et d'économie du foncier tout en confortant le développement d'activités stratégiques industrielles, commerciales et de services, pourvoyeuses d'emplois sur le territoire intercommunal. |

## CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

| Date de la réception | Observations  |
|----------------------|---|
| 03/07/2023           | La commission retient les propositions du rapporteur et émet un avis défavorable concernant les STECAL NL (dédiés aux activités touristiques) à Botsorhel et Pleyber-Christ, un avis favorable concernant le STECAL NUS (dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif) à Plouégat-Guerrand et un avis favorable sous réserve concernant le STECAL NST (destiné à accueillir un stand de tir) délimités au projet de révision n°1 du PLUi-H de Morlaix Communauté. |



**Projet de nouveau STECAL, en zone NL, de Kerreur à Botsorhel** : avis défavorable (12 votants, 11 avis défavorables, 1 abstention).

Compte tenu de l'importance du projet, de sa proximité avec des espaces agricoles et des sites protégés (site Natura 2000 : Rivière le Douron situé à 100 m et la ZNIEFF de type I : Le Douron Amont situé à 150 m), le rapporteur a proposé d'émettre un avis défavorable à la création de ce STECAL.

Les membres de la CDPENAF ont échangé sur la notion d'habitat léger. M. LE MARECHAL a souligné que le ZAN va impliquer d'être encore plus efficient sur l'optimisation de l'espace constructible.

**Projet de nouveau STECAL, en zone NL, des gîtes du Bulz à Pleyber-Christ** : avis défavorable (12 votants, 6 avis défavorables, 6 abstentions).

Ce bâtiment situé à distance des bâtiments existants est situé dans un secteur identifié comme réservoir régional de biodiversité au schéma régional de cohérence écologique (intégré dans le SRADDET Bretagne). Le rapporteur a donc proposé d'émettre un avis défavorable à la création de ce STECAL.

**Projet de nouveau STECAL, à Plouégat-Guerrand et création d'un zonage NUS** : avis favorable (12 votants, 11 avis favorables, 1 avis défavorable).

Le I-1° de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme autorise, en zones agricoles, naturelles et forestières, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ce qui est bien le cas. Le règlement en vigueur permet la réalisation du projet. Pour autant, la délimitation du STECAL avec un règlement qui autorise uniquement une nouvelle construction permet de limiter l'extension du secteur sur l'espace agricole. Le rapporteur a donc proposé d'émettre un avis favorable à la création de ce STECAL.

**Projet de nouveau STECAL, à Kervern à Lanmeur et création d'un zonage NST** : avis favorable sous réserve (12 votants, 10 avis favorables sous réserve, 1 avis défavorable, 1 abstention).

Sous réserve de justifier la possibilité d'un système d'assainissement efficient, le rapporteur a proposé d'émettre un avis favorable à ce projet de STECAL.

## Région Bretagne

| Date de la réception | Observations       |
|----------------------|--------------------|
| 05/07/2023           | Pas d'observation. |

## DDTM (Direction départementale des territoires et de la mer)

5

| Date de la réception | Observations  |
|----------------------|---|
| /                    | <p>D’une manière générale, le dossier de « révisions ciblées » du PLUiH de Morlaix communauté aborde les nombreux objets (plus de 30 modifications) à l’échelle de chaque commune sans véritablement évaluer l’impact de ces modifications à une échelle plus globale du territoire. Ainsi aucune modification notamment en ce qui concerne les ouvertures à l’urbanisation pour l’habitat ou le développement économique n’est au préalable appréhendé ou justifié dans le cadre d’une réflexion inter-communale. La présentation très répétitive des évolutions de façon uniforme pour chaque objet par commune (rappel des principales orientations du PLUiH, des modalités juridiques de la révision) accentue ce manque d’approche inter-communale. Or la cohérence du PADD du PLUiH de Morlaix communauté ne peut être appréhendée qu’à une échelle globale du territoire. Aussi, plusieurs modifications semblent s’apparenter plutôt à des opportunités consécutives à des demandes privées et non de projets d’aménagement concertés au niveau communautaire.</p> <p>En admettant que chacun des sites aient été justifiés au travers du PADD, la réglementation unique qui en résulte, exception faite des programmes, ne semble aucunement tenir compte de leurs spécificités locales. Les justifications ne semblent que reposer sur des intérêts essentiellement privés.</p> <p>1- Les zones humides ont été mises à jour sur le territoire de la commune de Guerlesquin conformément à l’inventaire effectué en 2017. Le rapport de présentation pourrait être complété par les critères ayant conduit à la délimitation de ces secteurs (typologie, méthodologie, etc.).</p> <p><u>2 – Création ou modification de zonages AU (à urbaniser), U (urbanisé) et classement de zones constructible en A ou N :</u><br/>Ces créations et modifications devront faire l’objet de compléments en termes de justifications au regard des besoins de développement et de réflexion intercommunale.</p> <p><b>A Garlan</b> : Le projet prévoit l’ouverture à l’urbanisation de deux parcelles classées en espace agricole zone A sur la commune de Garlan pour une superficie de 0.55 ha. Bien que situées en extension de l’agglomération, ces parcelles sont éloignées de la partie agglomérée du bourg. L’ouverture à l’urbanisation n’est pas explicitement justifiée au regard des besoins en foncier pour l’habitat et du potentiel encore disponible sur le territoire. En contrepartie, il est prévu le reclassement de la parcelle C 1109 (0.29 ha) classée en zone à</p> |



