

# Modification n°1 du PLUi-H de Morlaix Communauté

Notice de présentation

Approbation : 30 janvier 2023





# PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) approuvé le 10 février 2020 reste un document vivant qui doit évoluer et s'ajuster pour accompagner le développement et l'aménagement du territoire communautaire.

Une procédure de modification du PLUi-H a ainsi été engagée en mars 2021. Elle a notamment pour objet, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'adapter le règlement du PLUi-H ainsi que ses Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour tenir compte, par exemple, des difficultés rencontrées lors de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme mais aussi l'avancement des réflexions et des études menées sur le territoire communautaire ou pour tenir compte de l'émergence de nouveaux projets.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, une concertation préalable avec le public a été réalisée durant la phase d'élaboration du projet de modification, au second semestre 2021.

Le projet de modification du PLUi-H a été notifié aux communes de l'agglomération, aux personnes publiques associées et aux administrés, lors de l'enquête publique.

A l'issue de cette enquête publique, le projet de modification du PLUi-H, a été modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, et est présenté en Conseil de Communauté pour approbation. La modification du PLUi-H entrera ensuite en application.

La présente notice expose l'ensemble des modifications qu'il est envisagé d'apporter au PLUi-H.





# TABLE DES MATIÈRES

<b>1ÈRE PARTIE - RÉSUMÉ.....</b>	<b>9</b>
<b>2ÈME PARTIE - CADRE GÉNÉRAL.....</b>	<b>16</b>
I. QU'EST-CE QUE LE PLUI-H ?.....	18
II. COMPOSITION DU PLUI-H.....	18
III. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PLUI-H.....	20
<b>3ÈME PARTIE - LA PROCÉDURE DE MODIFICATION.....</b>	<b>22</b>
> LE PROJET DE MODIFICATION DU PLUI-H :.....	23
> DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION :.....	24
<b>4ÈME PARTIE - PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PROJETÉES.....</b>	<b>25</b>
> LES OUVERTURES DE ZONES À L'URBANISATION :.....	26
<i>Le reclassement de zones 1AU en U à Carantec.....</i>	<i>26</i>
<i>Le reclassement d'une parcelle de zone 1AU en U à Plougouven.....</i>	<i>31</i>
<i>Les ouvertures de zones à urbaniser (AU) à Plouegat-Guerrand et à Saint-Thégonnec Loc-Eguiner.....</i>	<i>34</i>
> LES CHANGEMENTS D'AFFECTATION DE ZONE :.....	49
<i>Modification du zonage à Pont Pren à Guimaëc.....</i>	<i>51</i>
<i>Modification du zonage rue des Marais à Lannéanou.....</i>	<i>54</i>
<i>Modification du zonage de la parcelle C 202 à Morlaix.....</i>	<i>58</i>
<i>Modification du zonage du secteur de la Boissière à Morlaix.....</i>	<i>60</i>
<i>Modification du zonage du secteur de la Boissière à Morlaix.....</i>	<i>62</i>
<i>Modification du zonage rue de Kervavel à Pleyber-Christ.....</i>	<i>64</i>
<i>Modification du zonage du plateau St-Fiacre à Plourin-lès-Morlaix.....</i>	<i>67</i>
<i>Modification du zonage du secteur rue de Traon Ker à Plourin-lès-Morlaix.....</i>	<i>70</i>
<i>Modification du zonage du secteur Bourg Donan à St-Jean-du-Doigt.....</i>	<i>73</i>
<i>Modification du zonage de la parcelle AH 248 à St-Thégonnec Loc-Eguiner.....</i>	<i>77</i>
<i>Modification du zonage des parcelles au Moulin de la Boissière à Plourin-lès-Morlaix.....</i>	<i>79</i>
<i>Modification du zonage d'une parcelle à Mesgouez , à Plougasnou.....</i>	<i>81</i>
<i>Modification du zonage de la parcelle ZD 16 à Plouegat-Moysan.....</i>	<i>83</i>
> LA MISE À JOUR DES DONNÉES SUR LE RISQUE D'INONDATION PAR REMONTÉE DE NAPPE.....	85
> AJUSTEMENT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES :.....	86
<i>Contenu des OAP sectorielles.....</i>	<i>87</i>
<i>Programme.....</i>	<i>91</i>
<i>Modification des principes d'aménagement ou suppression, subdivision ou ajustement du périmètre des OAP.....</i>	<i>96</i>
> AJUSTEMENT DES OUTILS DE PROTECTION COMMERCIALE :.....	145
<i>Modification du périmètre de centralité délimité au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Morlaix.....</i>	<i>146</i>



Modification du périmètre de centralité délimité au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Plougasnou.....	147
Modification du périmètre de centralité délimité au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Plougasnou - Primel-Trégastel.....	149
Modification du périmètre de centralité délimité au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Plougasnou - Diben.....	150
Modification du périmètre de centralité délimité au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Plougasnou - Térénez.....	152
Modification du périmètre de centralité délimité au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Saint-Thégonnec.....	154
Modification du périmètre de centralité délimité au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Loc-Eguiner.....	156
Ajustement et création de linéaire commercial sur les communes de Morlaix et de Plougasnou.....	158
> CRÉATION D'UN SECTEUR BÂTI ET URBAIN SUR LE VILLAGE DU DOURDUFF À PLOUEZOC'H :.....	162
> AJOUTS, SUPPRESSIONS OU MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :.....	165
Suppression de l'emplacement réservé n° 3 à Carantec.....	165
Modification de la destination et du bénéficiaire de l'emplacement réservé n° 4 à Carantec.....	167
Suppression de l'emplacement réservé n° 16 à Carantec.....	168
Création d'un emplacement réservé sur le lotissement Preissac à Carantec.....	170
Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Lanmeur.....	172
Modification du tracé de l'emplacement réservé n°11 à Morlaix.....	174
Création d'un emplacement réservé dans le quartier de la gare à Morlaix.....	176
Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Pleyber-Christ.....	178
Suppression de l'emplacement réservé n°4 à Pleyber-Christ.....	180
Création d'un emplacement réservé au Moulin de la mer à Plouezoc'h.....	182
Création d'un emplacement réservé au Guerzit à Plougasnou.....	185
Création d'un emplacement réservé au Diben à Plougasnou.....	188
Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Saint-Martin-des-Champs.....	191
Modification du périmètre et du bénéficiaire de l'emplacement réservé n° 10 à Saint-Martin-des-Champs.....	193
> IDENTIFICATION DE BÂTIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.....	196
Identification d'un bâtiment à Lesquiffiou à Pleyber-Christ.....	197
Identification d'un bâtiment à Lesquiffiou à Pleyber-Christ.....	199
Identification d'un bâtiment route de Kernegues à Plougasnou.....	201
Identification d'un bâtiment à Trézenvy à Plougasnou.....	203
Identification d'un bâtiment à Ti Kroas à Saint-Thégonnec Loc-Eguiner.....	205
Identification d'un bâtiment à Cozode à Saint-Thégonnec Loc-Eguiner.....	207
Identification d'un bâtiment à Kerdro à Saint-Thégonnec Loc-Eguiner.....	209
> MODIFICATIONS ET AJUSTEMENTS DU RÈGLEMENT ÉCRIT :.....	211
Préambule – Ajustement du lexique.....	211
Ré-écriture du règlement applicable aux clôtures sur toutes les communes hormis Morlaix.....	212
Modifications des règles applicables aux clôtures sur la commune de Morlaix.....	215
Ajustement des règles relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures applicables sur la commune de Morlaix.....	217
Ajustement des obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques.....	219



*Dispositions relatives à la surface maximale à créer en extension - applicables aux zones Uic, Uii, Uit, Uep, 2AUh, 1AUi, 2AUi, 1AUii, 2AUii, 2AUS, A, Ao, Ace, N, Ni, NL, Nep.....* 221

*Modification de la mise en page des dispositions relatives aux annexes - applicables aux zones A, Ao, Ace, N, Ni, NL.....* 222

*Dispositions applicables aux zones Ui, Uic et 1AUi.....* 223

*Référence à l'article L. 151-11 II du Code de l'urbanisme – Modification des dispositions applicables aux zones Agricoles (A) aux zones Ace.....* 233

*Ajout de dispositions relatives aux serres dans le règlement applicable aux zones Agricoles (A), Ace, Naturelles.....* 233

*Ajout de dispositions relatives aux piscines dans le règlement applicable aux zones Agricoles (A), Ace, Naturelles, Ni et NL.....* 234

*Ajout de conditions spécifiques à la sous-destination « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique » dans le règlement applicable aux zones Agricoles (A), Ace et Naturelles.....* 235

*Ajout d'une disposition particulière relative à l'implantation des constructions dans le règlement applicable aux zones Agricoles (A), Ao, Ace et Naturelles.....* 238

*Modification de l'intitulé de la zone Ace.....* 239

*Dispositions applicables aux zones Naturelles à protéger en application de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme (NS).....* 239

*Dispositions applicables aux usages et affectations des sols et types d'activités en zones Naturelles à vocation touristique (NL).....* 241

**5ÈME PARTIE - PRÉSENTATION DES POINTS ABANDONNÉS AU COURS DE LA CONCERTATION.....** 243

**6ÈME PARTIE - ACTUALISATION DU TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES.....** 245

**7ÈME PARTIE - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....** 248







# 1ère partie

# Résumé



# RÉSUMÉ

Morlaix Communauté est une Communauté d'Agglomération qui exerce les compétences en matière de planification depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2015 sur le territoire des 26 communes qui la composent. Un Plan Local d'Urbanisme a été élaboré à l'échelle intercommunale et approuvé en février 2020. Il se substitue aux documents d'urbanisme pré-existants sur chaque commune (POS, PLU, Carte Communale...), les autorisations d'urbanisme sont désormais instruites au regard des nouvelles règles du PLUi-H.

Le PLUi-H est un document de synthèse des choix d'aménagement et de développement de Morlaix Communauté qui est à la fois :

- x un outil de mise en cohérence des politiques locales : urbanisme, habitat, commerce, environnement...
- x un outil de planification et de prospective qui prévoit et organise le développement de Morlaix Communauté ;
- x un outil de protection et de mise en valeur du territoire qui prend en compte les enjeux liés à l'environnement agricole, naturel ainsi qu'à l'environnement (zones humides, boisements...) et assure leur valorisation et / ou protection réglementaire ;
- x un outil de gestion de l'usage des sols (délivrance des permis de construire...) qui concerne toutes les parcelles, qu'elles soient publiques ou privées.

Bien que récemment finalisé, ce document doit faire preuve d'agilité et s'adapter pour accompagner le développement et l'aménagement du territoire communautaire.

Pour la première fois depuis son approbation, une procédure d'évolution du PLUi-H a été engagée en mars 2021. Elle est conduite dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun prévue par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, qui permet de modifier le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve de ne pas avoir pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou forestière, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou induire de graves risques de nuisances.

## Les caractéristiques principales du projet de modification

Le projet prévoit diverses modifications détaillées ci-après dans le document. Les pièces du PLUi-H modifiées sont le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et le règlement graphique. Les autres pièces du PLUi-H dont le PADD sont inchangées.

Réparties en 9 thématiques, les caractéristiques principales des modifications qu'il est envisagé d'apporter au PLUi-H sont les suivantes :



### 1. Les ouvertures de zones à l'urbanisation

- Le projet de modification prévoit le reclassement de trois secteurs aménagés où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, en les reclassant de 1 AUh vers du Uh. Deux sont situés sur la commune de Carantec, un sur la commune de Plougonven.
- Compte-tenu de la réalisation de travaux permettant de lever les difficultés relatives à l'assainissement identifiées sur la station d'épuration de Plouegat-Guerrand, trois secteurs 2AUh sont ré-ouverts à l'urbanisation en évoluant vers un zonage 1AUh.
- Le secteur de la rue de Paris à St-Thégonnec Loc-Eguiner étant suffisamment desservi en terme de voirie et de réseaux son zonage a vocation à évoluer de 2AUh à 1AUh.

### 2. Les changements d'affectation de zone

Divers sous-secteurs urbains doivent être corrigés à la marge.

- Modification du zonage US à Pont-Pren à Guimaëc vers une vocation d'habitat
- Correction d'une erreur matérielle sur le zonage du Lycée du Porsmeur à Morlaix vers une vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif
- Intégration de parcelles dans la zone urbaine à vocation d'activités économiques sur le secteur de la Boissière à Morlaix
- Modification du zonage d'un secteur accueillant des bâtiments publics sur le secteur de la Boissière à Morlaix vers une vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif
- Modification du zonage sur un bande de terrain rue de Keravel à Pleyber-Christ d'une vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif vers une vocation d'habitat
- Evolution du zonage du plateau St-Fiacre à Plourin-lès-Morlaix à vocation économique vers une vocation d'habitat
- Modification du zonage du secteur Bourg Donan à St-Jean-du-Doigt vers une vocation d'habitat
- Modification du zonage d'une parcelle au bourg de St-Thégonnec Loc-Eguiner vers une vocation d'habitat
- Modification du zonage au bourg de Lannéanou vers une vocation d'équipements d'intérêt collectif

### 3. Les classements en zone agricoles

- Classement de deux parcelles naturelles en zone agricole au Moulin de la Boissière à Plourin-lès-Morlaix,
- Classement d'une partie d'une parcelle naturelle en zone agricole à Mesgouez à Plougasnou,
- Déclassement en zone agricole du terrain des sports de Plouegat-Moysan afin de compenser son déplacement futur au Sud de la RN12 (en lien avec la procédure de révision prescrite par le Conseil de Communauté le 13 septembre 2021).

### 4. Les ajustements des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont fait l'objet de diverses modifications. La plus importante est le réexamen de la programmation de chacune des OAP. Après un travail effectué avec chaque commune, la programmation a été revue sur les secteurs où elle s'avérait incohérente.

Par ailleurs, certaines OAP ont fait l'objet d'une subdivision, d'un ajustement du périmètre voir d'une suppression.

Chaque élément ajouté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, par la présente modification du PLUi-H, est inscrit sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.



#### 5. Les ajustements des outils de protection commerciale

Sur le centre-ville de Morlaix, le périmètre de centralité est étendu sur un îlot rue de Ploujean, tandis que le linéaire commercial est ajusté dans le centre-ville.

Par ailleurs, un linéaire commercial est créé sur le centre-bourg de Plougasnou.

A Plougasnou, Saint-Thégonnec et Loc-Eguiner, les périmètres de centralité, délimités au titre de l'article L151.16 du code de l'urbanisme, ont été agrandis.

De nouveaux périmètres ont été créés sur les villages du Diben, de Primel-trégastel et de Térénez, sur la commune de Plougasnou.

#### 6. La création d'un secteur bâti et urbain identifié en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme au Dourduff à Plouezoc'h

Le village du Dourduff à Plouezoc'h est identifié comme secteur bâti et urbain au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, en vue de préserver l'architecture typique et le patrimoine de ce secteur. Les autorisations d'urbanisme pourront donc être soumises à l'Architecte des Bâtiments de France pour avis.

#### 7. L'ajout, la suppression ou la modification d'emplacements réservés

Le PLUi-H comprend divers emplacements réservés en vue de faciliter la réalisation de projets publics : voirie, installations d'intérêt général... La modification du PLUi-H prévoit différentes mesures d'actualisation de ces emplacements :

- la suppression de deux emplacements réservés à Carantec
- la modification de la destination et du bénéficiaire d'un emplacement réservé à l'arrière du collège à Carantec
- la création d'un emplacement réservé sur le lotissement Preissac à Carantec
- la suppression d'un emplacement réservé à Lanneur
- la modification du tracé d'un emplacement réservé au Grand Launay à Morlaix
- la création d'un emplacement réservé sur le quartier de la gare à Morlaix
- la suppression de deux emplacements réservés à Pleyber-Christ
- la création d'un emplacement réservé au Moulin de la mer à Plouezoc'h
- la création de deux emplacements réservés au Guerzit et à l'Est de l'anse du Diben, à Plougasnou
- la suppression d'un emplacement réservé sur l'îlot gare à St-Martin-des-Champs
- la modification du périmètre et du bénéficiaire de l'emplacement réservé pour la création d'un échangeur complet à St-Martin-des-Champs

#### 8. L'identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination

Le projet de modification prévoit de compléter l'inventaire des bâtiments situés en zone Agricole ou Naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial en ajoutant sept bâtiments à cet inventaire.

#### 9. Diverses modifications et ajustements du règlement écrit

Quelques difficultés d'application du règlement écrit se sont révélées lors de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme, conduisant à divers ajustements parmi lesquels :

- le lexique est complété à la marge
- les dispositions relatives aux clôtures sont revues
- l'extension et la construction de bureaux sont admises dans certaines zones d'activités au-delà d'un seuil différencié selon que le projet se situe au sein ou en dehors du pôle urbain



- l'installation des piscines non couvertes et des serres est admise sous conditions dans certaines zones agricoles et naturelles
- l'extension, la construction d'annexe ou de piscine non couverte dans la sous-destination bâtiments dédiés à l'hébergement touristique, hôtelier ou à la restauration, est admise sous conditions dans certaines zones agricoles et naturelles
- les installations autorisées dans les espaces remarquables sont listées conformément au décret du 21 mai 2019
- l'autorisation, dans la ville de Morlaix, des panneaux photo-voltaïques en saillie sur les toitures
- l'obligation de la mutualisation des antennes relais de téléphonie chaque fois que possible
- en zones Ui, Uic et 1AUi : autoriser sous conditions la sous-destination « activités de service (accueil clientèle) » pour y autoriser les activités de loisirs de type « parc de loisirs » à l'exception de tout hébergement
- etc

#### 10. La mise à jour de l'information sur le risque de remontée de nappes

Depuis l'approbation du PLUi-H le 10 février 2020, les données concernant l'inondation par remontée de nappe ont été mise à jour pas le bureau de recherche géologique et minière (BRGM).

Le tome 2 du règlement graphique dans lequel figure cette donnée est donc mis à jour.



Carte de localisation ponctuelle des modifications sur le territoire de Morlaix Communauté

## Impact de la procédure de modification sur l'environnement

### Méthodologie de l'évaluation environnementale :

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la modification du PLUi-H de Morlaix Communauté.

La collecte des données a été menée à partir de l'état initial de l'environnement du PLUiH, de la consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, INPN...). Cela a permis d'avoir une vision d'ensemble de la modification du PLUiH.

Au vu du nombre d'objets intégrés dans la modification n°1, une étude spécifique a dû être menée par le bureau d'étude pour identifier les objets de la modification qui nécessitaient une évaluation environnementale et ceux qui n'avaient pas d'incidences sur l'environnement.

Le dossier complet d'évaluation environnementale est versé en partie 7 du présent dossier, et il est accompagné d'une annexe méthodologique visant à démontrer l'existence d'enjeux sur certains objets de la modification ne nécessitant pas d'évaluation environnementale.

