


| | | |
|---|--|--|
|  <p>MORLAIX communauté BRO MONTRouLEZ</p> | <p align="center">Réunion d'échanges avec les Personnes Publiques Associées</p> <p align="center">Compte-rendu</p> | |
| <p>DIRECTION Pôle Aménagement-Habitat-Mobilités- Mer et Littoral</p> <p>Service Aménagement-Urbanisme Cellule Planification</p> | <p align="center">06/01/2023</p> | <p align="center">Révision « ciblée » n°1 du PLUi-H de Morlaix Communauté</p> |

L'État, les Personnes Publiques Associées et les communes intéressées ont été invitées à participer à une réunion de présentation et d'échanges avant l'arrêt de la procédure relative à la révision ciblée n°1 du PLUi-H de Morlaix communauté (prévu le 6 mars 2023). Cette réunion a eu lieu le 06 janvier 2023 de 10h à 12h30 au siège de la communauté d'agglomération.

Un dossier comportant le rapport de présentation (tomes 1 et 2) avait été transmis à l'ensemble des personnes conviées, le 9 décembre 2022. Le support projeté lors de la réunion a également été envoyé en amont de la réunion.

| Invités | Excusé(e)s | Présent(e)s ou représenté(e)s |
|---|-------------------|--------------------------------------|
| Mme Elisabeth Sévenier-Muller - Sous-Préfète | X | |
| Emilie Leveau – INAO | X | |
| Rozenn Deffains - SNCF | X | |
| Sylvie Gourvil - Chambre des Métiers et de l'Artisanat | X | |
| Kristen Le Gars – Région Bretagne | X | |
| Guillaume Désiré - Conseil Départemental 29 | | X |
| Erwan Le Barillec- Conseil Départemental 29 | | X |
| Thierry Merret – élu de la Chambre d'Agriculture de Bretagne 29 | | X |
| Mathilde Cochet – technicienne de la Chambre d'Agriculture de Bretagne 29 | | X |
| Patrick Lescop – Conseil de développement du Pays de Morlaix | | X |
| Laurent Boussard - CCIMBO Morlaix | | X |
| Emmanuel Tarpin – membre élu de la CCIMBO Morlaix | | X |
| Marie-Flore Fouillet – DDTM SA/UPU | | X |
| Nathalie Bodéré Le Lay – DDTM SA/UPU | | X |
| Aëla Lecointre – Directrice du PÉTr du Pays de Morlaix | | X |
| Lise Vauvert – PNR Armorique | | X |
| Christophe Micheau – Vice-Président de Morlaix Communauté | | X |
| Tristan Le Baron – Chef de service Planifications et Foncier | | X |
| Samia Blaise – Chargée de planifications | | X |
| Nolwen Delaunay – Assistante de Direction et de la cellule Planification | | X |
| Lisane Wesseling – Territoire + | | X |
| Eva Litou – Territoire + | | X |

Lexique :

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Mco : Morlaix Communauté

T+ : Territoire + (Bureau d'études)

CA : Chambre d'Agriculture de Bretagne

CD29 : Conseil Départemental du Finistère

PNR Armorique : Parc Naturel Régional d'Armorique

1- Rappel de l'objet de la procédure

Christophe Micheau rappelle que la présente réunion concerne la procédure de révision « ciblée » n°1 du PLUi-H. Parallèlement, deux autres procédures d'évolution du PLUi-H sont en cours :

- Procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-H ;
- Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H.

1- Échanges

L'ensemble des points de modification a été exposé de manière synthétique par Lisanne Wesseling (cf. support annexé au présent compte-rendu).

➤ Remarques préalables

DDTM : c'est une procédure qui n'est pas anodine. La transmission des dossiers s'est effectuée dans un délai court et avant une période de congés. Il n'a donc pas été possible d'analyser les éléments de manière approfondie. Les remarques resteront donc générales et en aucun cas exhaustives.

MCo : propose à la DDTM de soulever les points de vigilance sur la base de la présentation.

Pays de Morlaix : pour information, le SCoT est en cours d'élaboration à l'échelle du Pays de Morlaix.

DDTM : le dossier est présenté commune par commune. On n'a pas de perception de projet de territoire mais d'une accumulation de choix communaux / de demandes communales. La compensation par exemple, peut s'effectuer entre communes.

Les OAP se ressemblent, il est nécessaire de mieux faire apparaître le projet qui a mené à l'évolution du zonage.

