

## Délibération n°2025-05-056

Date de convocation : 14 mai 2025

Conseillers en exercice : 45	Présents : 38	Votants : 44
------------------------------	---------------	--------------

### Avis sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Morlaix

L'an deux mil vingt-cinq, le 20 du mois de mai à 18 heures, le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à Saint-Vougay, espace Ar Brug, sous la présidence de M. Henri BILLON, président.

#### Présents

M. BRETON Jean-Pierre, M. JEZEQUEL Jean, Mme CLOAREC Marie-Françoise, M. MIOSSEC Gilbert, M. MICHEL Bernard, Mme PORTAILLER Christine, M. BODIGUEL Robert, Mme PICHON Marie-Christine, M. LE BORGNE Laurent, Mme HENAFF Marie Claire, M. PALUD Jean, M. THEPAUT Jean-Jacques, M. POSTEC Jean-Yves, Mme CARRER Bernadette, M. SALIOU Louis, M. POT Dominique, M. BRAS Philippe, Mme POULIQUEN Marie-France, M. GUEGUEN Guy, Mme LE ROUX Catherine, M. CADIOU Bruno, M. GUEGUEN Philippe, M. ABALAIN Jean-Luc, Mme JAFFRES Anne, Mme GUILLERM Babeth, Mme MARTINEAU Gaëlle, Mme LE FOLL Sylvie, Mme QUERE Patricia, M. RAMONET Thierry, Mme TORRES Sonia, M. PHELIPPOT Samuel, M. LOAËC Eric, M. PERVES Daniel, Mme LE GUERN Marlène, M. GILET Yves-Marie, Mme KERVELLA Julie, Mme QUILLEVERE Gwénaëlle

#### Ont donné procuration

M. MORRY Yvan à Mme PORTAILLER Christine  
M. DUFFORT Jean-Philippe à Mme CARRER Bernadette  
Mme CLAISSE Laurence à M. SALIOU Louis  
M. JEZEQUEL Sébastien à Mme KERVELLA Julie  
Mme ABAZIOU Nadine à Mme TORRES Sonia  
M. ABGRALL Dominique à M. RAMONET Thierry

#### Absent(s)

M. RIOU André

Participe aussi à cette séance, M. FLOCH Erwan, directeur général des services

Secrétaire de séance : M. PALUD Jean

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement.

Par des délibérations des conseils communautaires du 9 mars 2022 pour Haut-Léon Communauté, du 28 mars 2025 pour Morlaix Communauté et du 5 avril 2022 pour la Communauté de communes du Pays de Landivisiau, ces 3 établissements publics de coopération intercommunale ont décidé de transférer au PETR du Pays de Morlaix la compétence « Schéma de cohérence territoriale ».

Par une délibération en date du 31 août 2022, le conseil syndical du PETR du Pays de Morlaix a prescrit l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) à l'échelle du pays.

Par une délibération en date du 14 mars 2025, le conseil syndical du PETR du Pays de Morlaix a arrêté le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT), une fois adopté après consultation notamment des personnes publiques associées et après tenue de l'enquête publique, s'imposera dans un rapport de compatibilité aux :

- Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
- Programme local de l'habitat (PLH)
- Plan climat air énergie territorial (PCAET)
- Plan de mobilité (PdM)

Il s'imposera donc au plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes du Pays de Landivisiau actuellement en cours d'élaboration.

Ce projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) est composé des pièces suivantes :

- Le projet d'aménagement stratégique (PAS) qui a fait l'objet de deux débats en conseil syndical du PETR du Pays de Morlaix le 6 juillet 2023 et le 12 septembre 2024 et qui abrite les grandes orientations d'aménagement du Pays de Morlaix.
- Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) qui abrite les dispositions « réglementaires » s'imposant notamment au PLUi-H :
  - Pièces écrites
  - Pièces graphiques
- Les annexes qui abritent les pièces suivantes :
  - Justification des choix
  - Etat initial de l'environnement
  - Diagnostic prospectif
  - Analyse de la consommation de l'espace
  - Indicateurs, critères et modalités de suivi
  - Evaluation environnementale

Conformément aux dispositions de l'article L.143-20 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Landivisiau est invité à rendre un avis sur le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) arrêté.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 18 janvier 2022 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat prise en application de l'article L.153-8 du code de l'urbanisme ;