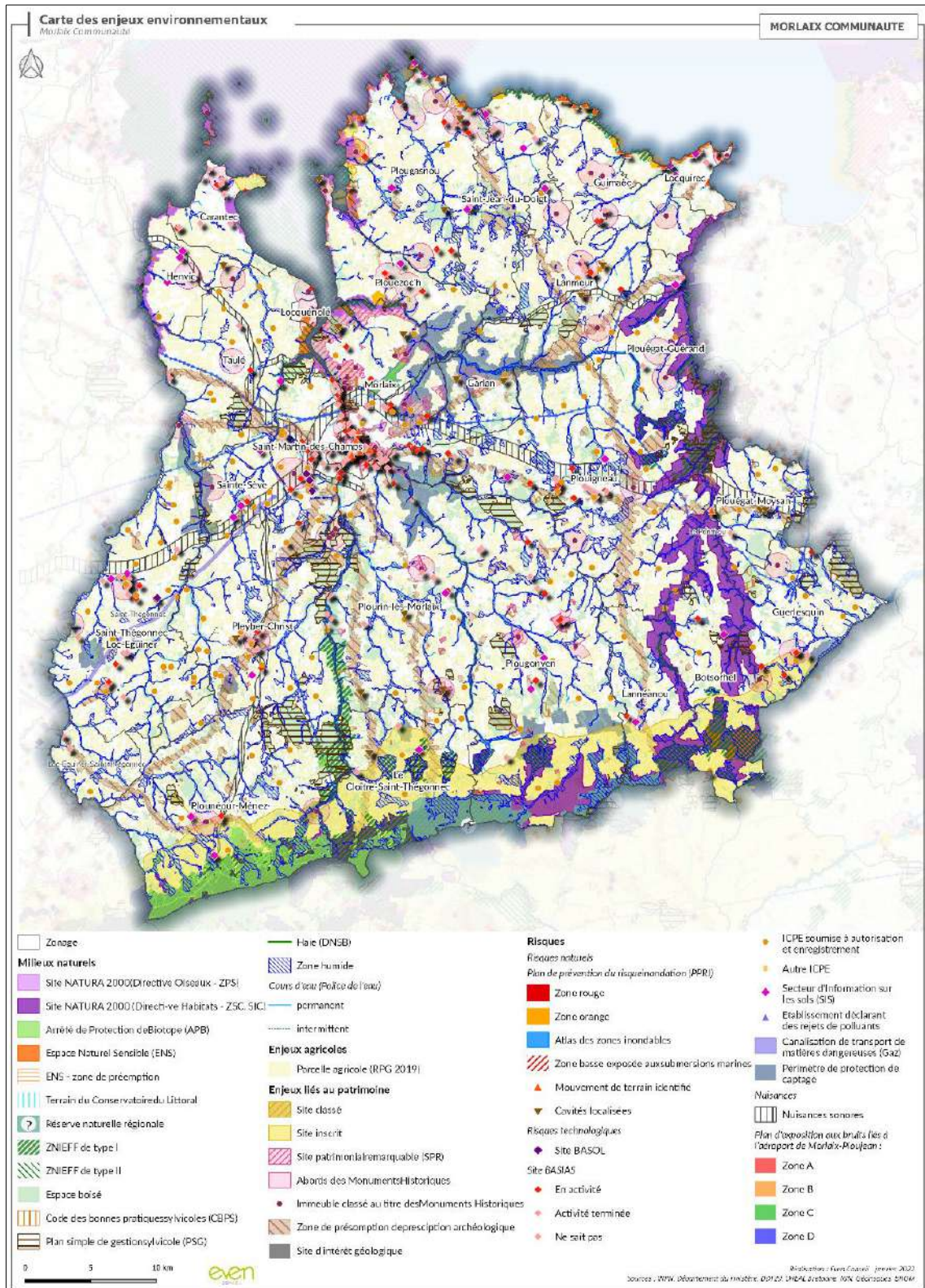
Ainsi, 11 objets de la modification ont nécessité une analyse fine ainsi que la mise en place de mesures ERC (Eviter, Compenser, Réduire) :

- Plouegat-Guerrand – passage de 2AUh en 1AUh du secteur rue de l'Oratoire
- Plouegat-Guerrand – passage de 2AUh en 1AUh du lotissement Parc Ar Feunteun
- Plouegat-Guerrand – passage de 2AUh en 1AUh du secteur route du stade
- St-Thegonnec Loc-Eguiner – passage de 2AUh en 1AUh du secteur rue de Paris
- Morlaix – Secteur la Boissière – changement de zonage de Uhc vers Uii
- Morlaix – Secteur la Boissière – changement de zonage de Uii vers US
- St-Jean-du-Doigt – Secteur bourg Donan – Changement de zonage de 1AUS vers 1AUh
- Morlaix – Création d'un emplacement réservé dans le quartier de la gare
- Plouezoc'h – Création d'un emplacement réservé au Moulin de la mer
- Plougasnou – Création d'un emplacement réservé au Guerzit
- St-Martin-des-Champs – Modification du périmètre et du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°10

Pour chacun de ces points, les principales incidences et mesures d'évitement qui sont mises en place sont précisées ci-après dans le dossier, dans le paragraphe traitant de la modification ad hoc.

Ce travail itératif a permis d'améliorer d'un point de vue environnemental la modification n°1 du PLUi-H en intégrant des prescriptions graphiques dans le zonage et des orientations dans les schémas d'OAP concernés.





# 2ème partie

# Cadre général





## > Le territoire communautaire

Morlaix Communauté est une **Communauté d'Agglomération** située au Nord-est du département du Finistère. Elle est constituée de 26 communes et s'étend sur 68 574 ha.

Troisième intercommunalité la plus peuplée du Finistère après Brest Métropole et Quimper Bretagne Occidentale, Morlaix Communauté compte 64 133 habitants en 2017.

La ville de Morlaix est située à 60km de Brest et 180 km de Rennes. L'agglomération est traversée d'Est en Ouest par la voie express RN12 et par la voie ferrée Brest-Paris.

Son territoire s'ouvre au Nord sur une façade littorale et au Sud sur les Monts d'Arrée. A l'Est, il est longé par le Douron qui constitue la délimitation avec le département voisin des Côtes d'Armor.



Morlaix Communauté s'inscrit dans le territoire plus large du **Pays de Morlaix**, aux côtés de Haut-Léon Communauté et de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau. Le pays de Morlaix regroupe 59 communes et représente un bassin de 128 830 habitants. Le Pays a pour objectif de définir un projet de territoire ambitieux concrétisé par des modalités de mise en œuvre.



## > Présentation du PLUi-H :

### I. Qu'est-ce que le PLUi-H ?

Approuvé le 10 février 2020, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Morlaix Communauté est un **document de planification** et d'urbanisme réglementaire à l'échelle de l'intercommunalité qui organise l'aménagement de notre territoire. Fruit d'un travail collaboratif entre communes et intercommunalité, il traduit un **projet partagé** par les 26 communes du territoire.

Le PLUi-H couvre l'ensemble du territoire intercommunal et se substitue aux documents d'urbanisme pré-existants sur chaque commune (POS, PLU, Carte Communale...). Les autorisations d'urbanisme sont désormais instruites au regard des nouvelles règles du PLUi-H.

### II. Composition du PLUi-H

Le PLUi-H comprend :

- x **Un rapport de présentation** qui s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Ces éléments sont compilés dans le Tome 1.

Le Tome 2 expose le diagnostic territorial et comporte une analyse de l'état initial de l'environnement. Par ailleurs, il évalue leur incidence sur l'environnement et expose les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les nouvelles incidences.

- x **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** constitue la clé de voûte du PLUi-H et exprime le projet politique de la collectivité à l'horizon des 20 prochaines années : quel territoire voulons-nous transmettre aux générations futures ? Tous les autres documents doivent être cohérents avec le PADD.

- x **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont de deux types :

Les OAP dites sectorielles couvrent certaines zones urbaines et à urbaniser et permettent d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet. Elles sont repérées au règlement graphique.

Les OAP dites thématiques constituent un pivot entre les orientations du projet de territoire et sa mise en œuvre opérationnelle. Tous les projets doivent être compatibles avec ces 5 OAP : habitat, centralité, commerce, climat-énergie, trame verte et bleue / paysage.



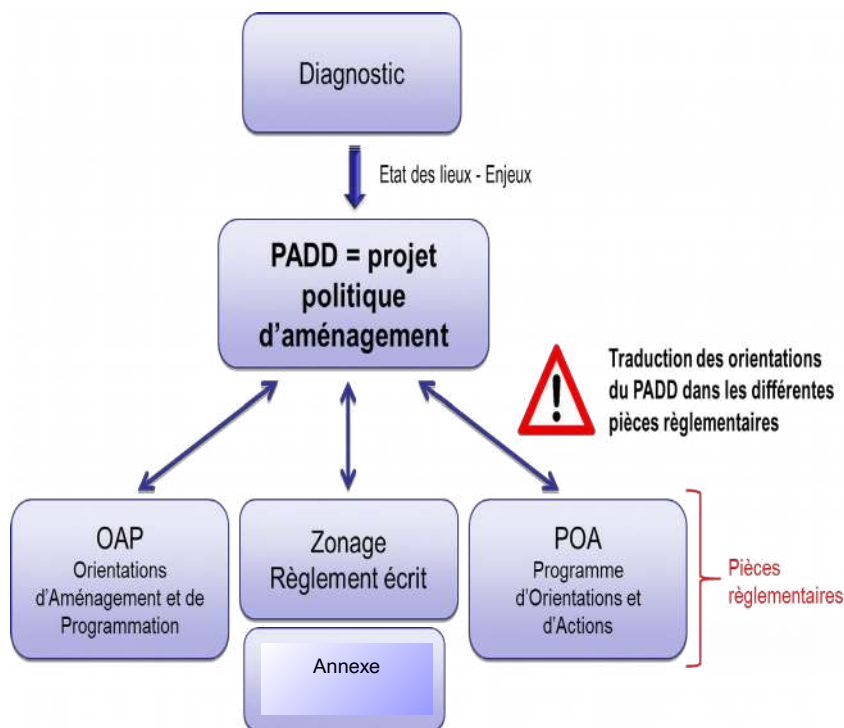
x Le **règlement** fixe, en cohérence avec le PADD, les règles de constructions, aménagements ou installations. Il comprend :

- Un document graphique qui délimite à la parcelle les différentes zones du territoire (zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) et les éléments graphiques, notamment les éléments bâtis ou naturels à préserver. Les différents risques sont reportés sur le plan thématique.

- Un règlement écrit qui fixe les règles applicables sur l'ensemble du territoire (occupations et utilisations du sol, hauteur, implantation des constructions...)

x Le PLUi de Morlaix Communauté tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, il comporte également une pièce supplémentaire : **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**. Le POA n'est pas un document opposable aux tiers, il s'agit d'un document stratégique et opérationnel qui décline la politique de l'habitat de Morlaix Communauté. Il définit les orientations et actions à mener pour atteindre les objectifs fixés par les élus.

x Les **annexes** compilent diverses informations susceptibles d'avoir une incidence sur l'utilisation et l'occupation des sols : Servitudes d'Utilité Publique (Monuments Historiques, protection des captages...), secteurs affectés par le bruit, zonage d'assainissement, droit de préemption...



### III. Les orientations générales du PLUi-H

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la collectivité pour l'ensemble de son territoire sont déclinées dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. Ce document constitue le cœur du projet de PLUi-H.

Le PADD répond aux besoins et enjeux exprimés dans le diagnostic et se décline autour de **4 axes** :

#### → Axe 1 – Construire l'aménagement d'un territoire à 26

L'objectif de Morlaix Communauté est de renforcer la dynamique démographique du territoire en fixant comme ambition d'atteindre 72 000 habitants à horizon 2040. Ce seront alors 7 000 habitants supplémentaires qui seront accueillis, correspondant à une évolution de la population de l'ordre de +0,4 %/an.

L'aménagement du territoire a été structuré sur la base d'une armature urbaine multipolaire, afin de différencier les choix stratégiques, notamment en matière de politiques de l'habitat et économiques.

Par ailleurs, la dynamisation des centralités irrigue l'ensemble des politiques portées par le document. Aussi, si le renforcement du pôle urbain central comme centralité urbaine majeure de l'agglomération apparaît comme une évidence pour Morlaix Communauté, les centralités de l'ensemble des communes du territoire intercommunal doivent être confortées. C'est en ce sens que ce document a été élaboré.

Enfin, le PLUi-H répond à un objectif significatif d'environ 50 % de modération de la consommation d'espace au regard de la pratique observée ces 10 dernières années pour toutes destinations confondues en intégrant des objectifs de densification et en favorisant le renouvellement urbain.

#### → Axe 2 – Inventer un territoire attractif

Le PLUi-H place l'accessibilité du territoire à l'échelle régionale, nationale et internationale au cœur des réflexions afin de conforter l'attractivité économique et touristique, au travers d'une armature des déplacements performante à l'échelle du territoire. Il s'agit de garantir une desserte locale de qualité et lutter contre les fractures territoriales.

La collectivité aspire également à la satisfaction des besoins et des équilibres en services intercommunaux et de proximité afin de maintenir et de développer un accès aux équipements publics pour tous et de conforter Morlaix Communauté comme territoire culturel, patrimonial et de loisirs sportifs.

Consciente que le cadre de vie et les paysages constituent des atouts indéniable de l'attractivité du territoire, Morlaix Communauté a placé la valorisation du patrimoine et des identités locales, la mise en valeur des paysages et la préservation des richesses des milieux naturels au centre du PLUi-H.

Aussi, la protection de la ressource en eau potable et l'amélioration de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la sécurisation du territoire face aux risques et nuisances et la réussite d'une transition énergétique économe et durable vont de pair avec la protection de l'environnement et du cadre de vie.

#### → Axe 3 – Développer l'économie du 21ème siècle

Afin d'anticiper et de mieux accompagner le développement économique, Morlaix Communauté a mis en place une stratégie économique afin de renforcer son attractivité et son rayonnement en s'appuyant sur les ressources du territoire. L'organisation des Zones d'Activités Économiques (ZAE) a été repensée,



conduisant à affirmer une armature territoriale hiérarchisée des ZAE et à cette stratégie a également conduit à mettre en œuvre une stratégie locale du commerce visant notamment à conforter le rôle structurant de l'appareil commercial de Morlaix Communauté à l'échelle du département et de dynamiser les centres villes et centres bourgs en rationalisant les implantations du commerce. Le soutien à l'innovation et au potentiel en faveur de l'économie est par ailleurs affirmé. Le PLUi-H propose une planification de l'aménagement à long terme (20 ans) en vue d'offrir de la lisibilité aux exploitants agricoles et ainsi de conforter les outils de production sur le territoire intercommunal. Par ailleurs, la collectivité, au travers du PADD, affiche sa volonté de renforcer et d'accompagner l'attractivité des activités touristiques et patrimoniales.

#### → Axe 4 – Promouvoir un habitat durable et diversifié

Suivant la logique de réduction de la consommation d'espace, le PADD fixe comme objectif de mobiliser davantage le parc existant et de promouvoir la dynamisation des centralités, afin de lutter contre la vacance en centre-bourg et centre-ville et de leur redonner de l'attractivité résidentielle. La production de logements neufs (335 logements / an environ) a ainsi été calibrée en fonction de l'objectif démographique porté par la collectivité.

Le PLUi-H affirme la volonté de définir la stratégie foncière du territoire en favorisant un développement vertueux et orienté vers le renouvellement urbain, et d'agir en faveur de la revitalisation des centralités en faisant converger l'ensemble des politiques (habitat, urbanisme, mobilités, économie...) vers cet objectif commun.

Le fait de faciliter les parcours résidentiels des ménages et de répondre aux besoins spécifiques en matière de logement est affirmé par le PADD.



# 3ème partie

# La procédure de

# modification



## > Le projet de modification du PLUi-H.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) est un **document vivant** qui doit s'adapter pour accompagner le développement et l'aménagement du territoire communautaire.

Pour la première fois depuis son approbation, une procédure d'évolution du PLUi-H a été engagée en mars 2021. Les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le PADD, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'induire de graves risques de nuisance. Elles sont donc conduites dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun prévue par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Les évolutions portent notamment sur les points suivants :

- ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- ouverture de zones à l'urbanisation,
- modifications du règlement graphique en lien avec des projets ou des corrections et ajustements ponctuels,
- ajustements du règlement écrit,
- compléments au rapport de présentation et annexes.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, une concertation préalable avec le public a été réalisée durant la phase d'élaboration du projet de modification, au second semestre 2021.

Désormais, le projet de modification du PLUi-H entre dans la phase finale de consultation des communes de l'agglomération, des personnes publiques associées et des administrés, puis d'organisation d'une enquête publique. C'est l'objet de la présente notice qui expose l'ensemble des modifications qu'il est envisagé d'apporter au PLUi-H et sur lesquelles chacun est invité à s'exprimer.

A l'issue de cette enquête publique, le projet de modification du PLUi-H, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera présenté en Conseil de Communauté pour approbation. La modification du PLUi-H entrera ensuite en application.



## > Déroulement de la procédure de modification :

Les principales étapes de la procédure de modification sont les suivantes :

### 1. Définition des besoins et lancement de la procédure : De la fin 2020 au printemps 2021

- Analyse des demandes de particuliers et recensement des besoins d'évolution en collaboration avec les communes et les services communautaires. Organisation d'ateliers de travail.
- Le Président engage la procédure de modification en mars 2021.
- Le Conseil de Communauté définit les modalités de concertation avec le public en avril 2021

### 2. Élaboration du dossier : Du printemps à la fin d'année 2021

- Réalisation d'études et élaboration du dossier
- Concertation préalable
- Évaluation environnementale

### 3. Fin de la phase d'élaboration du dossier et de la concertation préalable : Mars 2022

- Le Conseil de Communauté tire le bilan de la concertation préalable

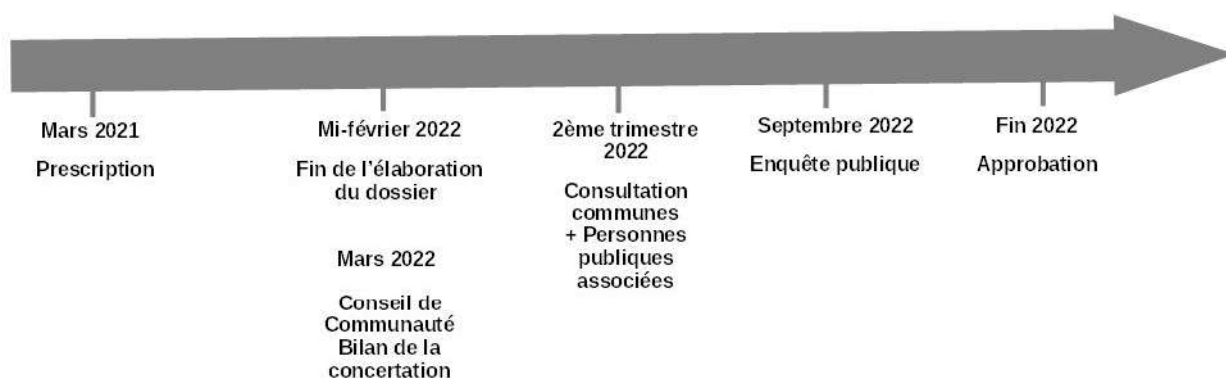
### 4. Consultations diverses : 2ème trimestre 2022

- Notification aux communes
- Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) : Etat, Région, Département, chambres consulaires (Agriculture, commerce et industrie, artisanat)...
- Consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- Consultation de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

### 5. Enquête publique : Septembre 2022 - Durée : 1 mois

### 6. Approbation : janvier 2023

- Ajustement éventuel du dossier pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête
- Approbation du projet de modification
- Entrée en vigueur





## 4ème partie

# Présentation et justification des modifications projetées



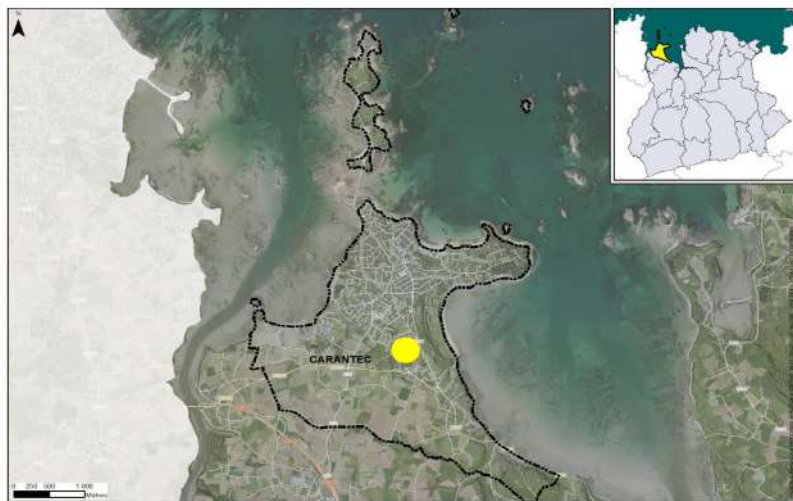
## > Les ouvertures de zones à l'urbanisation

### Le reclassement de zones 1AU en U à Carantec

#### A. Exposé des motifs

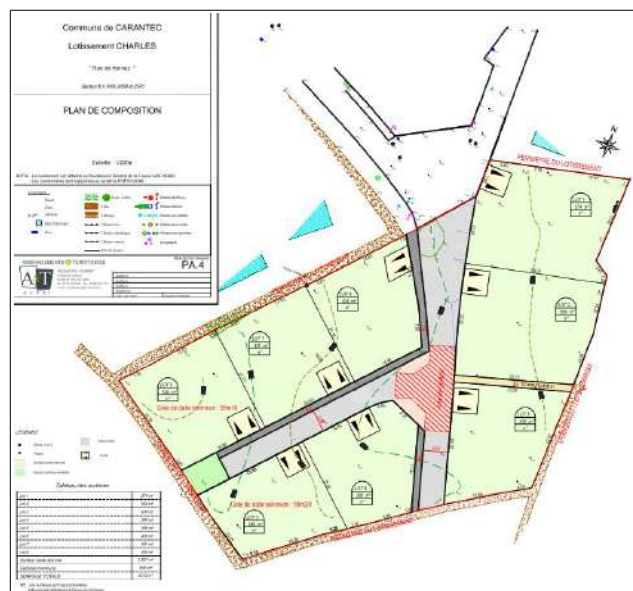
Conformément à l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, *Les zones urbaines sont dites " zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

#### Secteur 2 rue de Kerhallic à Carantec :



Le secteur de Kerhallic / Parc ar Meneyer à Carantec, est classé en zone 1AU par le document approuvé et est couvert par une OAP sectorielle sur le secteur 2 rue de Kerhallic à Carantec.

Or, la pointe Nord de l'OAP a fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager, enregistré sous le numéro PA 029 023 19 00001, a été délivré le 17 septembre 2019 pour la création de 8 lots. Le lotissement dénommé « Charles » a été aménagé et urbanisé depuis lors, l'achèvement de la première phase de travaux ayant été déclaré le 16 décembre 2020 pour la voirie provisoire et la viabilisation des lots. 4 permis de construire ont été délivrés à ce jour.