MCo : les propositions d'évolution à l'échelle des communes ne remettent pas en question les équilibres du projet communautaire (habitat, économique...). Pour rappel, la distribution des logements est faite sur la base d'une armature urbaine. En revanche, les communes ont choisi de localiser leurs zones AU. La compensation doit donc s'effectuer à l'échelle communale.

Par ailleurs, le dossier s'adresse non pas uniquement aux PPA mais également aux habitants et aux élus. Il est important et nécessaire de faire apparaître le contexte introductif pour chaque point de modification, même s'il y a des répétitions.

Néanmoins, il est possible d'ajouter un chapeau introductif pour l'ensemble des points permettant de rappeler le projet de territoire qui a été défini lors de l'élaboration du PLUi-H et qui n'est pas modifié à travers la présente procédure de révision « ciblée ».

> Rappeler dans le préambule que les orientations du PADD ne sont pas modifiées.

> Rappel de la genèse communautaire dans le préambule ainsi que la méthodologie mise en œuvre lors de l'élaboration du PLUi-H pour la définition du projet de territoire.

DDTM : il faut justifier l'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat. On n'a pas les chiffres pour tous les secteurs.

> Le tableau récapitulatif de surfaces et des compensations sera ajouté au dossier.

➤ Les points de modification

1/ Mise à jour des ZH sur la commune de Guerlesquin

RAS

2/ Création ou modification des zones AU et classement de zones AU en A ou N

DDTM : suivant les indications du ministère, à l'avenir, les projets devront être plus aboutis dans les PLU.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation doivent être traités à une échelle plus large : intégration de la future opération dans son contexte.

MCo : la réalisation d'études urbaine par secteur d'OAP demanderait un investissement financier considérable.

DDTM : il est important que la zone ouverte à l'urbanisation délimitée en extension ne semble pas déconnectée de son environnement (du bourg par exemple).

MCo : l'intégration de l'opération dans son contexte est systématiquement prévue à travers notamment la mise en place d'éléments paysagers. Aller plus loin demande un investissement supplémentaire.

DDTM : avec la raréfaction du droit à construire et de terrains disponibles, l'aménagement qualitatif des zones AU devient d'autant plus important.

T+ : c'est plutôt une explication du contexte qu'il manque au dossier. Il ne sera pas défini de principes d'aménagement supplémentaires au sein des OAP. C'est le contexte, la situation du secteur ciblé qui est à étayer.

DDTM : S'il y a un projet, il est nécessaire de l'explicitier.

PNR Armorique : le cas échéant, il peut être intéressant d'ajouter des préconisations au regard de la topographie, des perspectives visuelles, ... afin d'aller plus loin dans le contenu des OAP.

⇒ Ces remarques valent pour les autres points de modification.

- **Garlan**

Cf. remarques générales pour l'ensemble des sites.

- **Plouégat-Moysan**

Cf. remarques générales pour l'ensemble des sites.

DDTM : expliciter que le projet est à une échelle plus large que communale (projet avec FFF, mutualisation des clubs de foot), qu'il s'inscrit dans un projet territorial.

Explicitier dans l'OAP qu'il y a un talus et que le terrain n'est pas collé à la RN12.

- **Plouigneau**

Cf. remarques générales pour l'ensemble des sites.

CD 29 : erreur matérielle – pas D42 mais D712.

- **Plourin-lès-Morlaix**

Cf. remarques générales pour l'ensemble des sites.

- **Saint-Thégonnec Loc-Eguiner**

Cf. remarques générales pour l'ensemble des sites.

DDTM : demande un argumentaire sur le fait qu'il n'y ait pas d'autres possibilités d'implantation sur le territoire.

CA : La route départementale crée une rupture d'urbanisation. L'ouverture de la zone 1AUi vient empiéter sur le secteur agricole. Cette localisation interroge : on commence à urbaniser de l'autre côté de la route.

> **Justifier pourquoi on ne peut pas étendre du côté du site actuel.**

> **Demander à l'entreprise si elle a besoin des 4 ha.**

MCo : aujourd'hui il n'y a aucun espace de stockage sur le site Bosch à Saint-Thégonnec Loc-Eguiner. Le stockage est à Henvic. Le site est déjà optimisé au maximum (parking et bassin de rétention en Ui).

L'extension se justifie aussi pour une question de sécurité routière : les poids lourds ont besoin d'espace pour manœuvrer.