Vu le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Morlaix arrêté le 14 mars 2025 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.143-20 ;

Vu la conférence des maires en date du 13 mai 2025 ;

Considérant la note de synthèse adressée aux conseillers communautaires et annexée à la présente délibération ;

Ayant entendu son rapporteur, Mme Marie Claire Hénaff, vice-présidente ;

**Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 41 voix pour et 3 abstentions (Philippe Guéguen, Patricia Quéré et Bruno Cadiou) :**

- **Emet un avis favorable sur le projet de schéma de cohérence territoriale arrêté du Pays de Morlaix.**
- **Invite le PETR du Pays de Morlaix à modifier le chapitre 3-2-3 du Document d'Orientations et d'Objectifs par la révision à la baisse des objectifs de densités brutes minimales moyennes de logements à atteindre dans les secteurs à enjeux, en considérant que :**
  - o **Les niveaux de densités attendus supposent de faire appel à des formes urbaines (habitat collectif, habitat semi-collectif) que seuls des opérateurs et promoteurs sont susceptibles de déployer dans un contexte où ces mêmes opérateurs et promoteurs s'opposent à planifier des projets de cette nature sur la très grande majorité des communes du pays de Landivisiau.**
  - o **Les niveaux de densités attendus sont pour partie incompatibles avec les exigences techniques nécessaires au bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif pour les projets à prendre place dans les 8 communes de la Communauté de communes du pays de Landivisiau non desservies par le réseau d'assainissement collectif.**
- **Invite le PETR du Pays de Morlaix à procéder aux modifications suivantes :**
  - o **Correction d'une erreur dans l'encadré 16 de la Justification des choix puisque le tableau de synthèse mentionne la période 2021 à 2025 alors qu'il s'agit de la période 2021 à 2045.**
  - o **Modification du diagnostic de manière à réunir l'évaluation de la population permanente (placée en page 141) et l'évaluation de la population estivale (placée page 66), présentées à deux endroits différents de ce même diagnostic, en considérant que l'addition de ces deux évaluations a permis d'évaluer le niveau souhaitable de certains équipements et services et qu'il pourrait être pertinent de les présenter ensemble, par addition par exemple.**
  - o **Modification du Document d'Orientations et d'Objectifs à sa page 7 :**
    - **En employant la formule « zones d'expansion de crues » plutôt que « bassins d'expansion des crues ».**
    - **En complétant la formule « définissent les règles ou orientations de nature à éviter la création d'obstacles à l'écoulement et à la circulation des poissons migrateurs » par une référence également au maintien du transit sédimentaire.**
    - **En signalant également le rôle joué par les MOA dans le déploiement des actions de reconquête de la qualité de l'eau notamment via le petit cycle de l'eau.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations,  
le 23 mai 2025.

Le Secrétaire de séance,  
Jean PALUD.



Le Président,  
Henri BILLON.



	<b>Date : 20/05/2025</b>
<b>Objet : Délibération n° 2025-05-056 : Avis sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Morlaix Note de synthèse</b>	

## 1. Éléments de contexte

Le SCoT couvre les territoires de Morlaix Communauté, de Haut Léon Communauté et de la Communauté de communes du Pays de Landivisiau et il est planifié sur la période **2025/2045**.

Le SCoT est composé des pièces suivantes :

- Le **projet d'aménagement stratégique** (PAS) qui a fait l'objet de deux débats en conseil syndical du PETR du Pays de Morlaix le 6 juillet 2023 et le 12 septembre 2024 et qui abrite les grandes orientations d'aménagement du Pays de Morlaix
- Le **document d'orientations et d'objectifs** (DOO) qui abrite les dispositions réglementaires s'imposant notamment au PLUi-H
  - o Pièces écrites
  - o Pièces graphiques
- Les **annexes** qui abrite les pièces suivantes :
  - o Justification des choix
  - o Etat initial de l'environnement
  - o Diagnostic prospectif
  - o Analyse de la consommation de l'espace
  - o Indicateurs, critères et modalité de suivi
  - o Evaluation environnementale

Le SCoT **s'impose** dans un **rapport de comptabilité** aux :

- Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
- Programme local de l'habitat (PLH)
- Plan climat air énergie territorial (PCAET)
- Plan de mobilité (DdM)

Quand le DOO du SCoT vise « les documents d'urbanisme locaux », les orientations correspondantes s'imposent au PLUi.