Afin de prendre en compte l'évolution de la morphologie de ce secteur, et en application des dispositions de l'article R. 151-18 précité, il est proposé un reclassement du périmètre de ce lotissements en zone urbaine (Uhc). A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et l'OAP sectorielle du secteur 2 de la rue de Kerhallic sont modifiés. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.

### Secteur 1 rue de Kerhallic à Carantec



De la même manière, le secteur 1 rue de Kerhallic à Carantec, est classé en zone 1AU par le document approuvé et est couvert par une OAP sectorielle. Le secteur a fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager sur la totalité de son périmètre, enregistré sous le numéro PA 029 023 20 00001, et a été délivré le 17 juin 2020 pour la création de 14 lots. Le lotissement dénommé « Les jardins de la Presqu'île » a été aménagé et urbanisé depuis lors, l'achèvement de la première phase de travaux ayant été déclaré le 28 juin 2021 pour la voirie provisoire et la viabilisation des lots. 7 permis de construire ont été délivrés à ce jour.

Afin de prendre en compte l'évolution de la morphologie de ce secteur, et en application des dispositions de l'article R. 151-18 précité, il est proposé un reclassement du périmètre de ces lotissement en zone urbaine (Uhc).



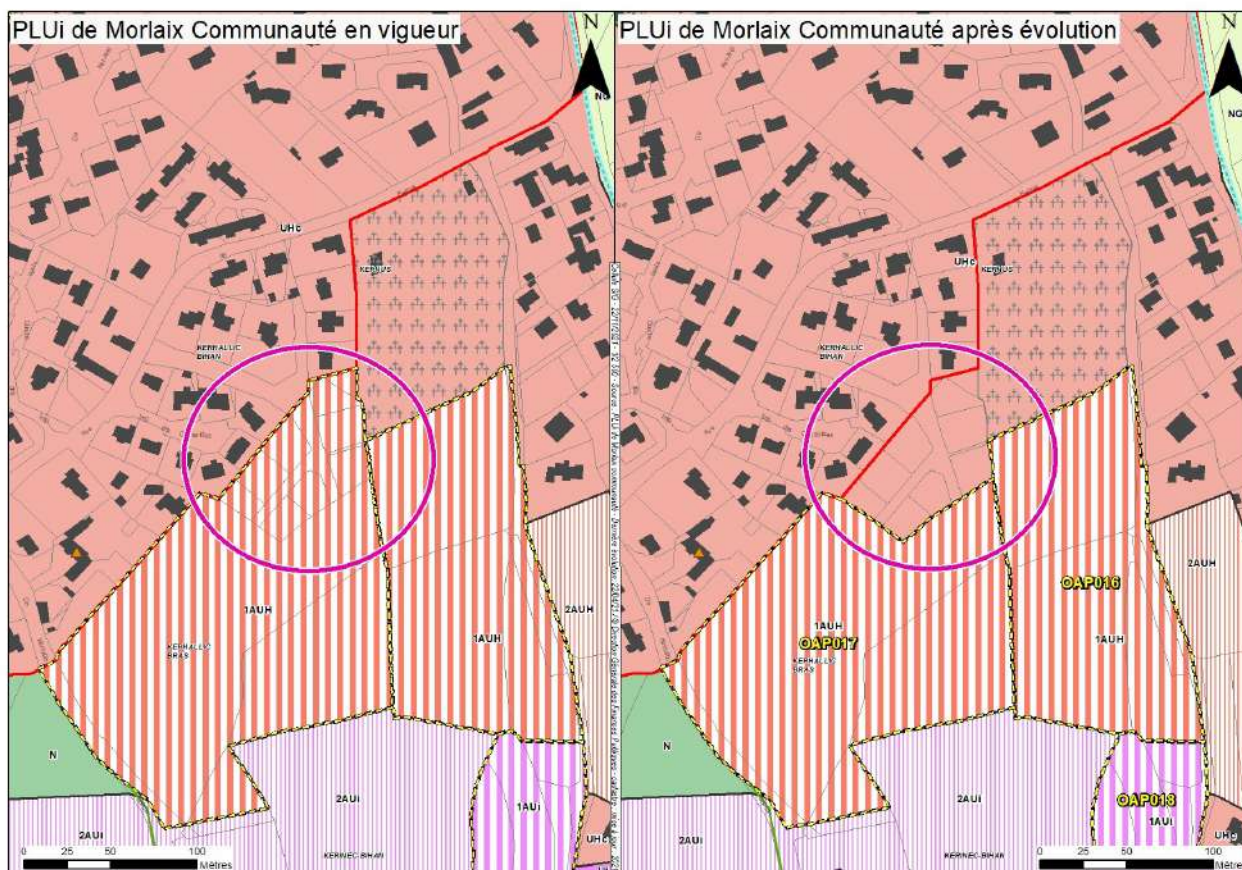
Pour ce qui concerne le secteur 2 de la rue de Kerhallic, cela représente une surface de 4 695 m<sup>2</sup> à basculer de 1AUh à Uhc ; et de 8 701 m<sup>2</sup> à basculer de 1AUh à Uhc pour le secteur 1 de la rue de Kerhallic.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et l'OAP sectorielle du secteur 1 rue de Kerhallic est supprimée. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.

## B. Pièces modifiées

Pour le **secteur 2 rue de Kerhallic à Carantec**, le plan de zonage est modifié comme suit :

> Règlement graphique – Tome 1 – Planches n° 7 et 12 :

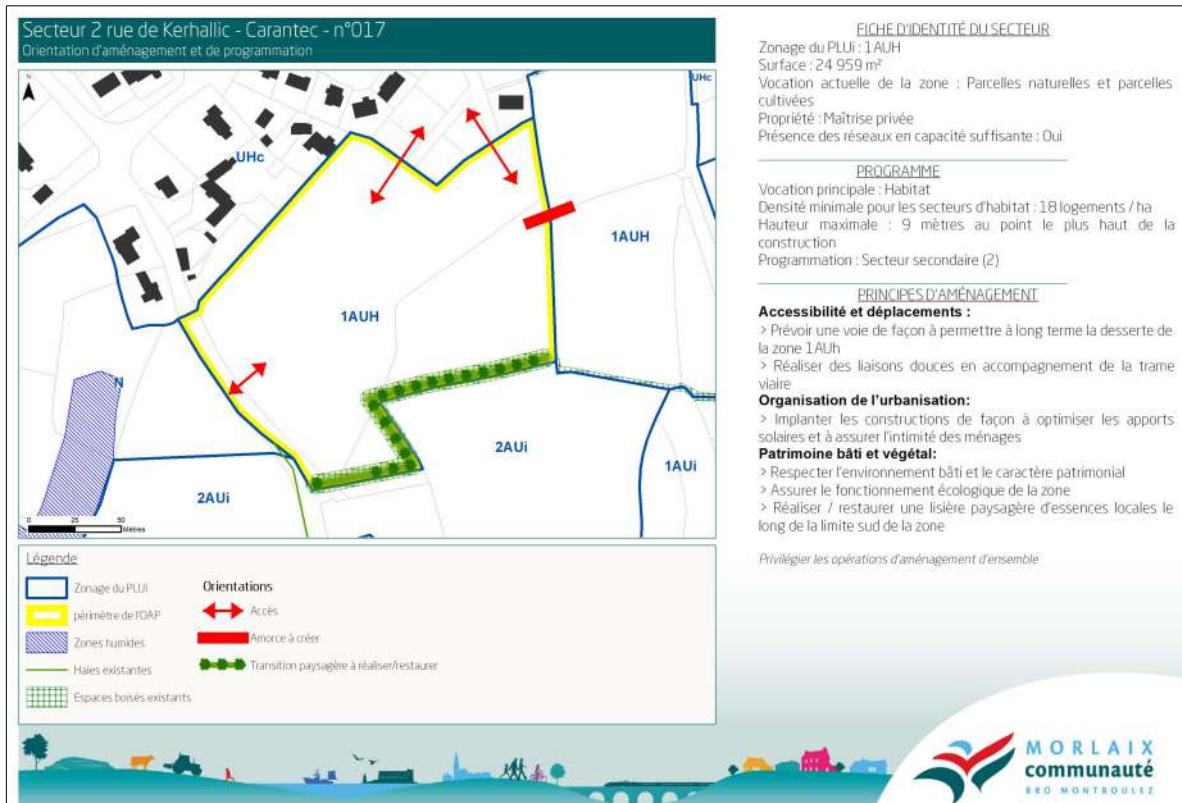


> Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle  
Kerhallic :

**PLUi en vigueur :**

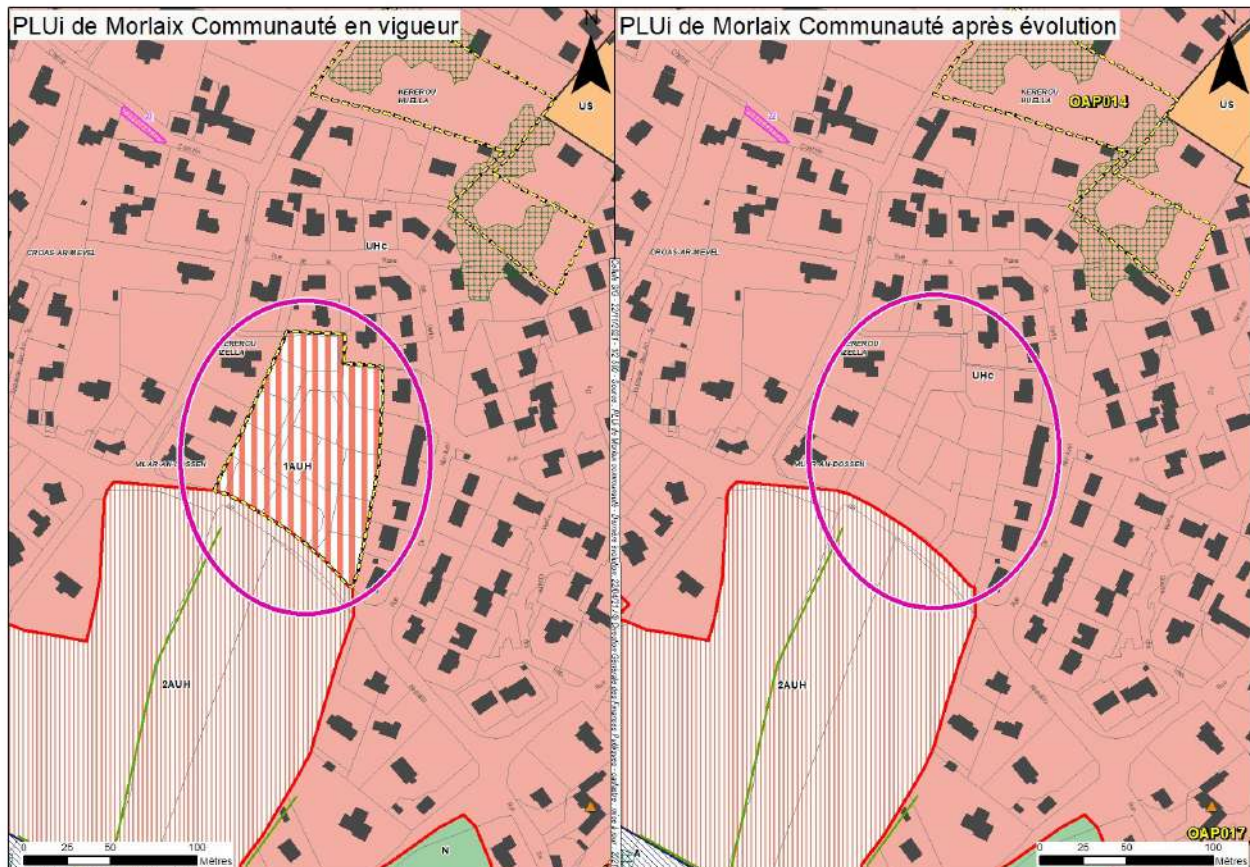


**PLUi après évolution :**



Pour le **secteur 1 rue de Kerhallic à Carantec**, le plan de zonage est

> Règlement graphique – Tome 1 – Planches n° 7 et 12 :



> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

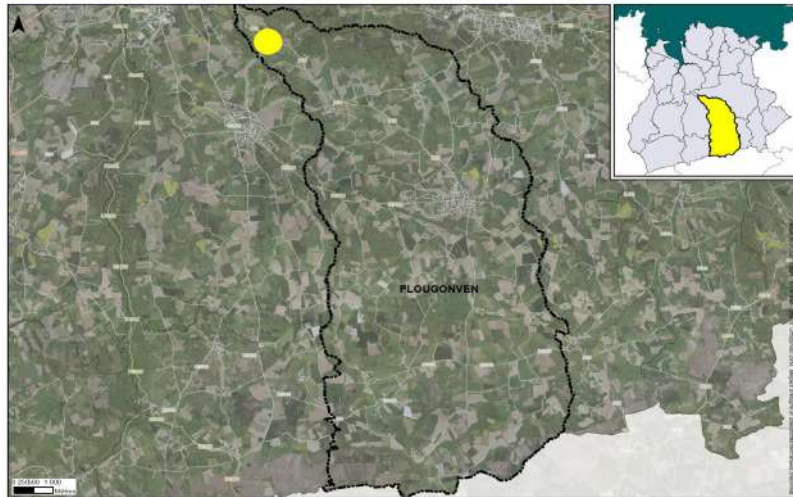
Suppression de l'OAP secteur 1 rue de Kerhallic.



# Le reclassement d'une parcelle de zone 1AUh Plougonven

## A. Exposé des motifs

Conformément à l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, *Les zones urbaines sont dites " zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*



Le secteur 2 du Veen Fô est classé en zone 1AUh et est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation. La parcelle WN 183, intégralement incluse dans l'OAP correspond à un bassin de rétention des eaux pluviales existant. Aussi, afin de tenir compte de cet équipement existant, il est proposé d'exclure cette parcelle du périmètre de l'OAP, et de la basculer en zone Uhc. Cela représente une surface de 1 910 m<sup>2</sup> à basculer de 1 Auh à Uhc.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et l'OAP sectorielle du secteur 2 du Veen Fô sont modifiés.

## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 28 :

Le plan de zonage est modifié comme suit :



Par ailleurs, l'OAP sectorielle a été modifiée afin de tenir compte de cette évolution de zonage et d'adapter le périmètre.



> Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle

**PLUi en vigueur :**

**Secteur 2 Venn Fô - Plougonven - n°81**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

Zonage du PLUi	Parcelles existantes	Voies
Périmètre de l'ICAP	Murs existants	Desserte automobile
Emploi existant	Espaces boisés existants	Liaison douce à créer

**Orientations**

Accès

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 25 085 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée  
Propriété : Maîtrise communale  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

---

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Nombre de logements minimum à créer : 46 logements  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif  
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

---

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un unique accès sur la RD 9, un accès sur la rue des Ancolies et un accès sur la rue des Campanules
- > Garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone depuis ces trois accès
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver les éléments boisés remarquables
- > Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

**PLUi après évolution :**

**Secteur 2 Venn Fô - Plougonven - n°258**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende**

Zonage du PLUi	Desserte automobile
Périmètre de l'ICAP	Liaison douce à créer
Espaces boisés existants	

**Orientations**

Accès

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 24 210 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée  
Propriété : Maîtrise communale  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

---

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 46 logements  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2)

---

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès unique sur la RD 9, un accès sur la rue des Ancolies et un accès sur la rue des Campanules
- > Garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone depuis ces trois accès
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver les éléments boisés remarquables
- > Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*



# Les ouvertures de zones à urbaniser Guerrand et à Saint-Thégonnec Loc-Eguiner

## A. Exposé des motifs

### > Ouverture à l'urbanisation au travers d'une procédure de modification du PLUi-H :

Conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme : *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

(...)

*4° Soit d'ouvrir 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.*

Jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi-H, le territoire était couvert par une mosaïque de documents d'urbanisme communaux : Règlement National d'urbanisme, Cartes Communales, Plans d'Occupation des Sols, Plans Locaux d'Urbanisme. Le parti d'aménagement a par la suite été défini à l'échelle communautaire dans le cadre du PLUi-H, qui constitue aujourd'hui le **document de référence**.

Aussi, les zones 2AU ayant été créées le 10 février 2020 (date d'approbation du PLUi-H), leur ouverture à l'urbanisation peut être conduite dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun dans la mesure où elles ont été créées il y a moins de 6 ans.

### > Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation :

Conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, *les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".  
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à*



une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Par ailleurs, conformément à 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 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 a délibéré en ce sens le 13 décembre 2021 en vue de se prononcer sur la justification de l'ouverture de zones à l'urbanisation sur les communes de Plouégat-Guerrand et de St-Thegonnec Loc-Eguiner.

Pour rappel, le potentiel foncier théorique disponible au sein des enveloppes urbaines pour recevoir des opérations d'habitat, a été recensé dans le PLUi-H approuvé le 10 février 2020 (voir rapport de présentation-Tome2, page 51).

La capacité de production de logements des zones 2AU a été calibrée dans le PLUi-H approuvé pour répondre aux besoins en logements, en tenant compte de ces potentiels identifiés.

- **Sur la commune de Plouégat-Guerrand**

Durant la phase d'élaboration du PLUi-H, diverses anomalies de fonctionnement des réseaux et des problèmes d'épuration dans certaines stations sont apparus : leurs capacités hydrauliques ne permettaient pas le développement prévu à moyen terme.

Aussi, en application de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, les secteurs ouverts à l'urbanisation et connectés au réseau d'assainissement collectif ont été reclassés en zone 2AU sur la commune de Plouégat-Guerrand en attente de remédiation. En effet, les eaux usées de la commune de Plouégat-Guerrand sont traitées par une station d'épuration mise en service en juin 1999. Néanmoins, le système d'assainissement fait l'objet d'une non-conformité pour dépassement de la norme de rejet pour le paramètre phosphore.

Depuis l'approbation du PLUi-H, Morlaix Communauté a engagé des travaux afin de mettre en place un équipement permettant la déphosphatation physico-chimique de l'effluent, par injection d'un sel métallique. Les travaux ont été réalisés pour un montant total de 40 878 € HT. L'installation a été mise en service en mars 2022.

A ce titre, les réseaux d'assainissement étant désormais suffisants pour desservir les futures constructions sur les zones 2AU situées au bourg de Plouégat-Guerrand, le basculement de ces zones vers du zonage 1AU est justifié.

En effet, des ouvertures à l'urbanisation sous forme de zones 1AU avaient déjà été planifiées à l'arrêt du projet de PLUi-H, sur la base de calcul assurant l'équilibre entre zones 1AU et potentiel de densification, en fonction des objectifs de production de logements.

Ces dysfonctionnements du système d'assainissement ayant été corrigés, il est aujourd'hui possible de prévoir l'ouverture à l'urbanisation des zones AU du bourg de Plouégat-Guerrand sans avoir à compléter l'étude de densification.



De plus, parmi ces trois zones 2AU ouvertes à l'urbanisation (1AUH, 2AUG et 2AUM) dans le bourg de Blouézet, seule celle de la rue de l'Oratoire est classée en programmation prioritaire. Les 2 autres sont classées en programmation secondaires. Ainsi les ouvertures à l'urbanisation pourront être réalisées progressivement.

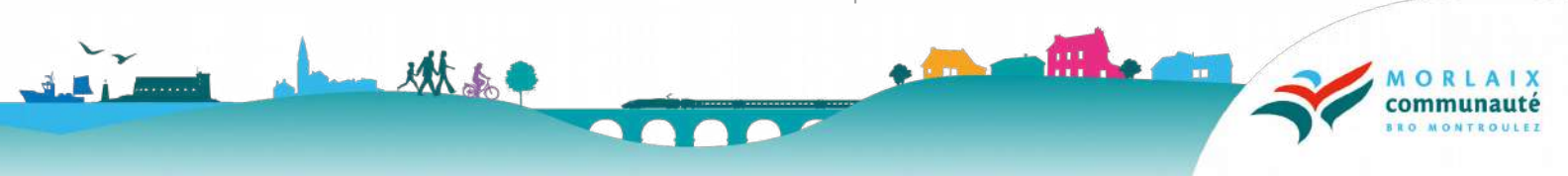
- **Sur la commune de Saint-Thégonnec Loc-Eguiner**

Une grande partie de l'objectif de production de logements s'appuie sur la principale zone d'urbanisation de la commune : le secteur dit « de Guelebara ». Cette zone de près de 10 ha a une capacité théorique de plus de 250 logements. Toutefois, de par l'enjeu et la complexité du site (topographie, paysage remarquable...) une étude approfondie est en cours de réalisation. Ainsi, cette réserve de logements ne sera pas mobilisable à court terme.

D'ailleurs, la même procédure de modification classe son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle en programmation de priorité secondaire. En effet, le code de l'urbanisme permet « aux orientations d'aménagement et de programmation de définir, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Aussi, afin de consolider les capacités de production de logements de la commune à court terme, et en attendant l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Guelebara, il est proposé de basculer de 2AU à 1AU le secteur de la route de Paris, qui dispose de voies et réseaux en capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans cette zone et qui répondent ainsi aux critères définis par l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et les OAP sectorielles afférentes sont modifiés et la programmation adaptée. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.