urbaniser à Coat-Raden en un zonage N. Or, ce secteur est occupé aujourd'hui par les réseaux d'assainissement d'une partie du lotissement. L'argumentaire sur l'intérêt environnemental du terrain n'est donc pas justifié. De plus, une voie a été créée pour desservir cette parcelle. Ce terrain fait partie du périmètre du lotissement de Coat Raden.

**A Plourin-les-Morlaix** : Le projet prévoit d'ouvrir à l'urbanisation deux parcelles naturelles (0,7 ha) situées en extension de lotissements existants. Le périmètre de ce secteur à urbaniser a été défini en extension du lotissement du Merdy et du lotissement Park An Ty, sur les parcelles AI n°187, 185 et pour partie sur les parcelles AI n°174, 188 et 189, classées en zone N au sein du PLUi-H en vigueur. L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles classées en N n'apparaissent pas pertinentes car cela vient miter un vaste ensemble situé entre deux espaces bâtis. L'aménagement de ce secteur dans le futur devra être réfléchi de façon globale dans un souci d'optimisation du foncier et d'inter-connexion avec les espaces bâtis environnants.

**A Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner** : Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation du foncier agricole pour environ 4 ha afin de permettre l'implantation d'un bâtiment de Stockage destiné au développement de l'entreprise BOSCH dans le cadre de sa reconversion. Les parcelles concernées sont situées à proximité du site d'exploitation de l'autre côté de la voie. Ce projet aura un impact sur l'activité agricole puisque ces parcelles sont actuellement cultivées. De plus, cela vient entamer un vaste ensemble agricole. Le dossier ne fait pas état d'une compensation foncière. Il ne justifie pas non plus de cette ouverture au regard du potentiel foncier existant à l'échelle du territoire pour le développement économique. Ensuite, il s'agit également de s'interroger sur la ré-utilisation du bâtiment servant actuellement au stockage de l'entreprise sur Henvic.

Notons enfin le classement en zone urbaine, un secteur de 0,4 ha constitué de quatre habitations diffuses, déconnectées de l'agglomération. A la lecture du dossier, cela doit permettre la constructibilité d'une parcelle en extension. Ce secteur ne dispose pas des caractéristiques d'une zone urbaine et devra être maintenu en zone agricole.

**A Taulé** : L'EPCI prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 1,30 ha de parcelles agricoles (moins de 1 ha dans l'évaluation environnementale) pour étendre la zone d'activité économique existante au sud-est du bourg. Le projet de développement n'est pas justifié au regard des besoins, ni du potentiel existant en foncier économique sur le territoire communautaire.

De façon générale, les périmètres des OAP se limitent aux parcelles destinées à l'urbanisation sans tenir compte du contexte environnant des projets à venir et d'éventuels aménagements pouvant impliquer un secteur plus large voire impacter d'autres secteurs.

#### **4- Création de secteur de taille et de capacité limitée**

L'article L.151-13 du code de l'urbanisme permet de délimiter, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zones agricole ou naturelle.



Le PLUi-H en vigueur identifie trente STECAL en zone naturelle. Dans le cadre de la révision, Il est prévu de délimiter quatre nouveaux secteurs pour un total de 2,7 ha. Il conviendra de justifier du caractère exceptionnel de ces secteurs à l'échelle du territoire du PLUiH. Il ne s'agit pas uniquement d'appréhender d'un point de vue comptable le nombre de secteur à l'échelle de chaque commune pour justifier du caractère exceptionnel.