Quand le DOO du SCoT vise « les politiques locales de l'habitat » les orientations correspondantes s'imposent au PLH.

Quand le DOO du SCoT vise « les politiques locales du climat, de l'air et de l'énergie » les orientations correspondantes s'imposent au PCAET.

Quand le DOO du SCoT vise « les politiques locales de mobilité, de l'air et de l'énergie » les orientations correspondantes s'imposent au Pdm.

**Le SCoT s'impose donc au prochain PLUi-H de la communauté de communes du Pays de Landivisiau, dans ses deux dimensions :**

- Le PLU (Plan local d'urbanisme)
- Le PLH (Programme Local de l'Habitat)

**Le SCoT** a été **arrêté** en conseil syndical du PETR du pays de Morlaix le 14 mars 2025.

Le SCoT, dans sa version arrêtée, est **soumis pour avis** aux personnes publiques associées, à la mission régionale d'autorité environnementale et aux établissements publics de coopération intercommunale membres.

Conformément aux dispositions de l'article L.143-20 du code de l'urbanisme, **le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Landivisiau est donc invité à rendre un avis** sur le projet de SCoT arrêté.

A l'issue de ces consultations, le SCoT, dans version arrêtée, sera soumis à enquête publique.

A l'issue de cette enquête publique, le SCoT sera approuvé en conseil syndical du PETR du pays de Morlaix, éventuellement après avoir été corrigé pour prendre en considération les possibles observations dressées dans le cadre des consultations et de l'enquête publique.

## **2. Principales dispositions du projet d'orientations et d'objectifs (DOO)**

Le document d'orientations et d'objectifs (pièces écrites et pièces graphiques) est organisé sur la base de 3 chapitres.

Dans ce document de synthèse, sont mentionnées les principales dispositions de ce DOO et en particulier celles qui concernent le territoire de la Communauté de communes du Pays de Landivisiau.

### **2.1. Le socle**

#### **Objectifs de préservation de la trame verte et bleue, des milieux naturels et des espaces agricoles**

- Obligation de préserver **les espaces agricoles**
- Obligation de préserver **les zones humides**
- Obligation de préserver **les cours d'eau**
- Obligation de préserver **le bocage** d'intérêt écologique
- Obligation de préserver **les boisements** d'intérêt écologique
- Obligation de préserver **les landes** d'intérêt écologique
- Obligation de préserver **les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques**

⇒ *Orientation déjà exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H qui a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 17 décembre 2024, mais avec des périmètres des milieux correspondants et des règles écrites qui restent à fixer.*

#### **Objectifs de préservation et de valorisation des ressources naturelles**

- Ressource en eau
- Traitement des eaux usées
- Gestion des eaux pluviales
- Ressources énergétiques
- Qualité de l'air
- Ressources minérales
- Gestion des déchets

⇒ *Orientation déjà exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H qui a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 17 décembre 2024,*

**Comptes fonciers « réservés » à la Communauté de communes du Pays de Landivisiau**

- **Période 2021/2031** (en ENAF)
  - o Habitat/Economie/Equipements : **102 ha**
  - o Agriculture : non plafonné
- **Période 2031/2041** (en artificialisation des sols)
  - o Habitat/Economie/Equipements : **80 ha**
  - o Agriculture : 37 ha

⇒ *Orientation déjà exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H qui a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 17 décembre 2024*

**Objectifs de préservation du patrimoine bâti**

- Obligation de préserver certains éléments **du patrimoine bâti** (éléments à cibler et règles à définir dans le PLUi-H)

⇒ *Orientation déjà exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H qui a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 17 décembre 2024, mais avec les éléments correspondants et des règles écrites qui restent à fixer.*

## 2.2. L'armature territoriale

### Expression de l'organisation territoriale

- **Pôle urbain d'appui** (rang 2 dans le SCoT) : Landivisiau
- **Pôles ruraux structurants** (rang 3 dans le SCoT) : Sizun, Plouvorn, Plouzévéde
- **Pôles ruraux d'appui** (rang 4 dans le SCoT) : Guiclan, Plounéventer, Lampaul-Guimiliau
- **Pôles de proximité** (rang 5 dans le SCoT) : Autres communes