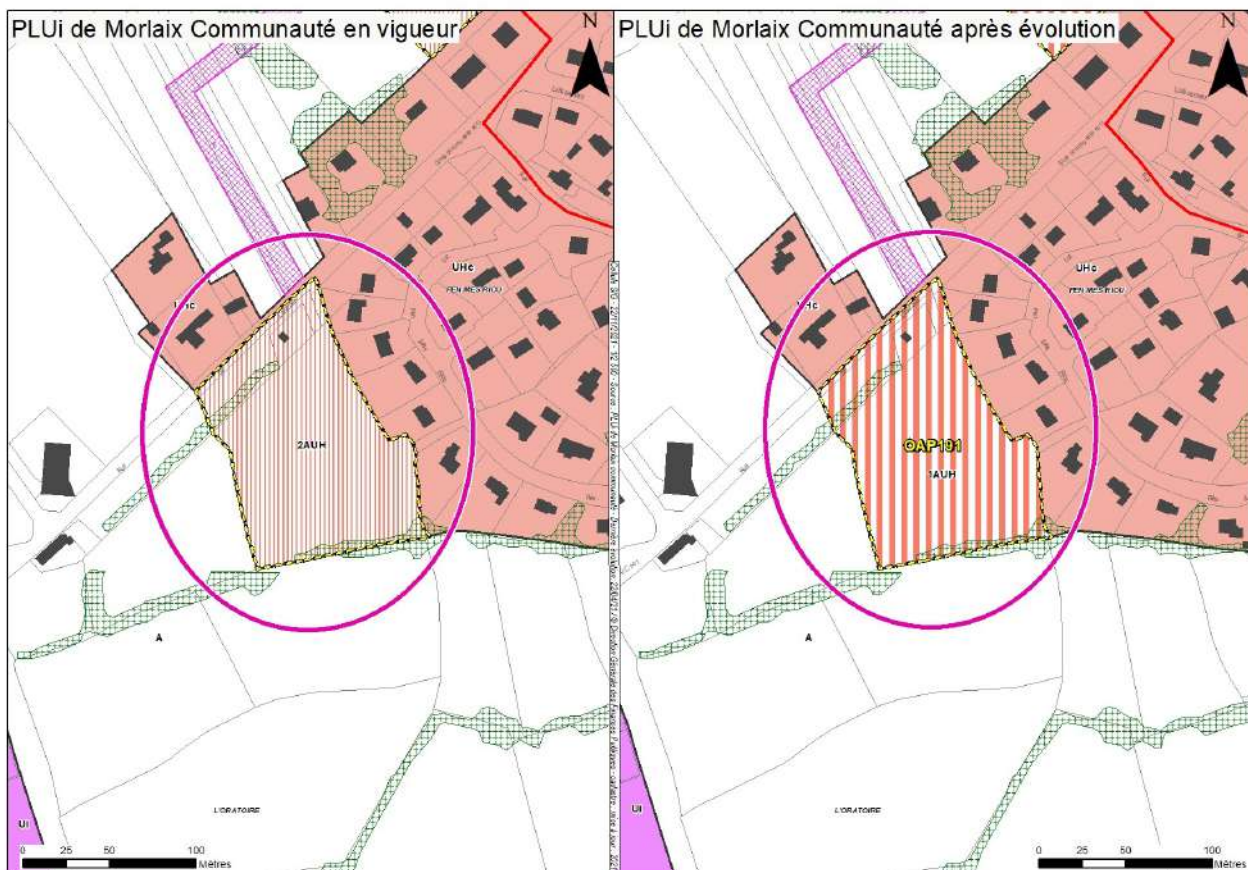


## B. Pièces modifiées

### Secteur de la rue de l'Oratoire à Plouegat-Guerrand :



> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 22 : Le plan de zonage sera modifié comme suit



Par ailleurs, l'OAP sectorielle a été modifiée afin de tenir compte de cette évolution de zonage et de prévoir une programmation.

> Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur de l'Oratoire :

**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**



Extrait de l'évaluation environnementale, reproduite dans son intégralité en partie 7 du présent document

Ref modif	Commune	Demande d'évolution	Incidences	Mesures ERC
<b>Ouvertures de zones à urbaniser</b>				
19	Plouegat-Guerrand	2AUh en 1AUh du secteur rue de l'Oratoire	<p>L'urbanisation de ce secteur porte des <b>incidences potentielles négatives sur les milieux naturels</b>. En effet, elle menace l'intégrité et la fonctionnalité des haies bocagères présentes sur le site. De plus, <b>l'urbanisation de ce secteur aujourd'hui à vocation agricole augmente le taux d'artificialisation des sols</b>, ce qui impacte la qualité écologique du secteur, ainsi que la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Par ailleurs, <b>situé en entrée de ville et en limite d'enveloppe agglomérée, ce site porte des enjeux en termes d'intégration paysagère</b> des futures constructions et de traitement des limites et transition entre paysage bâti et paysage agricole.</p> <p>Enfin, <b>l'accueil de nouvelles populations représente une charge supplémentaire sur les ressources du territoire</b>, notamment sur les ressources en eau, mais également sur les ressources énergétiques et les déplacements motorisés.</p>	<p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p>



## Secteur du lotissement Parc ar Feunteun à Plouegat-Guerrand



L'OAP sectorielle a été modifiée afin de tenir compte de cette évolution de zonage et de prévoir une programmation. Comme détaillé ci-après en page 76, les densités des OAP, telles que définies dans l'OAP thématique habitat, ont parfois été mal retranscrites dans les OAP sectorielles du PLUi-H en vigueur. Après vérification, l'OAP du secteur de Parc ar Feunteun est concernée puisque l'OAP en vigueur mentionne une densité de 12 logements / ha, au lieu des 15 logements / ha imposés pour les secteurs situés en agglomération des communes de proximité. La correction est effectuée dans l'OAP modifiée.

Modifications liées à l'évaluation environnementale : *Extrait de l'évaluation environnementale, reproduite dans son intégralité en partie 7 du présent document.*

20	Plouegat-Guerrand	2AUh en 1AUh du secteur lotissement Parc Ar Feunteun	<p>L'aménagement de ce secteur situé en cœur de bourg peut modifier le cadre de vie des habitants, en augmentant la densité bâtie de l'enveloppe agglomérée, ce qui constitue une <b>incidence potentielle négative de la modification. La position en léger surplomb de ce secteur par rapport au cœur de bourg peut augmenter l'impact visuel des futures constructions sur ce secteur</b>, qui est inclus en périmètre de protection des Monuments Historique et à proximité de l'église.</p> <p>Par ailleurs, <b>l'urbanisation de ce site à vocation aujourd'hui agricole augmente le</b></p>	<p>E</p> <p>R</p> <p>R</p>
			<p><b>taux d'artificialisation des sols</b>, ce qui impacte sa qualité écologique et la gestion des eaux pluviales.</p> <p>En lien avec <b>l'artificialisation du site et l'intégration paysagère du site, trois cerisiers de haut-jet sont présents en limite de parcelle et pourrait être détruits</b>, créant des incidences potentielles négatives sur ces deux thématiques.</p> <p>A souligner, la localisation de la zone (parcelle agricole enclavée au sein de l'espace urbanisé) permet de réduire les déplacements ainsi que les distances de raccordement aux réseaux. <b>Elle a donc une incidence positive sur ces deux thématiques.</b></p>	<p>R</p> <p>+</p>

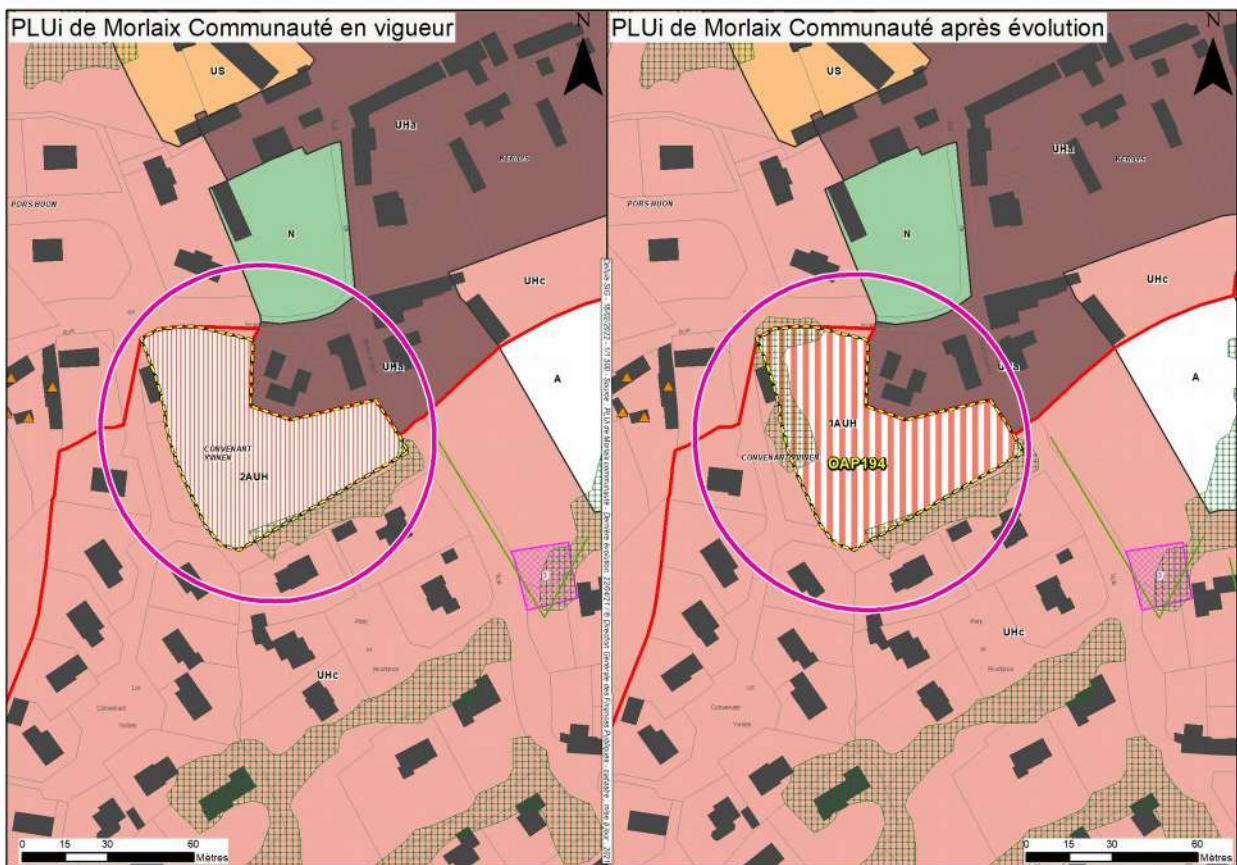




Afin de réduire le risque de destruction de trois cerisiers de haut-jet présents sur la parcelle en limite Nord-Ouest, ils ont été identifiés sur l'OAP sectorielle afin d'assurer leur conservation. Cette mesure a été ajoutée dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale.



> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 22 : Le plan de zonage et modifié comme suit



> Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle  
Parc ar Feunteun :

**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**



**Secteur route du stade à Plouegat-Guerrand :**



A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et l’OAP sectorielle afférente a été modifiée et la programmation adaptée. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.

Modifications liées à l’évaluation environnementale : *Extrait de l’évaluation environnementale, reproduite dans son intégralité en partie 7 du présent document.*

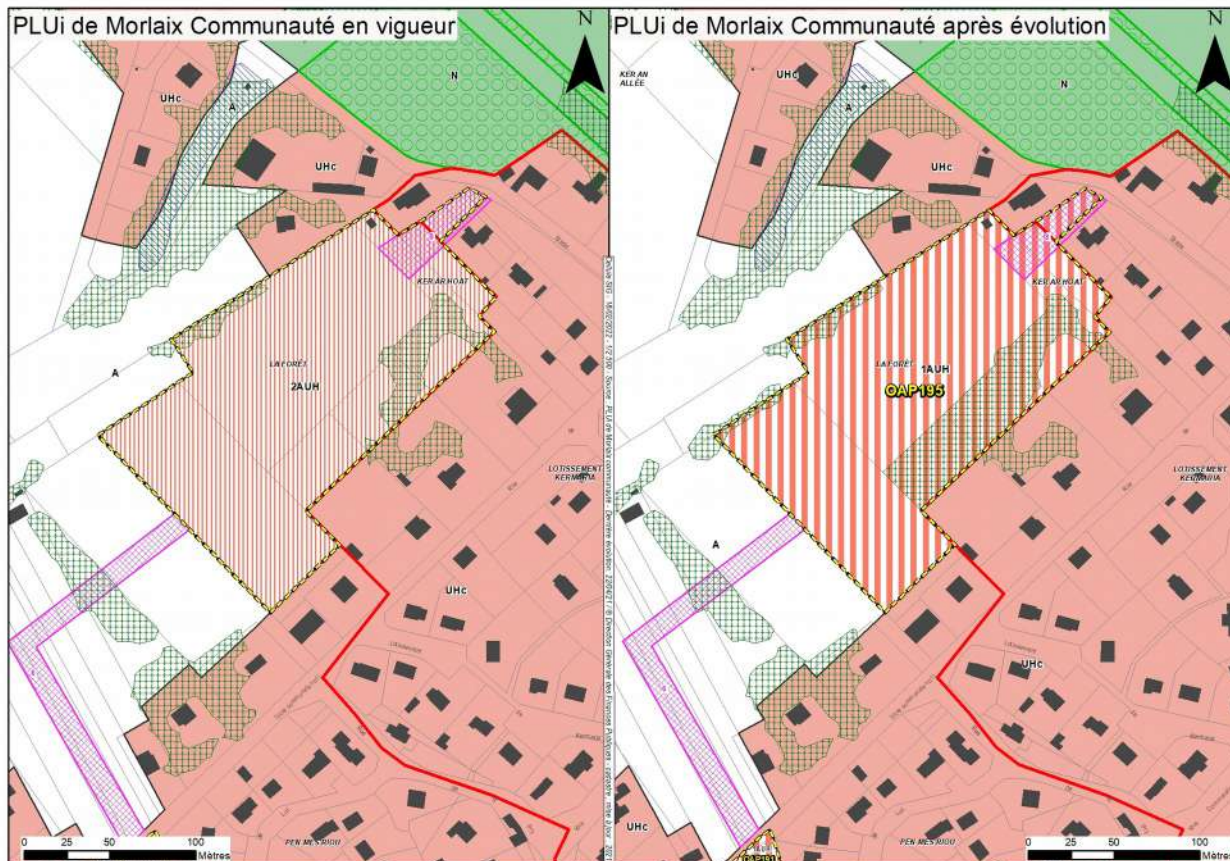
21	Plouegat-Guerrand	2AUh en 1AUh du secteur route du stade	<p>L’aménagement de ce secteur situé en cœur de bourg peut modifier le cadre de vie des habitants, en augmentant la densité bâtie de l’enveloppe agglomérée, ce qui constitue une incidence potentielle négative de la modification. <b>La position en léger surplomb de ce secteur par rapport au cœur de bourg peut augmenter l’impact visuel des futures constructions sur ce secteur</b>, qui est aussi inclus en périmètre de protection des Monuments Historique.</p> <p>On retrouve <b>la présence d’espaces arborés sur une partie de la parcelle concernée, il existe donc des incidences potentielles sur les milieux naturels.</b></p> <p>Par ailleurs, <b>l’urbanisation de ce site à vocation aujourd’hui agricole augmente le taux d’artificialisation des sols</b>, ce qui impacte sa qualité écologique et la gestion des eaux pluviales.</p>	<p>R</p> <p>R</p> <p>R</p>
----	-------------------	--	---	----------------------------

Afin de répondre à ces incidences prévisibles sur l’environnement, des mesures de réduction ont été intégrées dans le cadre de la démarche d’évaluation environnementale. Les espaces boisés protégés au titre de l’article L. 151-23 du Code de l’urbanisme ont été étendus (sur le règlement graphique et sur l’OAP sectorielle), la haie bocagère existante à l’Ouest a été identifiée comme étant à conserver et il a été ajouté une transition paysagère à créer dans l’OAP sectorielle.



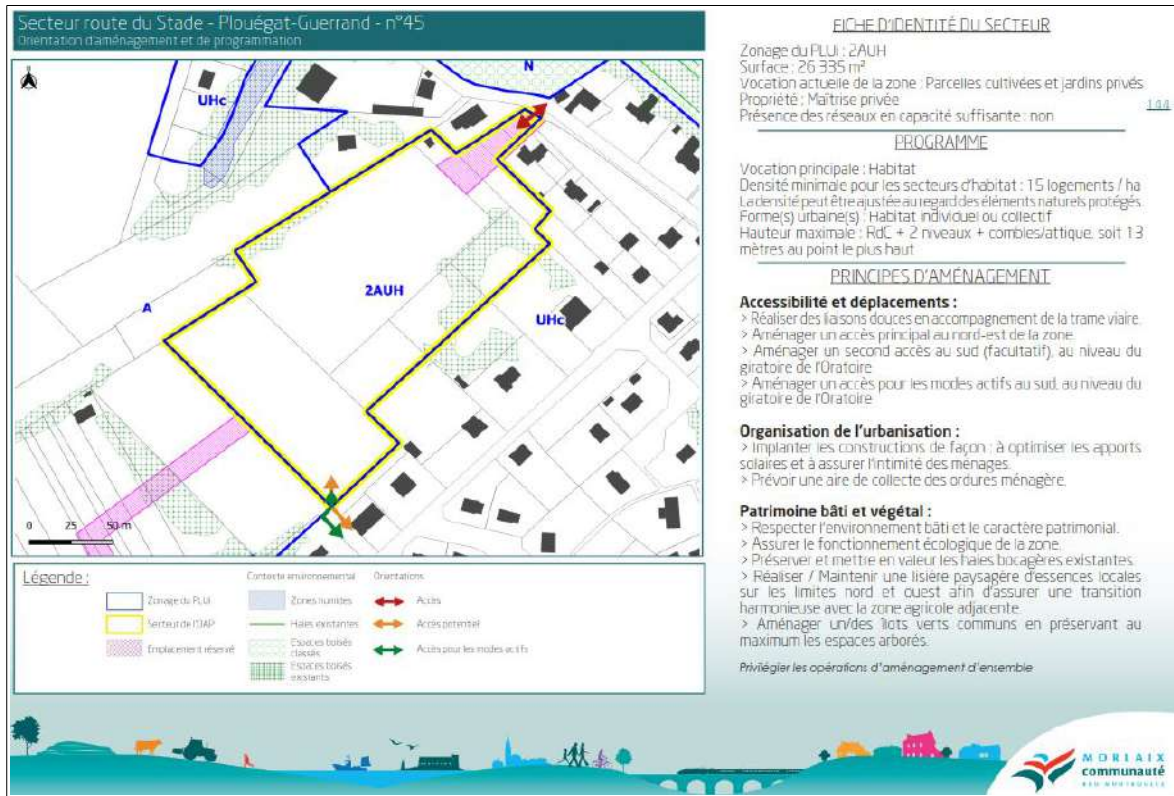
Ainsi, le règlement écrit et l'OAP permettent de maintenir en premier parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 22 : Le plan de zonage sera modifié comme suit

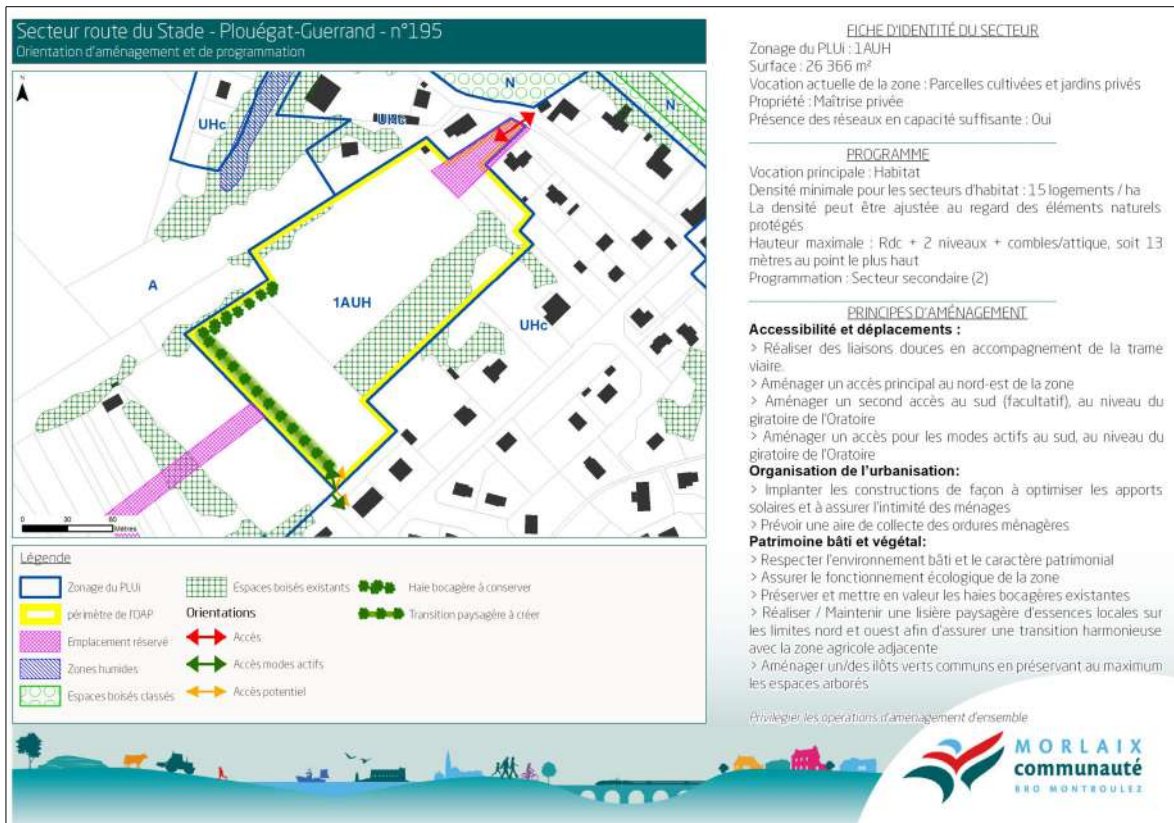


## > Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle

### PLUi en vigueur :

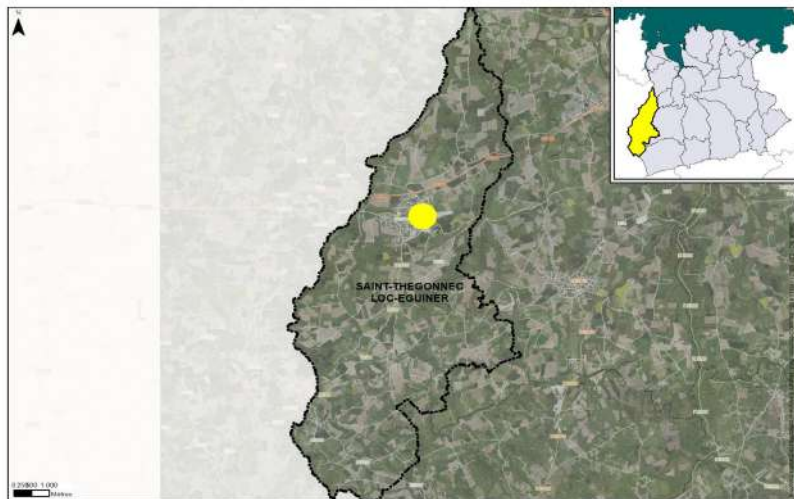


### PLUi après évolution :



**Secteur rue de Paris à Saint-Thégonnec Loc-Eguiner** : les parcelles




12 situées sont actuellement classées en zone 2AUh.