Il y a 2 projets : sécurisation du fret et extension de l'outil de production Bosch.

DDTM : > **Démontrer qu'il n'y a pas d'impact sur activité agricole.**

CCIMBO Morlaix : les besoins en foncier semblent justifiés au regard de l'évolution de l'entreprise. Il y est toujours difficile de justifier que ça ne peut pas se faire autre part. Il y a une cohérence à ce que ce soit en continuité du site existant (siège existant, proximité de la 4 voies).

Attention à la réalité économique : la société Bosch ne peut dévoiler la totalité de sa stratégie de développement.

DDTM : déjà vu sur d'autres territoires : des entreprises s'implantent plus loin que le siège. Ce sont parfois des opportunités, mais pas forcément ici.

MCo : on ne peut pas prouver que l'extension n'est pas possible ailleurs.

CD 29 : privilégier 1 seul nouvel accès sur la RD.

> **Modifier l'OAP : 1 seul accès sur la RD 118.**

- **Taulé**

DDTM : dans les OAP, évoquer les ZH : quel traitement des abords notamment ? Ne pas renvoyer systématiquement au règlement.

3/ Création d'une zone UHcl à Henvic

DDTM : ne permettra pas la reconnaissance d'un secteur urbanisé, car ce secteur n'est pas identifié dans le SCoT comme une agglomération, un village ou un Secteur Déjà Urbanisé (SDU).

Le zonage UHcl reste fragile.

MCo : le zonage UHcl ne permet pas de nouvelles constructions. Ce n'est pas un SDU.

T+ : il permet d'établir une cohérence avec les autres sites identifiés en zone UHcl dans le PLUi-H et présentant les mêmes caractéristiques (ex. : Térénez,...) et de reconnaître le caractère d'espace urbanisé au sens du Code de l'Urbanisme.

> **Suppression du projet de UHcl sur Henvic**

4/ Intégration en zone U de parcelles classées en A ou N

- **Pleyber-Christ**

RAS

- **Saint-Thégonnec Loc Eguiner**

DDTM : il s'agit d'un secteur d'habitat diffus. « Aberrant et contraire à la logique d'aménagement ».

5/ Création de STECAL

- **Botsorhel**

DDTM : secteur qui sera soumis à l'avis de la CDPENAF. Justifier le caractère exceptionnel, notamment au regard du nombre de STECAL qui a déjà été défini sur le territoire.

CA : STECAL à caractère exceptionnel. Surtout pour consolider des activités existantes. Dans le règlement, peut-être réduire le nombre de constructions nouvelles sur ce site ? Souhait de ne pas dénaturer la fonction agricole et naturelle de ces zones.

- **Lanmeur**

DDTM : favorable car activité existante.

Entraînement des forces de l'ordre considéré comme du loisir ? S'assurer que le règlement ne vienne pas à l'encontre de cette pratique.

CA : il s'agit d'un vrai STECAL.

- **Pleyber-Christ**

RAS

- **Plouégat-Guerrand**

RAS

6/ Réduction de reculs inconstructibles dits « Loi Barnier »

- **Plounéour Ménez – Espace Plassart, unité commerciale**

PNR Armorique : salue la qualité de l'OAP réalisée en collaboration avec l'ABF.

Prendre en compte l'accès au sentier de randonnée au sud du secteur. Favorable à la charte pour l'intégration paysagère des entreprises.

- **Henvic – ZA du Croissant**

DDTM : Le dossier nécessite des compléments :

- approfondir le volet nuisances (quelles nuisances ? pour qui ?)

- développer la description des formes urbaines envisagées et notamment les couleurs

Sur la forme du dossier dérogatoire Loi Barnier : **il est nécessaire d'avoir un dossier par secteur.**

De plus, tout doit être mentionné **sans renvoyer à des études en parallèle** (ex : enseignes - RLPi).

Regrette de ne pas avoir eu davantage d'échanges sur le volet paysager (difficulté des délais).

7/ Evolution de la marge de recul inconstructible à Saint-Martin-des-Champs

RAS

8/ Suppression d'un espace boisé classé à Plouégat-Guerrand

MCo : dans le cadre du Plan de gestion Natura 2000.

DDTM : c'est pourquoi on demande d'extraire les boisements qui sont en ZH pour éviter ces difficultés.

9/ Création ou suppression d'éléments paysagers

RAS

10/ Rectification d'erreurs d'appréciation

RAS