⇒ *Orientation déjà exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H qui a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 17 décembre 2024*

### Production nouvelle de logements 2025/2045 attribuée à Communauté de communes du Pays de Landivisiau

- 3 000 unités 2025/2045
- **150 unités en moyenne annuelle** 2025/2045 (contre 130 unités en moyenne annuelle sur la période 2014/2023)

⇒ *Orientation déjà exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H qui a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 17 décembre 2024*

### Répartition géographique de l'offre nouvelle en logements 2025/2045 fixée pour la Communauté de communes du Pays de Landivisiau

- Pôle urbain d'appui (rang 2 dans le SCoT) : Landivisiau : **752 unités soit 25%**
- Pôles ruraux structurants (rang 3 dans le SCoT) + Pôles ruraux d'appui (rang 4 dans le SCoT) : Sizun, Plouvorn, Plouzévéde, Guiclan, Plounéventer, Lampaul-Guimiliau : **1354 unités soit 45%**
- Pôles de proximité (rang 5 dans le SCoT) : Autres communes : **902 unités soit 30%**

⇒ *Orientation déjà exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H qui a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 17 décembre 2024*

### Objectifs de lutte contre la vacance fixés pour la Communauté de communes du Pays de Landivisiau

- Expression d'un objectif de **recul de 2 points du taux de vacance 2021/2045**

⇒ *Orientation déjà exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H qui a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 17 décembre 2024*

**Objectifs de remise de logements vacants sur le marché 2025/2045 fixée pour la Communauté de communes du Pays de Landivisiau**

- Pôle urbain d'appui (rang 2 dans le SCoT) : Landivisiau : **89 unités**
- Pôles ruraux structurants (rang 3 dans le SCoT) + Pôles ruraux d'appui (rang 4 dans le SCoT) : Sizun, Plouvorn, Plouzévéde, Guiclan, Plouneventer, Lampaul-Guimiliau : **67 unités**
- Pôles de proximité (rang 5 dans le SCoT) : Autres communes : **objectifs non quantifiés**

**Objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés pour la Communauté de communes du Pays de Landivisiau**

- Pôle urbain d'appui (rang 2 dans le SCoT) : Landivisiau : **20% de l'offre nouvelle de logements** attribuée à la commune doit correspondre à des logements locatifs sociaux
- Pôles ruraux structurants (rang 3 dans le SCoT) + Pôles ruraux d'appui (rang 4 dans le SCoT) : Sizun, Plouvorn, Plouzévéde, Guiclan, Plouneventer, Lampaul-Guimiliau : **10% de l'offre nouvelle de logements** attribuée à ces communes doit correspondre à des logements locatifs sociaux
- Pôles de proximité (rang 5 dans le SCoT) : Autres communes : **objectifs non quantifiés**

⇒ *Orientation qui reste à exprimer dans le PLUi-H*

**Lieux réservés pour l'accueil des activités commerciales**

- **Centralités commerciales** : centres-villes et centres-bourgs des communes et villages principaux
  - o Tous les commerces sont admis sans conditions avec néanmoins une :
    - Surface de vente maximale de 1000 m<sup>2</sup> pour les centres-villes et centres-bourgs des pôles ruraux structurants (rang 3 dans le SCoT), des pôles ruraux d'appui (rang 4 dans le SCoT) et des pôles de proximités (rang 5 dans le SCoT)
    - Surface de vente maximale de 300 m<sup>2</sup> pour les villages principaux
- **Espaces commerciaux de périphérie de niveau 2** : Espace commercial du Vern, Espace commercial de Kervern, Site du Super U, Site de Leclerc à Landivisiau
  - o Surface de vente minimale : 300 m<sup>2</sup>
  - o Surface de vente maximale : 4500 m<sup>2</sup> pour les GMS alimentaires
  - o Surface de vente maximale : 3500 m<sup>2</sup> pour les GMS bricolage/Jardinierie
  - o Surface de vente maximale : 1500 m<sup>2</sup> pour les GMS spécialisées
- **Espaces commerciaux de périphérie de niveau 3** : Espace commercial des Marronniers à Plouvorn et espace commercial de Berven à Plouzévéde
  - o Surface de vente minimale : 300 m<sup>2</sup>
  - o Surface de vente maximale : 2000 m<sup>2</sup> pour les GMS alimentaires
  - o Surface de vente maximale : 2000 m<sup>2</sup> pour les GMS bricolage/Jardinierie
  - o Surface de vente maximale : 1000 m<sup>2</sup> pour les GMS spécialisées
- **Commerces existants en dehors des centralités commerciales et des espaces commerciaux de périphérie**
  - o Droits à extension des commerces existants