Pour autant, elles sont desservies par des voies ouvertes au public et les divers réseaux ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il est ainsi proposé de classer en 1AUh cette zone.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié et l’OAP sectorielle est ajustée en conséquence. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.

Modifications liées à l’évaluation environnementale : *Extrait de l’évaluation environnementale, reproduite dans son intégralité en partie 7 du présent document.*

30	St-Thégonnec Loc-Eguiner	2AUh en 1AUh rue de Paris	<p>L’urbanisation de ce secteur en limite de l’enveloppe urbaine de la commune porte <b>des incidences potentielles négatives sur le traitement de la frange urbaine.</b></p> <p><b>Il peut exister une incidence potentielle négative liée à la destruction des trois arbres (deux érables et un chêne) pouvant avoir un intérêt pour la faune. De plus, ce site se situe en limite de zone de chasse pour les chiroptères.</b></p> <p>Le site se trouve environ à 700 mètres à vol d’oiseau du centre-bourg, cependant la rue de Paris qui relie le secteur d’urbanisation au</p>	  
			<p>centre-bourg est peu propice aux déplacements doux (absence d’aménagement en faveur des piétons ou du vélo). <b>Les voies secondaires qui desservent les quartiers résidentiels entourant le site paraissent cependant plus favorables à ces modes de déplacement.</b></p>	

L’évaluation des incidences prévisibles sur l’environnement liées à l’urbanisation de cette zone a par ailleurs mis en exergue la présence d’un talus planté de quelques arbres en limite Ouest du secteur. Ces arbres sont déjà identifiés par une prescription graphique au titre de l’article L. 151-23 du Code de



l'urbanisme. Par ailleurs, les principes d'aménagement de l'OAP demandent que le secteur soit préservé. Ainsi, le règlement graphique, écrit et l'OAP permettent de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.

En complément des dispositions réglementaires existantes, les principes d'aménagement de l'OAP sont complétés, et prévoient de réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites Est et Sud afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente. Cette transition paysagère à créer est identifiée sur le schéma de l'OAP et permet de limiter l'impact visuel de la zone.

## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 40 :



> Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle

**PLUi en vigueur :**

**Secteur rue de Paris - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°184**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zone du PLUi	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zones humides	<span style="color: red;">↔</span> Accès
<span style="border: 2px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Secteur de IOAP	<span style="border-bottom: 1px solid green; display: inline-block; width: 15px;"></span> Lignes existantes	<span style="color: green;">↔</span> Accès modes actifs
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Emploiment réservé	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Espaces boisés ruraux	<span style="color: green;">↔</span> Liaison douce existante
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Espaces boisés existants	

**Orientations**

↔ Accès

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 2AUH  
Surface : 8 979 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : non

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue de Paris.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver la trame bocagère.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites est et sud afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

**PLUi après évolution :**

**Secteur rue de Paris - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°343**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zone du PLUi	<span style="color: green;">↔</span> Accès modes actifs
<span style="border: 2px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> périmètre de IOAP	<span style="color: green;">↔</span> Liaison douce existante
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Espaces boisés existants	<span style="color: green;">●●●</span> Transition paysagère à créer

**Orientations**

↔ Accès

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 8 988 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue de Paris
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites est et sud afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*





## > Les changements d'affectation de zone

Il existe des sous-secteurs au sein de chaque grand type de zone (Urbaine, A Urbaniser, Agricoles, ou Naturelles), permettant d'identifier la vocation principale de chaque secteur : habitat, services, activités économiques, loisirs...

Certains de ces zonages, définis en lien avec les communes lors de l'élaboration du PLUi-H (jusqu'à fin 2018) ne correspondent plus au projet communal ou communautaire et doivent être corrigés à la marge.

La modification prévoit donc plusieurs basculements de zones US ou Ui vers des zones U à destination d'habitat sans remettre en question l'équilibre de la programmation de logements définie dans le PADD (+ 6700 logements d'ici 2040).

Surfaces destinées à l'habitat suite aux modifications de classement

Secteur	Zonage en vigueur	Zonage suite à la modification n°1 du PLUi-H	Surface (en ha)
Plourin les Morlaix -St-Fiacre	Uic	Uhc	2,71
St-Jean du Doigt	1AUs	1AUh	0,24
St-Thégonnec	US	Uha	0,19
Guimaëc	US	Uhc	0,52
<b>Total</b>			<b>3,66</b>

Les changements d'affectation de zone prévus dans par la modification n°1 représentent donc un total de 3,66 ha et un potentiel de production de 65 logements (en tenant compte des différentes densités appliquées à chaque commune).

Par ailleurs, la modification prévoit à l'inverse des classements en zones US, 1AUs ou Ui de zones à vocation d'habitat dans le PLUi-H en vigueur à Morlaix :

- Morlaix, Lycée Porsmeur : 1700 m<sup>2</sup>
- Morlaix, La Boissière : 2900 m<sup>2</sup>
- Lannéanou, rue des Marais : 3045 m<sup>2</sup>

Soit un total de 7645 m<sup>2</sup> qui représente une perte de production de 13 logements (en tenant compte des différentes densités appliquées à Morlaix).

L'ajout de surface destiné à l'habitat est donc de 2,9 ha.

La modification permettrait donc une production supplémentaire de 50 nouveaux logements si l'ensemble des zones destinées à l'habitat était effectivement mobilisées pour la construction d'habitat (ces zones peuvent également accueillir des activités compatibles avec l'habitat comme par exemple une maison médicale, un commerce de proximité,...).

Cette nouvelle production de logements représenterait donc environ 0,7 % de la programmation de logement du PLUi-H (6700 logements).



De plus, sur le plateau Saint-Fiacre, rue de Kersaint Gilly, un espace de 1,9 ha classé en zone UHc au PLUi-H approuvé en 2020 a finalement été urbanisé avec des bâtiments accueillant des activités para-médicales et non du logement. Cela représente un potentiel de 38 logements qui n'ont pu être produits comme l'envisageait la programmation de production de logements du PLUi-H.

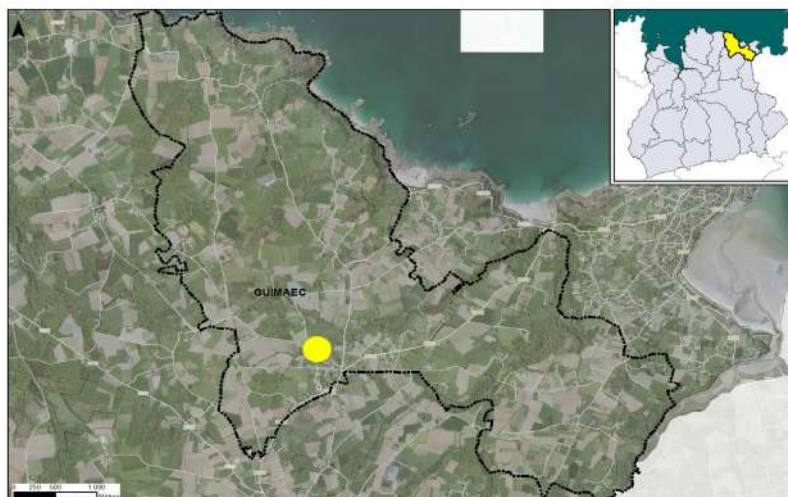
Le retrait de ce potentiel ramène le nombre de logements supplémentaires rendus possibles par la modification à 12 logements, soit 0,18 % de la programmation de logement du PLUi-H (6700 logements).

Compte tenu de l'augmentation de la pression immobilière enregistrée depuis 2020 sur le territoire, cette augmentation du nombre de logements prévu par la modification du PLUi-H semble raisonnable.



## Modification du zonage à Pont Pren à C

### A. Exposé des motifs



La parcelle AC 105 (anciennement numérotée C 1077), d'une contenance de **3 242 m<sup>2</sup>**, située à Pont Pren, appartient à la commune de Guimaëc et est classée en zone US. Il s'agit d'un ancien camping qui n'existe plus et pour lequel il n'existe aucun projet de reprise.

Par ailleurs, les parcelles AC 106, 107 et 108 appartiennent à un particulier et constituent le jardin d'agrément de la maison d'habitation existante sur la parcelle AC 106. Ce jardin n'a nullement vocation à être dédié à un projet de service ou d'intérêt collectif. Aussi, le zonage US constitue donc une erreur matérielle ; la vocation d'habitat étant déjà existante lors de l'approbation du PLUi-H.

Par ailleurs, les secteurs classés en zone à urbaniser sur la commune sont en zone 2AU compte-tenu des problématiques d'assainissement des eaux usées, et ce depuis l'approbation du PLUi-H en février 2020. La commune dispose donc de peu de foncier en vue d'atteindre l'objectif de production de 102 logements sur 20 ans, soit 5 logements par an. Or, ces parcelles constituent un potentiel foncier mobilisable au sein du tissu urbanisé en renouvellement urbain, permettant d'offrir des capacités de construction à la commune.

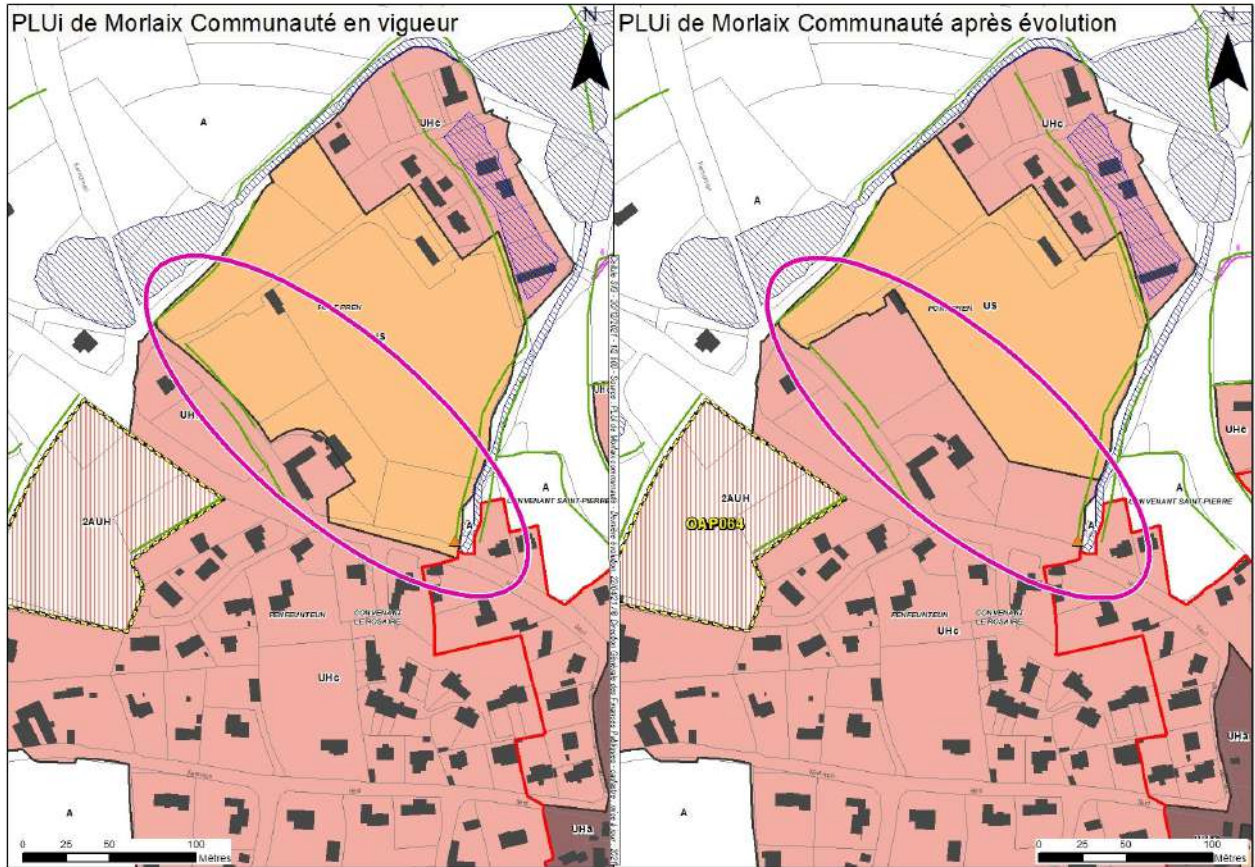
Ce secteur, en frange du périmètre de centralité, bénéficie d'une localisation stratégique. A deux pas du cœur de bourg, il est ainsi situé à proximité immédiate des équipements, commerces et axes principaux.

Dans ces conditions, le secteur considéré étant déjà viabilisé, il est proposé de le classer en zone UHc au lieu de US afin de l'ouvrir à une vocation d'habitat ou activités compatibles.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.

## B. Pièces modifiées

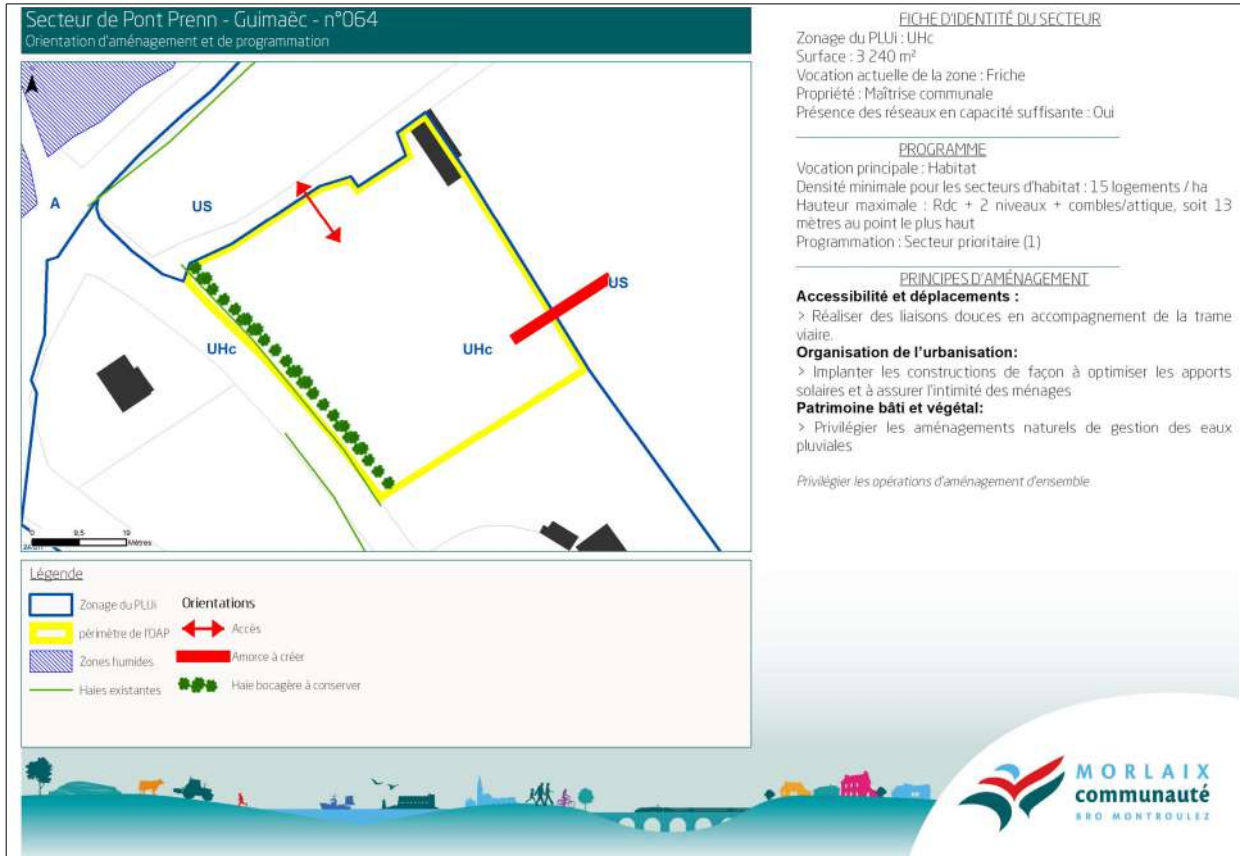
> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 11 :



## > Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle – Secteur de Pont Prenn :

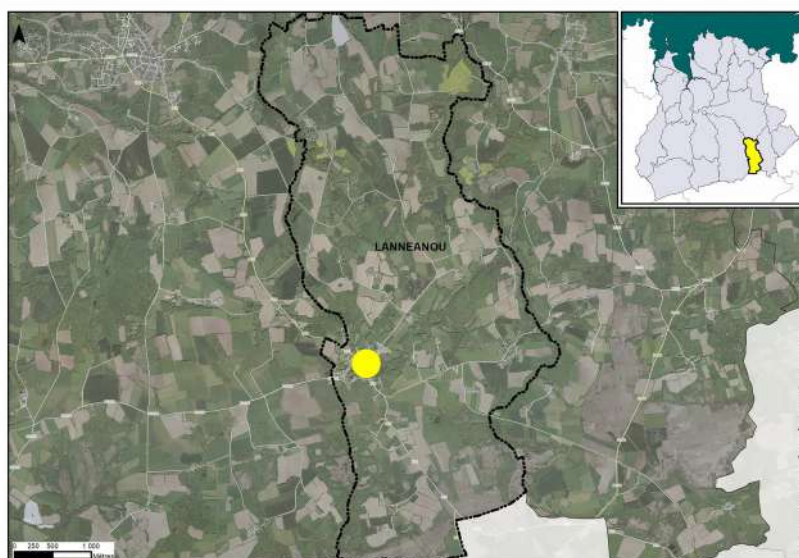
**PLUi en vigueur** : pas d'OAP

**PLUi après évolution** :



# Modification du zonage rue des Marais

## A. Exposé des motifs



La commune de Lannéanou a engagé une réflexion sur l'aménagement de son centre-bourg avec le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement. Ce travail de prospective a permis à la commune de mieux définir les besoins de sa population.

Le secteur de développement de la rue des Marais est situé en continuité du cœur de bourg, au sud de l'église.