Ces secteurs ont été soumis à l'avis de la CDPENAF lors de la commission du 22 juin 2023. Cette commission a émis un avis défavorable pour la délimitation de nouveaux STECAL à Bothsorel et Pleyber-Christ. Elle a émis un avis favorable concernant les STECAL de Plouégat-Guerrand et Lanmeur.

L'avis de la CDPENAF devra être pris en compte. De plus, il conviendra de pouvoir justifier d'un système d'assainissement efficient pour le centre de tir de Kervern à Lanmeur.

#### 5- Etudes Loi Barnier

Dans sa forme, le document est incomplet concernant la raison de ces dérogations multiples dans le cadre d'une réflexion intercommunale sur la question du développement économique de ce territoire et des besoins en foncier qui en résultent.

Il aurait été souhaitable d'avoir une vue aérienne plus large afin de situer chacune des zones dans leur environnement. Le rapport de présentation ne reprend que les parcelles concernées et le zonage du PLU, or, si la question est avant tout une question de paysage d'entrée de ville et d'aménagement des abords des axes vus depuis la route, il s'agit également d'une question de qualité urbaine du point de vue des habitants.

La demande de « lever l'inconstructibilité » des 6 sites identifiés doit être motivée, sans préjuger au caractère exceptionnel d'une telle dérogation. Elle ne peut se faire au détriment de l'environnement et l'aménagement des zones d'aménagement des zones d'activités concernées, peu intégrées voire à l'abandon.

La loi Barnier doit être appréhendée dans un objectif notamment de préservation des entrées de ville, de réduction des implantations commerciales. Les routes, les infrastructures publiques du territoire constituent une vitrine attractive pour exposer le paysage, les ressources naturelles, agricoles ou urbaines d'intérêt public. Il s'agit de ne pas contribuer à la banalisation déjà excessive du paysage le long de la RN 12, qui deviendrait un catalogue d'enseignes.

Les dérogations demandées pour les sites de la ZA du Croissant à Henvic (dont l'une des principales implantations récentes ne respecte déjà pas le recul imposé par la loi) et le secteur destiné à d'un équipement sportif à Plouégat-Moysan peuvent se justifier, sous réserve de compléter les OAP. Elles devront conduire les futurs acquéreurs à plus d'attention s'agissant de la qualité des aménagements paysagers des abords, de leur épaisseur, leur palette végétale composée d'essences locales et de la qualité architecturale des bâtiments (hauteur, sens d'implantation, bardage, couleur...).

Il conviendra par ailleurs d'élargir les périmètres des secteurs considérés, de façon à tenir compte des projets d'urbanisation engagés à proximité et des projets de voiries (croissant Henvic) et de façon plus large encore s'agissant des accès qui mèneront les écoliers au futur équipement sportif de Plouégat-Moysan.



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  | <p>Pour les autres secteurs, les éventuelles demandes de dérogation devront s'inscrire à l'appui d'un réel projet d'aménagement et de développement durable qui pourraient justifier leur pertinence en vue d'une exception à la règle.</p> <p>Toute demande de dérogation devra faire état de ce préalable, nécessitant de réinterroger ces projets isolés au regard du projet de la communauté s'agissant du développement des activités, de la qualité qui devraient être exigée au sein des zones d'activités mais aussi de la qualité paysagère des entrées de ville, dans le respect de l'intérêt public et des paysages naturels comme urbains.</p> | 8 |  |
|  | <p>L'ensemble de ces modifications conduit à ouvrir plus de 9 ha supplémentaires à l'urbanisation. Plusieurs évolutions mériteraient d'être justifiées voire réinterrogées à l'appui d'un projet d'aménagement concerté à l'échelle globale du territoire.</p> <p>Conformément au SRADDET Bretagne et la loi Climat et résilience du 22 août 2021, il s'agit d'afficher une politique de réduction de la consommation de l'espace. La collectivité doit prioriser la densification et la mutation des espaces bâtis et conditionner l'ouverture de secteur en extension.</p>   |   |  |
|  | <p>Je vous invite à réaliser un bilan de consommation foncière depuis l'entrée en vigueur de la loi climat et résilience en août 2021.</p>   |   |  |
|  | <p>Le manque d'approche intercommunale et les modifications envisagées pour certaines communes (notamment Garlan, Plourin-Lès-Morlaix, Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner, Taulé) peuvent être corrigés à ce stade et mes services se proposent de se tenir à votre disposition pour vous accompagner.</p>  |   |  |



Envoyé en préfecture le 20/02/2024

Reçu en préfecture le 20/02/2024

Publié le

ID : 029-242900835-20240212-D24\_008-DE