- ⇒ *Orientation déjà exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H qui a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 17 décembre 2024, mais avec des périmètres des lieux correspondants et des règles écrites qui restent à fixer.*

### **2.3. Les formes urbaines**

#### **Lieux « réservés » pour accueillir l'offre nouvelle en logements**

- Rang 1 : **Les bourgs et agglomérations** de chacune des communes
  - o par densification/renouvellement des zones agglomérées
  - o par extension des zones agglomérées
- Rang 2 : **Les villages principaux** (50 constructions principales au minimum avec services et commerces) : Saint-Cadou à Sizun et Penzé à Guiclan
  - o par densification/renouvellement des zones agglomérées
  - o par extension des zones agglomérées
- Rang 3 : **Les villages complémentaires** (50 constructions principales au minimum sans services et commerces) : Kermat à Guiclan et Pen Ar Park, Ty Nevez, Roz Avel à Lampaul-Guimiliau
  - o par densification/renouvellement des zones agglomérées
- Rang 4 : **Les secteurs urbanisés** (20 constructions principales au minimum et sous conditions)
  - o par densification/renouvellement des zones agglomérées

⇒ *Orientation déjà exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H qui a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 17 décembre 2024, mais avec des possibles secteurs urbanisés qui restent à déterminer*

#### **Lieux « réservés » pour accueillir de nouvelles activités économiques : zones d'activités économiques**

- Rang 1 : **Zones d'activités économiques principales** : ZAE Vern, ZAE Kermat, ZAE Ty Douar, ZAE Berven, ZAE Triéven, ZAE Bel Air
  - o par densification/renouvellement des zones
  - o par extension des zones
- Rang 2 : **Zones d'activités économiques complémentaires** : ZAE Crea'ch Iller, ZAE Fromeur, ZAE Kerabellec, ZAE Kerjean, ZAE Mescanton, ZAE Croix des Maltôtiers, ZAE Pont Bleu, ZAE Vergraon
  - o par densification/renouvellement des zones

⇒ *Orientation déjà exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H qui a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 17 décembre 2024*

**Objectifs de densités minimales moyennes de logements à respecter fixés pour la Communauté de communes du Pays de Landivisiau**

- Pôle urbain d'appui (rang 2 dans le SCoT) : Landivisiau
  - o 2025/2031
    - 25 logements/ha si projets portent sur ENAF
    - 30 logements/ha si projets portent sur non ENAF
  - o 2031/2040
    - 30 logements/ha si projets portent sur ENAF
    - 40 logements/ha si projets portent sur non ENAF
- Pôles ruraux structurants (rang 3 dans le SCoT) + Pôles ruraux d'appui (rang 4 dans le SCoT) : Sizun, Plouvorn, Plouzévéde, Guiclan, Plouneventer, Lampaul-Guimiliau
  - o 2025/2031
    - 20 logements/ha si projets portent sur ENAF
    - 25 logements/ha si projets portent sur non ENAF
  - o 2031/2040
    - 25 logements/ha si projets portent sur ENAF
    - 35 logements/ha si projets portent sur non ENAF
- Pôles de proximité (rang 5 dans le SCoT) : Autres communes
  - o 2025/2031
    - 17 logements/ha si projets portent sur ENAF
    - 20 logements/ha si projets portent sur non ENAF
  - o 2031/2040
    - 22 logements/ha si projets portent sur ENAF
    - 30 logements/ha si projets portent sur non ENAF

ENAF : Espaces naturels agricoles et forestiers

⇒ *Orientation qui reste à exprimer dans le PLUi-H*

**Changement de destination des constructions agricoles situées en zone agricole et naturelle**

- Changement de destination des **constructions « patrimoniales »**
- A titre exceptionnel et pour des destinations nouvelles à fonction d'activités économiques ciblées, changement de destination des **constructions « contemporaines »**

⇒ *Orientation déjà exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H qui a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 17 décembre 2024, mais avec les éléments correspondants et des règles écrites qui restent à fixer.*