Le PLUi-H, approuvé le 10 février 2020, avait envisagé sur ce site, composé des parcelles D720, D707 et D974, le développement d'un quartier d'habitat sur une surface de 1,04 ha. Un tel développement semble trop important pour le bourg de Lannéanou. Aussi la commune souhaite créer au Nord de ce secteur des espaces de loisirs inter-générationnels, composés d'un city-park pour les jeunes et d'un espace vert, parc de détente et de promenade pour tous.

Ces installations pourraient prendre place sur la parcelle D720, d'une contenance de 3045 m<sup>2</sup>.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur est décomposée en deux OAP. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.

## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planches n°53 :



> Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle – Rue des Marais :

**PLUi en vigueur :**

**Secteur rue des Marais - Lannéanou - n°15**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zonage du PLUi	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Contexte environnemental	<span style="color: red; font-weight: bold;">↔</span> Orientations	<span style="border-bottom: 1px dotted black; width: 15px; display: inline-block;"></span> Mur à préserver
<span style="border: 2px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Secteur de l'OAAP	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zones humides	<span style="color: green; font-weight: bold;">↔</span> Accès modes actifs	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Haies bocagères à conserver
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Emplacement réservé	<span style="border-bottom: 1px solid green; width: 15px; display: inline-block;"></span> Haies existantes	<span style="color: green; font-weight: bold;">↔</span> Accès desserte automobile	<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 15px; display: inline-block;"></span> Desserte automobile
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Espaces boisés classés	<span style="color: green; font-weight: bold;">↔</span> Liaison douce à créer	
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Espaces boisés existants		

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
 Surface : 10 441 m<sup>2</sup>  
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et fonds de jardins  
 Propriété : Maîtrise privée  
 Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

---

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
 Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel  
 Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

---

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager deux accès sur la rue des Marais.
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Préserver le mur existant situé au nord de la zone.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères et boisements existants afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

**PLUi après évolution :**

**Secteur rue des Marais 1 - Lannéanou - n°103**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zonage du PLUi	<span style="color: green; font-weight: bold;">↔</span> Accès modes actifs	<span style="border-bottom: 1px dotted black; width: 15px; display: inline-block;"></span> Mur à préserver
<span style="border: 2px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> périmètre de l'OAAP	<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 15px; display: inline-block;"></span> Desserte automobile	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Haie bocagère à conserver
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Espaces boisés existants	<span style="color: green; font-weight: bold;">↔</span> Liaison douce à créer	
<span style="color: red; font-weight: bold;">↔</span> Orientations		
<span style="color: red; font-weight: bold;">↔</span> Accès		

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUS  
 Surface : 3 045 m<sup>2</sup>  
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et fond de jardin  
 Propriété : Maîtrise communale  
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

---

**PROGRAMME**

Vocation principale : Services et équipement  
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné  
 Hauteur maximale : Non concerné  
 Programmation : Secteur prioritaire (1)  
 Aire de jeux et espace de promenade

---

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue des Marais
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires
- > Préserver le mur existant situé au nord de la zone.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères et boisements existants afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

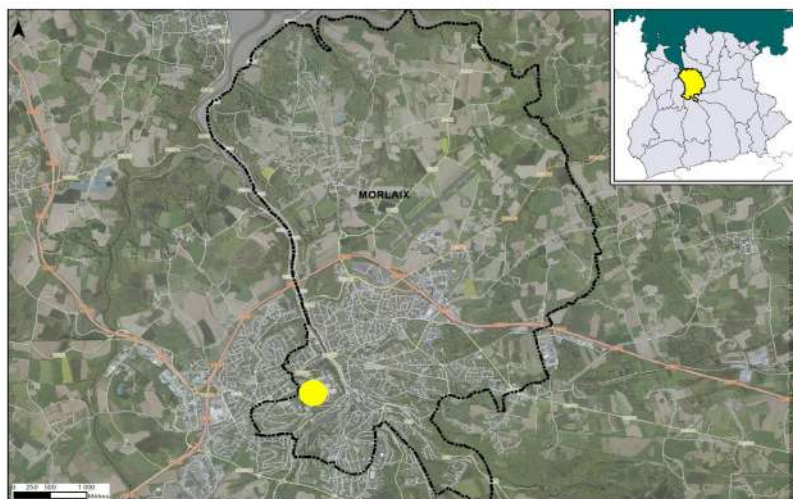






# Modification du zonage de la parcelle C 202 à Morlaix

## A. Exposé des motifs



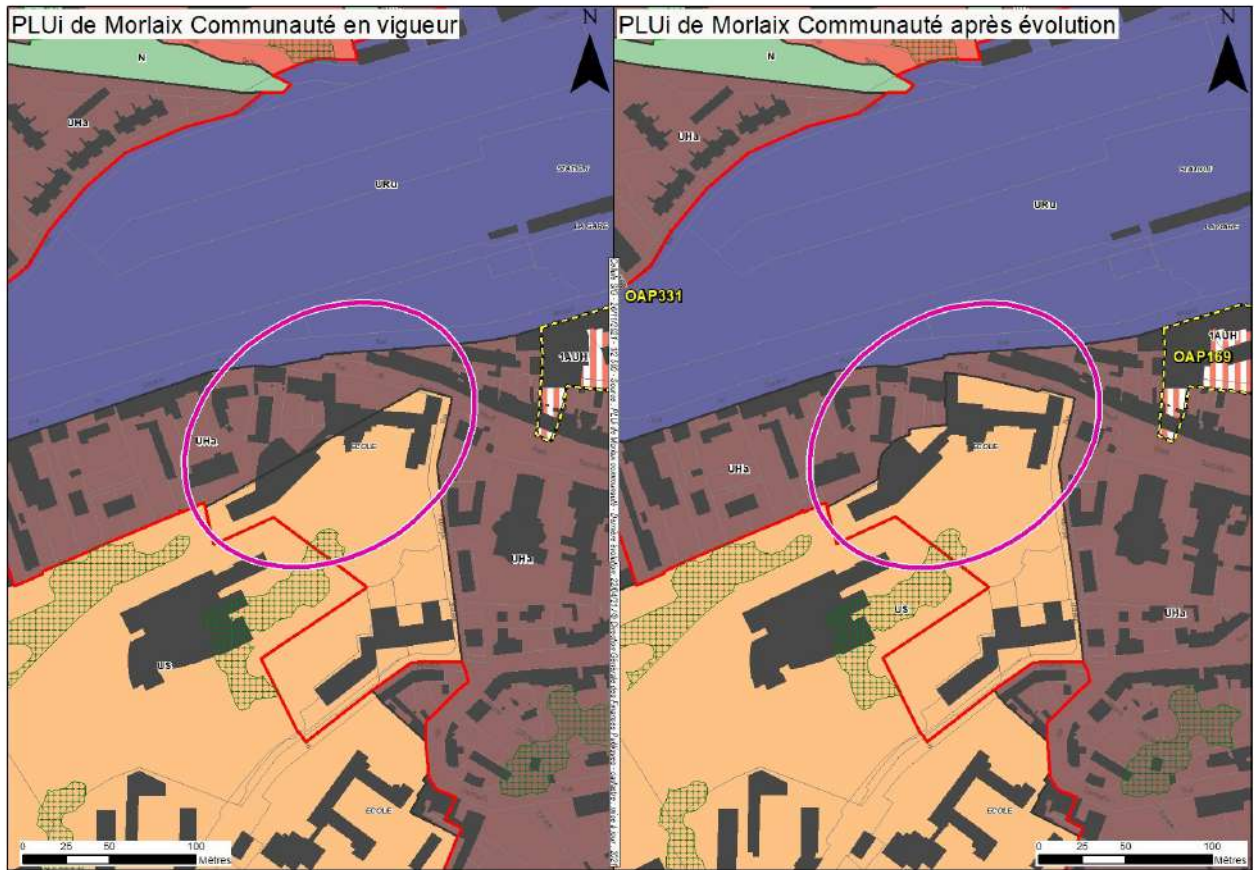
La parcelle BE 202, qui correspond à l'emprise foncière du lycée le Porsmeur, est classée pour sa plus grande partie en zone US (secteur nécessitant un zonage spécifique afin de conforter / développer des services et équipements d'intérêt collectif). Néanmoins, la pointe Nord de la parcelle qui donne sur la rue du Docteur Prouff a été classée par erreur en UHa (Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens).

En cohérence avec la vocation et l'usage de cet espace, il est proposé de classer la totalité de la parcelle en zone US. Il s'agit de corriger une erreur matérielle. Cela représente une surface de 1 704 m<sup>2</sup> à basculer de Uha à US.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.

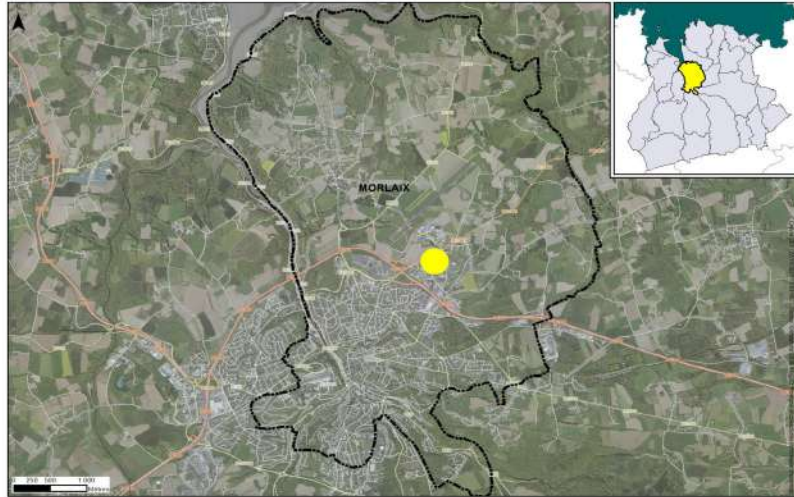
## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planches n° 25 et 26 :



# Modification du zonage du secteur Morlaix

## A. Exposé des motifs



Les parcelles BP 343, 346 et 347, situées rue Pierre Corlé à Morlaix, sont classées en zone Uhc. Elles appartiennent à Morlaix Communauté.

Toutefois, ces parcelles appartiennent plus au compartiment à dominante industrielle de ce secteur, et sont situées en frange dans la Zone d'Activité Économique de la Boissière Nord. Ainsi, il est proposé de modifier le zonage de ces parcelles et de les classer en zone Uii (Zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominante industrielles). Cela représente une surface de 3 426m<sup>2</sup> à basculer de Uhc à Uii.

Modifications liées à l'évaluation environnementale : Extrait de l'évaluation environnementale, reproduite dans son intégralité en partie 7 du présent document.

33	Morlaix	Changement de zonage UHc vers Uii	<p>Le règlement de la zone Uii est moins restrictif concernant la réglementation des hauteurs des constructions, ce qui porte une incidence potentielle négative sur le paysage.</p> <p>Le boisement peut être détruit, induisant des incidences potentielles négatives.</p> <p>En revanche, le règlement de la zone Uii bénéficie d'une disposition réglementaire supplémentaire sur le traitement environnemental et paysager du secteur en imposant un minimum de 10% de surface en espaces libres, alors que le règlement de la zone UHc fait simplement référence aux dispositions générales.</p> <p>La maison d'habitation se trouvant à proximité de la modification a été conservée en zonage UHc.</p> <p>A souligner, cette modification a pour objectif de limiter les conflits d'usage dans cette zone ce qui induit une incidence positive.</p>	<p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>E</p> <p>+</p>
----	---------	-----------------------------------	---	--

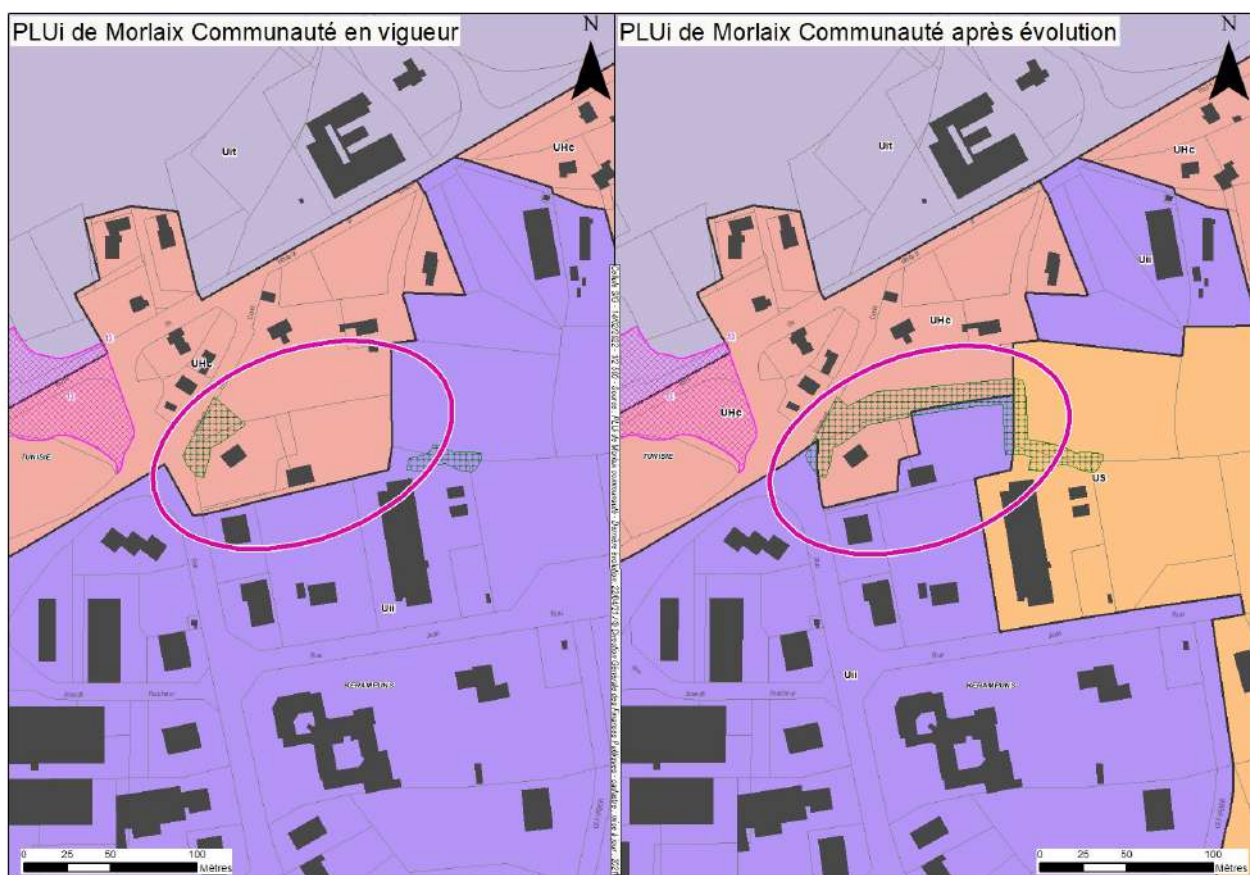


Afin de répondre à ces incidences prévisibles sur l'environnement, des mesures de réduction ont été intégrées dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale. Les espaces boisés protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été étendus au Nord et à l'Est sur le règlement graphique.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 5ème partie du présent dossier.

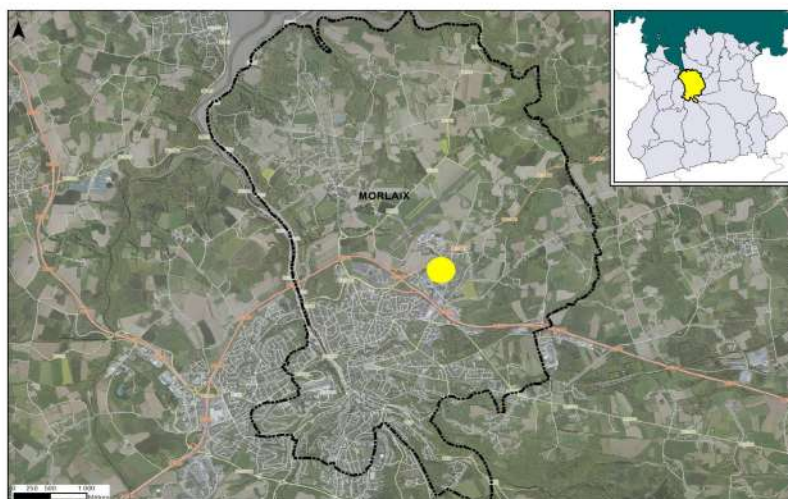
## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 26 :



# Modification du zonage du secteur Morlaix

## A. Exposé des motifs







Les parcelles BP 556, 45, 310, 311, 43, 44, 353, 372, 477, 479, situées à la Boissière, sont actuellement classées en zone Uii, qui délimite les espaces ayant vocation à accueillir préférentiellement les activités industrielles.

Les bureaux existants au sein de cette zone peuvent seulement faire l'objet d'extensions limitées et les locaux et bureaux accueillant du public et des administrations publiques et assimilés sont prohibés. Or, divers bâtiments publics se situent en zone Uii (Services techniques, environnement et eau et assainissement de Morlaix Communauté, Agence Technique Départementale, Sauvegarde de l'enfance...).

Ainsi, afin de prendre en compte l'usage actuel des bâtiments et de permettre leur développement, il est proposé de classer ces parcelles en zone US. Cela représente une surface de 4,19 ha à basculer de Uii à US.

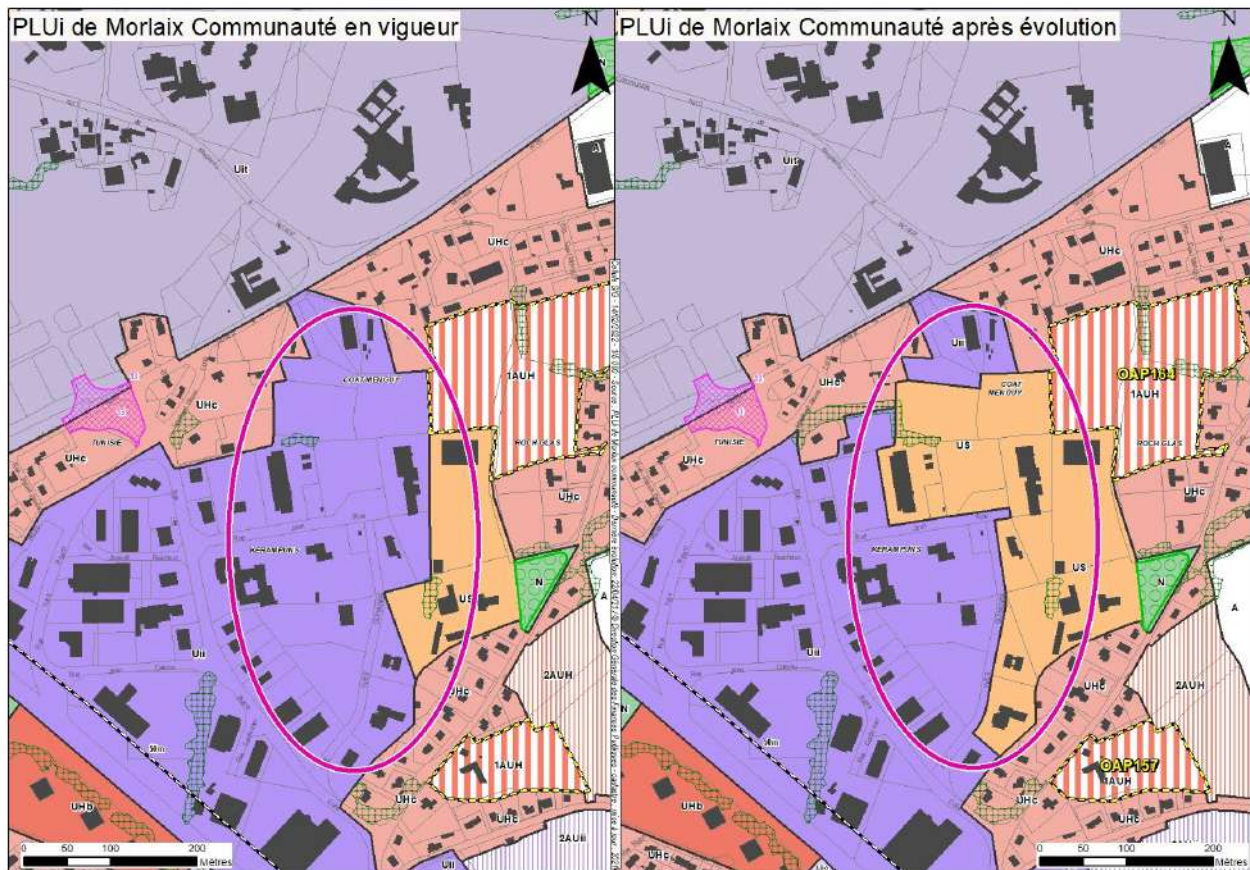
A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6<sup>me</sup> partie du présent dossier.

Modifications liées à l'évaluation environnementale : Extrait de l'évaluation environnementale, reproduite dans son intégralité en partie 7 du présent document.

34	Morlaix	Secteur La Boissière. Changement de zonage de Uii vers US	<p><b>Le changement de zonage permet le développement des activités qui y sont installées par extension des bâtiments existants ou nouvelles constructions, alors que la zone Uii bloquait ces aménagements supplémentaires.</b></p> <p>Concernant la biodiversité et l'artificialisation des sols, le règlement de la zone Uii dispose de mesures plus restrictives donc plus favorables à ces thématiques environnementales. <b>Le changement de zonage vers la zone US porte donc des incidences potentielles négatives.</b></p> <p>En revanche, la zone US comporte des dispositions favorables en termes de paysage, de risques et nuisances, dont ne dispose pas la zone Uii.</p> <p><b>La zone US n'autorise pas les constructions dont il pourrait résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et/ou</b></p>	      
			qui ne soit pas compatible avec les milieux environnants.	

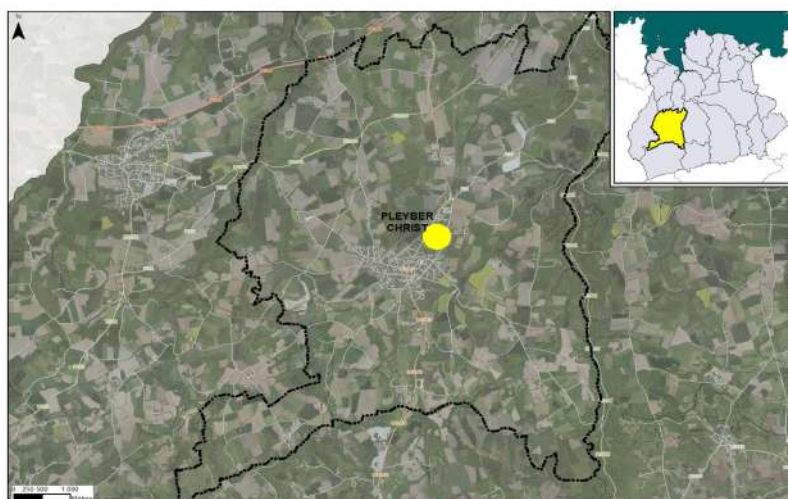
## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 26 :



## Modification du zonage rue de Keravel

### A. Exposé des motifs



La parcelle ZP 158 située rue de Keravel est classée pour partie en zone 2AUS et pour autre partie en zone 2AUH. La commune porte un projet de piste cyclable à l'est de ladite parcelle, le long de la rue de Keravel. Cette piste cyclable empiète sur la zone 2AUH.

Compte-tenu des anomalies de fonctionnement des réseaux et de la station d'épuration de Pleyber-Christ, l'ensemble des secteurs à urbanisation existant au bourg sont classés en secteur à urbaniser à moyen/long terme (2AU). Sur la période 2020-2040, le nombre de logements à réaliser est de 303, soit 15 logements par an. Cette production devra être réalisée sur les gisements existants en renouvellement urbain (zones urbaines) ou sur les zones à urbaniser. Le foncier mobilisable en renouvellement urbain sera prioritairement mobilisé, mais seuls 1,54 ha sont identifiés en zone AU au PLUi-H.

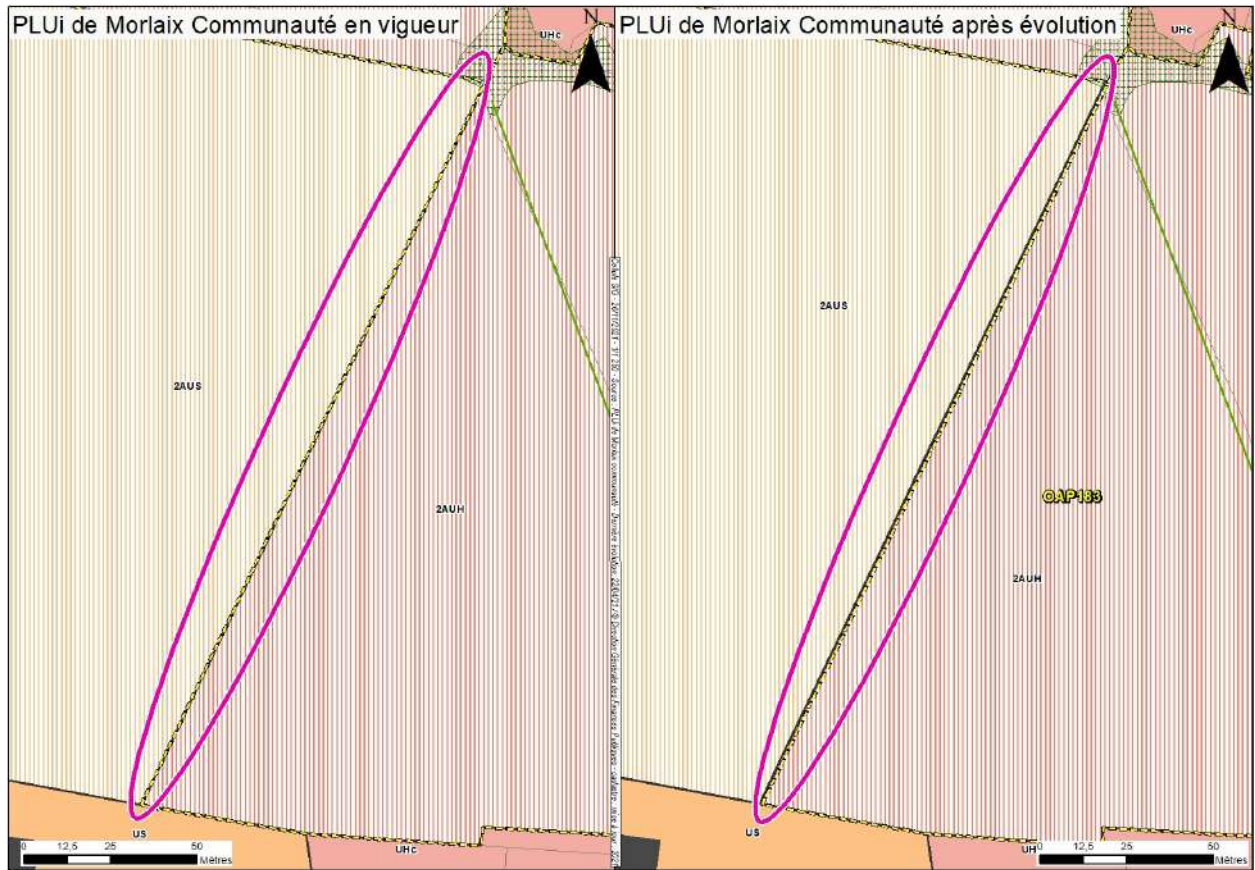
Afin de permettre l'aménagement de la voirie sans remettre en cause l'équilibre des zones et leur capacité de production (logements), il est proposé de décaler d'un mètre vers l'ouest la limite de la zone 2AUH sur la zone 2AUS. Cela représente une surface de 224 m<sup>2</sup> à basculer de 2AUS vers 2AUh, soit un tant pour tant entre la surface dédiée à la réalisation de l'aménagement cyclable et du déplacement du talus, et celle réaffectée à un projet futur à vocation d'habitat. Par ailleurs, en cohérence avec cette évolution de zonage, le tracé de cette liaison douce à créer est reporté sur le plan de l'OAP du secteur rue de Keravel.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et l'OAP sectorielle du secteur rue de Keravel sont modifiés. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.



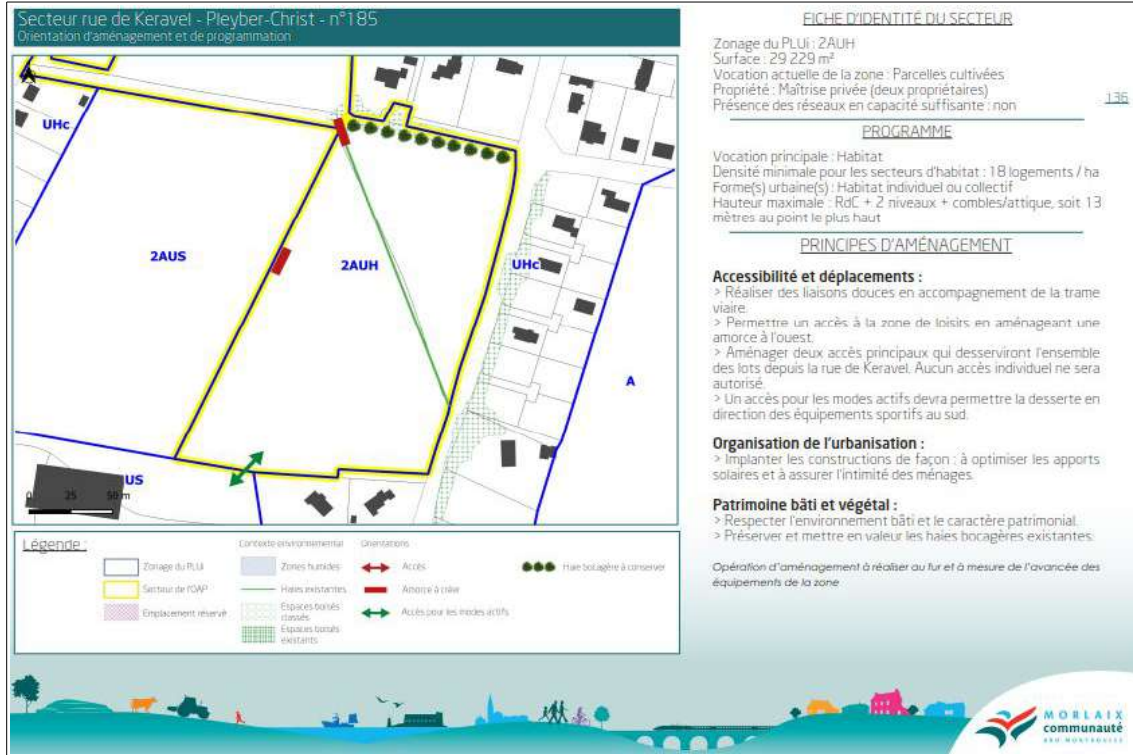
## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planches n° 41 et 42 :



> Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle  
Keravel :

**PLUi en vigueur :**

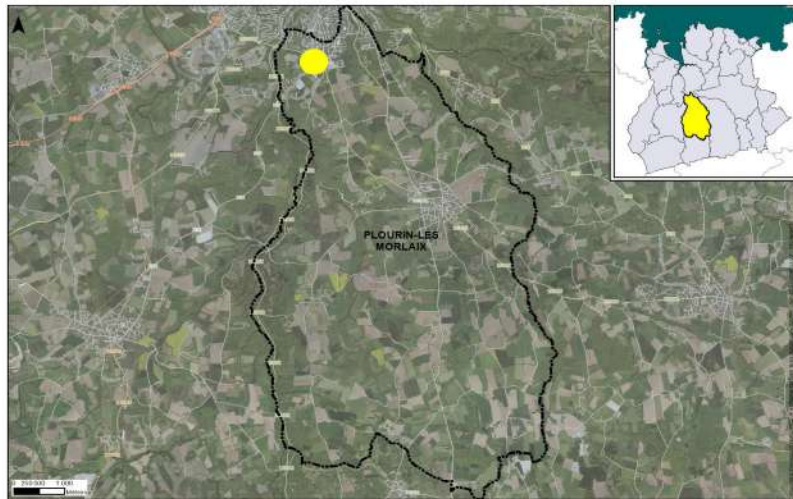


**PLUi après évolution :**



# Modification du zonage du plateau St Fiacre à Plourin-lès-Morlaix

## A. Exposé des motifs



La Zone d'Aménagement Concerté dite de « Saint-Fiacre Kergaradec » est une opération mixte économie et habitat, menée conjointement par la Commune de Plourin-lès-Morlaix et Morlaix Communauté. Le pilotage est assuré par Morlaix Communauté, la part économie étant prépondérante et de compétence communautaire par rapport à l'habitat individuel, de compétence communale.

L'opération se situe sur trois pôles :

- **secteur Nord** situé le long de la rue du Docteur Kergaradec (à proximité immédiate du Centre Hospitalier des Pays de Morlaix) comporte des espaces dédiés à de l'habitat individuel et à des activités à vocations médicales, para-médicales, médico-sociales...

L'aménagement de ce secteur est quasiment achevé.

- **secteur Sud** situé le long de la rocade entre l'espace aquatique Communautaire et le magasin Gifi comporte des lots affectés à l'habitat individuel et des lots dédiés aux activités commerciales et de loisirs. Seule la partie habitat a été réalisée à ce jour.

- **secteur sud ouest**, constitué de l'ensemble des terrains non-construits et aménagés autour de l'espace aquatique et de loisirs sur environ 2 hectares. L'aménagement de ce secteur est achevé.



La totalité du périmètre de la ZAC a été aménagée et construite, mise à disposition pour des activités commerciales et de loisirs sur la partie Sud.

Compte-tenu des aménagements de voirie et de réseaux réalisés sur la zone, le classement en zone U est justifié conformément à l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme qui prévoit que, *Les zones urbaines sont dites " zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

En l'état actuel du document, le secteur est classé en zone Uic, à savoir une zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée d'espace commercial périphérique. Il s'agit d'un secteur ayant vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou conditions de stockage et/ou de nuisances pour les habitants riverains. Cet espace est réservé aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, ainsi qu'aux commerces de gros et entrepôts.

Aujourd'hui non construit, le zonage de ce secteur est reconsidéré. En effet, pour la commune de Plourin-lès-Morlaix, l'objectif de production de logements est élevé dans la mesure où 595 logements doivent être produits sur 20 ans, soit 30 logements / an. Par ailleurs, ce secteur est situé à proximité immédiate des limites communales de Morlaix et fait partie intégrante du pôle urbain. Le nombre de 805 logements à produire à Morlaix sur la période 2020 – 2040, soit 40 logements en moyenne / an doit ainsi être considéré. Or, ces deux communes font face à des difficultés de mobilisation du foncier permettant de tendre vers ces objectifs de production de logements.

Ces parcelles constituent un potentiel foncier mobilisable au sein du tissu urbanisé permettant d'offrir des capacités de construction en créant un continuum avec les zones UHc existantes au Nord et au Sud, et d'élargir les possibilités d'implantation dans la zone au développement de l'habitat et aux activités de loisirs en général sans pour autant exclure les possibilités d'implantation commerciale.

L'évolution du zonage Uic vers UHc permettrait ainsi d'envisager la réalisation d'une opération d'habitat, ou d'une opération mixte habitat / commerce sur cette zone. En effet, les activités qui ressortent de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admises au sein de la zone UHc sous réserve de respecter les règles instituées par le périmètres de centralité et d'être compatible avec le voisinage des habitations.

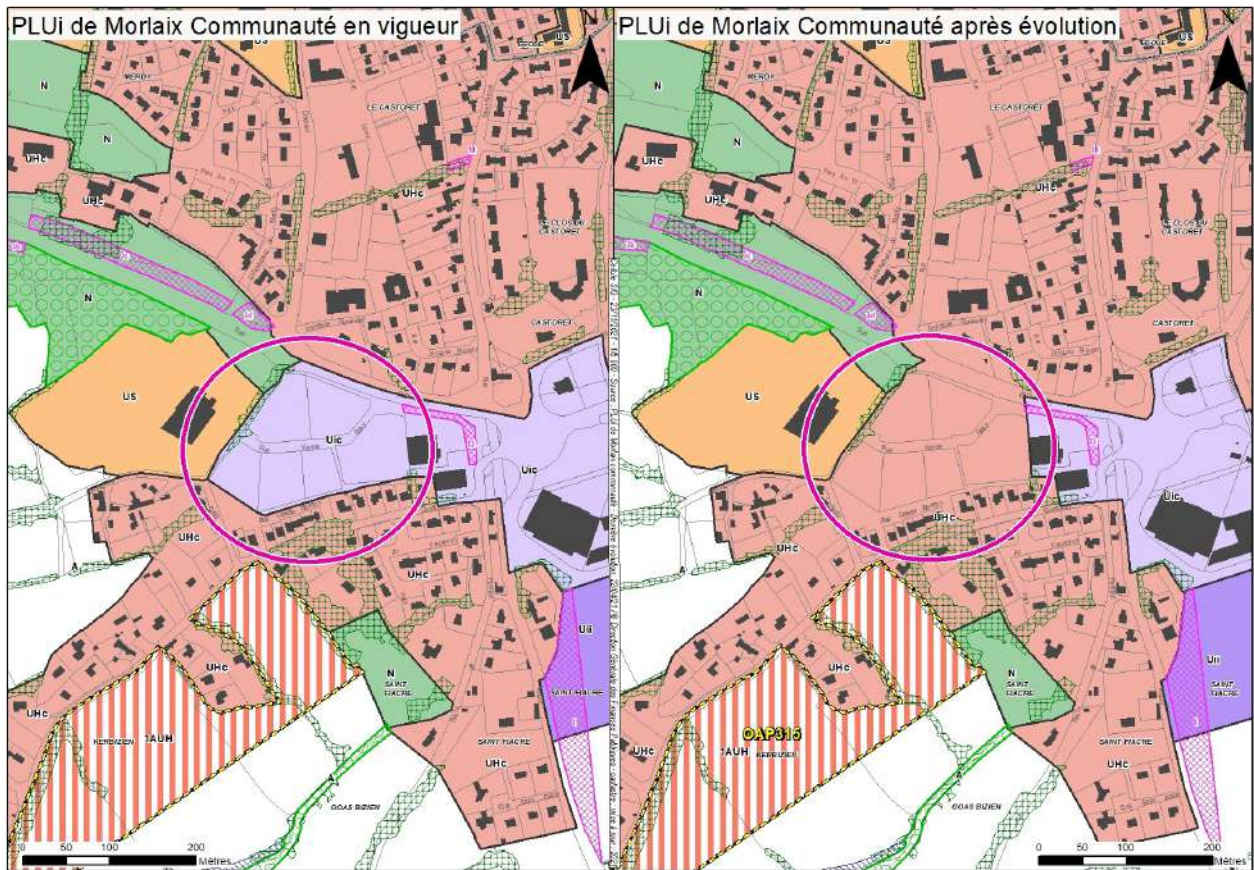
La surface à basculer de Uic à UHc est de 2,71 ha.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.



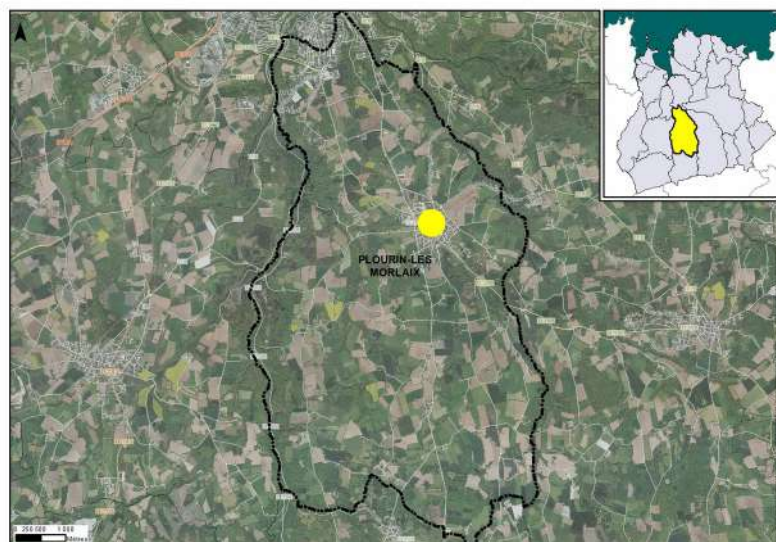
## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planches n° 25 et 26 :



# Modification du zonage du secteur rural Plourin-lès-Morlaix

## A. Exposé des motifs



La commune de Plourin-lès-Morlaix a pour projet le développement d'un quartier d'habitat mixte (lots libres et logements pour personnes âgées), à proximité immédiate de son cœur de bourg, à l'ouest de l'église.

Pour répondre à cet objectif une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été inscrite sur 11 ha, au PLUi approuvé le 10 février 2020.

La réflexion engagée sur ce site a permis d'identifier la nécessité d'élargir le périmètre de cette OAP afin d'y intégrer des projets en cours au sein du tissu urbain voisin :

- projet communal de réhabilitation d'une ancienne ferme en salle communale liée aux logements pour personnes âgées et en logement d'urgence,
- projet privé de création d'un cabinet de kinésithérapie.

Ainsi, l'agrandissement du périmètre d'OAP vers l'Est favorisera une meilleure intégration du quartier à créer au tissu urbain existant en offrant la possibilité de connexions vers la venelle de Kerjean et le centre-bourg.

Il est donc proposé d'ajouter à l'OAP initiale les parcelles AW248, 249, 58, 243, 244, 250

Ces parcelles constituent un potentiel foncier mobilisable au sein du tissu urbanisé permettant d'offrir des capacités de construction en créant un continuum avec le centre-bourg, et de lier la zone au développement de l'habitat et les activités de sociales et de santé.

L'évolution des zonages UHa et UHc vers la zone 1AUh permettrait ainsi l'opération d'aménagement plus cohérente sur cette zone.

La surface à basculer de UHa et UHc vers 1AUh est de 5800 m<sup>2</sup>.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.

## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n°35 :



> Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur rue de Traon Ker - Plourin-lès-Morlaix - n°80

**PLUi en vigueur :**



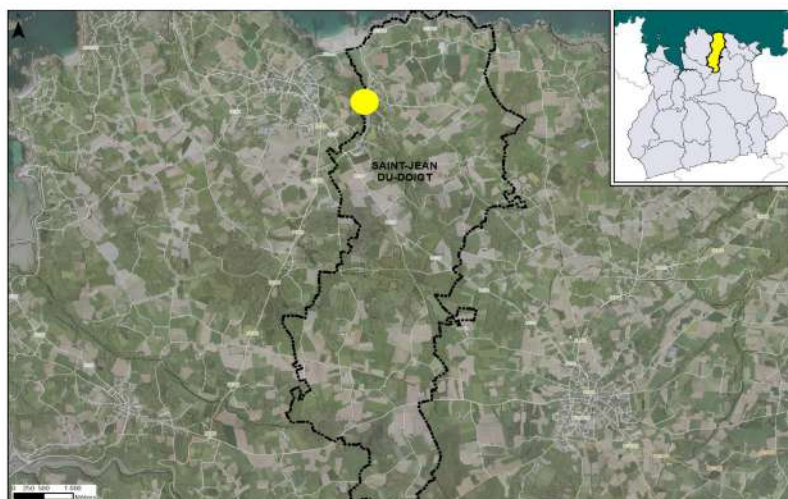
**PLUi après évolution :**





# Modification du zonage du secteur B Jean-du-Doigt

## A. Exposé des motifs







La commune porte un projet de construction de logements pour personnes âgées, d'un bâtiment multi-services, d'un parking et de création de lots à bâtir sur le secteur du bourg Donan qui est classé pour partie en zone 1AUH et pour partie en zone 1AUS.

Le projet initial prévoyait deux espaces distincts : l'un dédié à l'habitat, l'autre à un équipement. Au regard de la configuration de la parcelle la commune a engagé la réflexion sur l'aménagement de ce secteur dans sa globalité en fusionnant les deux ambitions et en mixant les fonctions.

Or, l'existence d'un double zonage rend plus complexe la réalisation de ce projet compte-tenu de la nécessaire conformité du projet avec le règlement écrit de chacune des deux zones. Aussi, afin d'assurer la cohésion de cet ensemble, il est proposé de classer la totalité du secteur de bourg Donan en zone 1AUH et de modifier les OAP sectorielles en conséquence, en les fusionnant. 2 402 m<sup>2</sup> sont donc basculé de 1AUS vers 1AUh.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et l'OAP sectorielle du secteur rue de Keravel sont modifiés. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.

Modifications liées à l'évaluation environnementale : *Extrait de l'évaluation environnementale, reproduite dans son intégralité en partie 7 du présent document.*

37	St-Jean-du-Doigt	Changement de zonage de 1AUS vers 1AUH sur le secteur de bourg Donan	<p><b>Le règlement de la zone en sera d'une manière générale plus restrictif que celui de la zone 1AUS, le changement de zonage porte des incidences potentielles positives sur le paysage et la biodiversité.</b></p> <p>Le schéma d'OAP modifié résulte de la fusion des deux schémas d'OAP en vigueur sur le secteur : les éléments de protection en faveur de la biodiversité et du paysage sont conservés, ainsi que les principes de création de liaisons douces et d'implantation des constructions de façon à optimiser les apports solaires et assurer l'intimité des ménages.</p> <p>Les données sur les risques inondations montrent un enjeu de remontées de nappes pouvant induire des incidences potentiellement négatives.</p>	     
----	------------------	--	---	--

## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 4 :



> Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle

Donan :

**PLUi en vigueur :**

**Secteur 1 du Bourg-Donan - Saint-Jean-du-Doigt - n°217**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 6 812 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Prairies agricoles  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui 247

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat (1AUH)  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
Formes(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif  
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut.  
Programmation : Secteur secondaire (2) -  
L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Aménager une liaison douce en limite est, le long du ruisseau, afin de faire liaison avec le camping.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés.
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble.*

**Légende :**

Zonage du PLUi	Contacts environnemental	Ornements
Secteur de l'APP	Zones horticolas	Accès
Emplacement réservé	Haies existantes	Haie bocagère à conserver
	Espaces verts existants	Liaison douce à créer
	Espaces bâtis existants	

**Secteur 2 du Bourg-Donan - Saint-Jean-du-Doigt - n°199**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUS  
Surface : 2 398 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Prairies agricoles  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui 249

**PROGRAMME**

Vocation principale : Services  
Une réflexion globale devra être menée sur le secteur 1 du Bourg-Donan (1AUH) et sur le secteur 2 du Bourg-Donan (1AUS).

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Aménager un accès unique depuis la route de Morlaix (RD 79)
- > Aménager une liaison douce en limite est, le long du ruisseau, afin de faire liaison avec le camping.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés.
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble.*

**Légende :**

Zonage du PLUi	Contacts environnemental	Ornements
Secteur de l'APP	Zones horticolas	Accès
Emplacement réservé	Haies existantes	Haie bocagère à conserver
	Espaces verts existants	Liaison douce à créer
	Espaces bâtis existants	

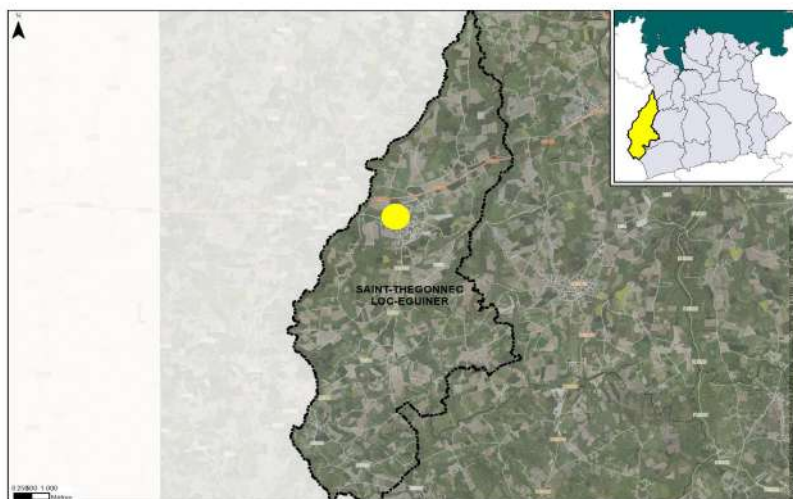


PLUi après évolution :



# Modification du zonage de la parcelle AH 248 à Saint-Thégonnec Loc-Eguiner

## A. Exposé des motifs



La parcelle AH 248 située au lieu-dit Bon repos a été intégralement classée en zone US, correspondant à une zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif. Elle est insérée dans l'enveloppe urbaine et liée au bourg et à l'habitat. Ce classement a été effectué par erreur, aucun projet de la sorte n'étant identifié à ce jour. En revanche, la parcelle a vocation à accueillir un projet d'habitat, comme envisagé dans le document d'urbanisme antérieur.

Afin d'assurer la bonne intégration de ce projet dans le tissu urbain particulier du bourg, il est proposé de classer la parcelle en zone Uha, ce qui représente une surface de 1 942 m<sup>2</sup> à passer de US à Uha.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.



## B. Pièces modifiées

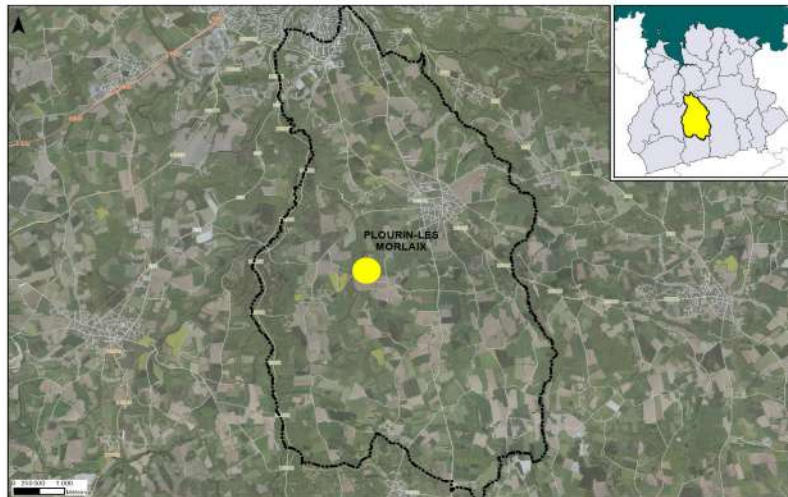
> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 40 :



## > Le classement en zone agricole :

### **Modification du zonage des parcelles au Moulin de la Boissière à Plourin-lès-Morlaix**

#### A. Exposé des motifs



Aux termes de l'article R.151-2, *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* La zone A couvre des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées, des espaces de serres et des espaces bâtis correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des bâtiments d'habitat diffus ou des hameaux.

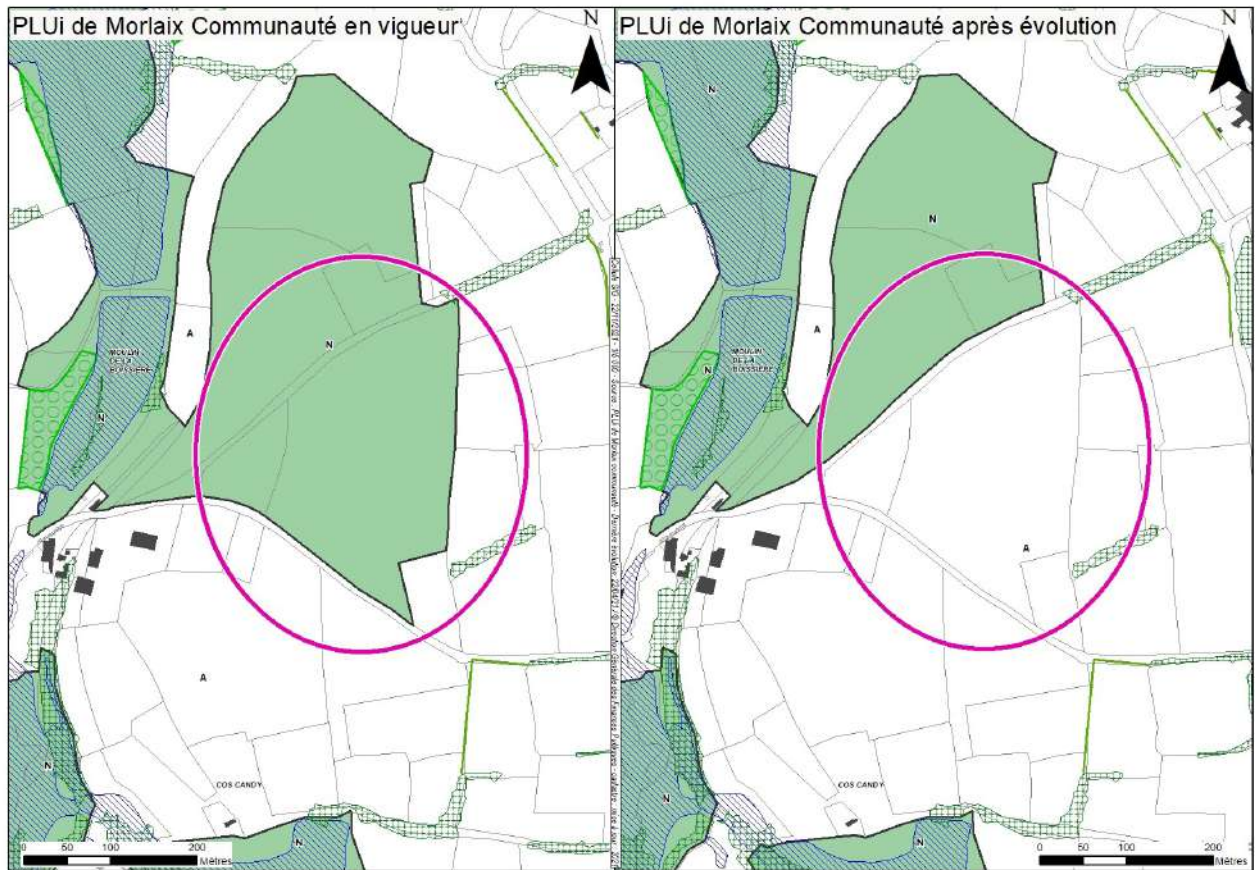
Les parcelles cadastrées section F 168 et 169 situées au moulin de la Boissière sont classées en zone Naturelle sur le PLUi-H en vigueur. La zone N correspond aux zones naturelles à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend les réservoirs de biodiversité hors bocage, les landes ainsi que les boisements. Le classement en zone N des parcelles F 168 et 169 ne semble pas pertinent.

Aussi, en cohérence avec les caractéristiques de cet espace mis en culture, il est proposé de classer les parcelles en zone A au lieu de N, pour une surface de 6 ha.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.

## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 43 :





# Modification du zonage d'une parcelle à Mesgouez , à Plougasnou

## A. Exposé des motifs



Aux termes de l'article R.151-2, *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* La zone A couvre des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées, des espaces de serres et des espaces bâtis correspondant à des bâtiments agricoles, à des bâtiments d'habitat diffus ou des hameaux, ainsi qu'à des logements d'exploitants agricoles.

La parcelle cadastrée section ZV 12 située à Mesgouez est classée en zone Naturelle sur le PLUi-H en vigueur. La zone N correspond aux zones naturelles à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend les réservoirs de biodiversité hors bocage, les landes ainsi que les boisements. Le classement en zone N de la parcelle ZV 12 ne semble pas pertinent. Cette parcelle correspond à un espace en herbe ne présentant pas d'enjeux écologiques, à proximité des bâtiments de l'exploitation laitière du Mesgouez.

Aussi, en cohérence avec les caractéristiques de cet espace et pour permettre à l'exploitation d'évoluer, il est proposé de classer la parcelle ZV 12 en zone A au lieu de N, pour une surface de 1629 m<sup>2</sup>.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.



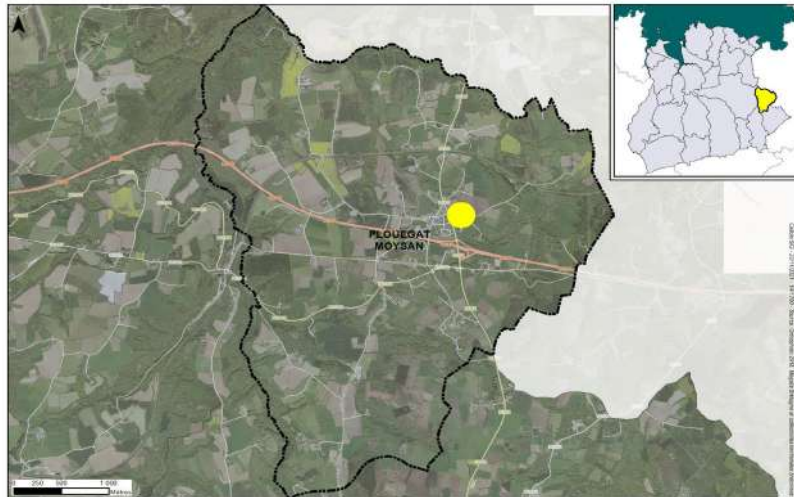
## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 9 :

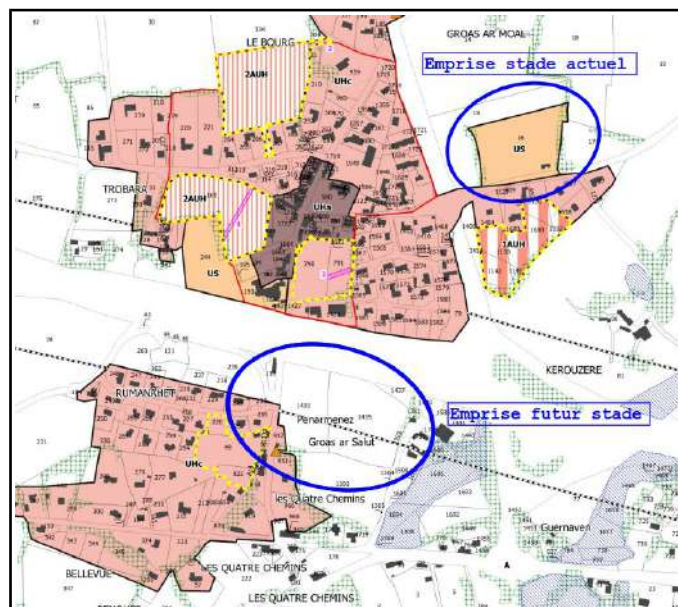


# Modification du zonage de la parcelle Moysan

## A. Exposé des motifs



La commune de Plouegat-Moysan porte un projet de déplacement du terrain des sports vers le secteur de Croas ar Scrill au Sud de la RN12. La procédure de révision du PLUi-H, prescrite par délibération du 13 septembre 2021, porte notamment sur la création d'une zone à urbaniser sur le secteur ayant vocation à accueillir le futur équipement sportif, ainsi que sur la réduction du recul inconstructible dit « Loi Barnier » le long de la RN 12.



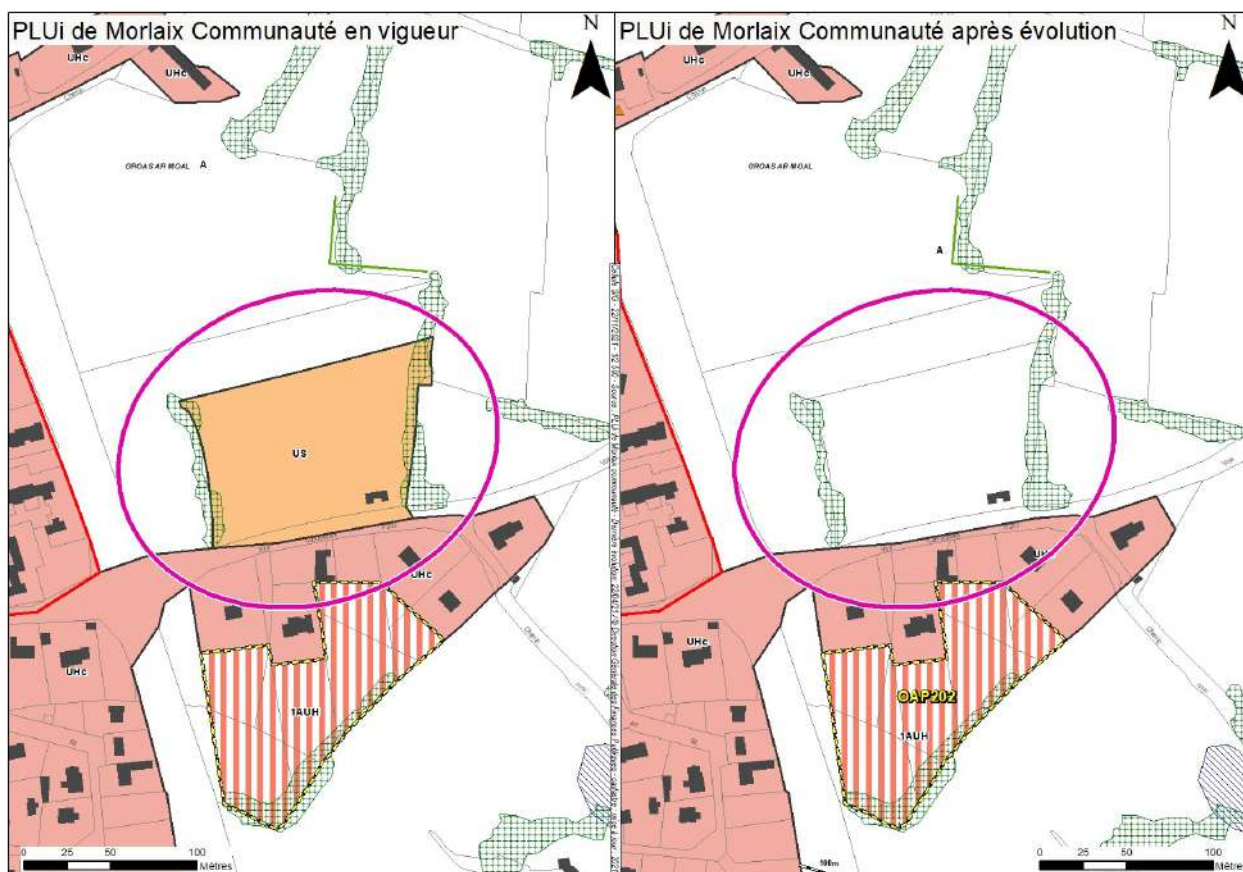
Aussi, afin de compenser cette ouverture à l'urbanisation des parcelles destinées à accueillir le futur complexe sportif, le terrain actuel serait déclassé vers un zonage A, pour une surface de 1,20 ha. A cet



effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 6ème partie du présent dossier.

## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 31 :



## > La mise à jour des données sur le risque d'inondation par remontée de nappe

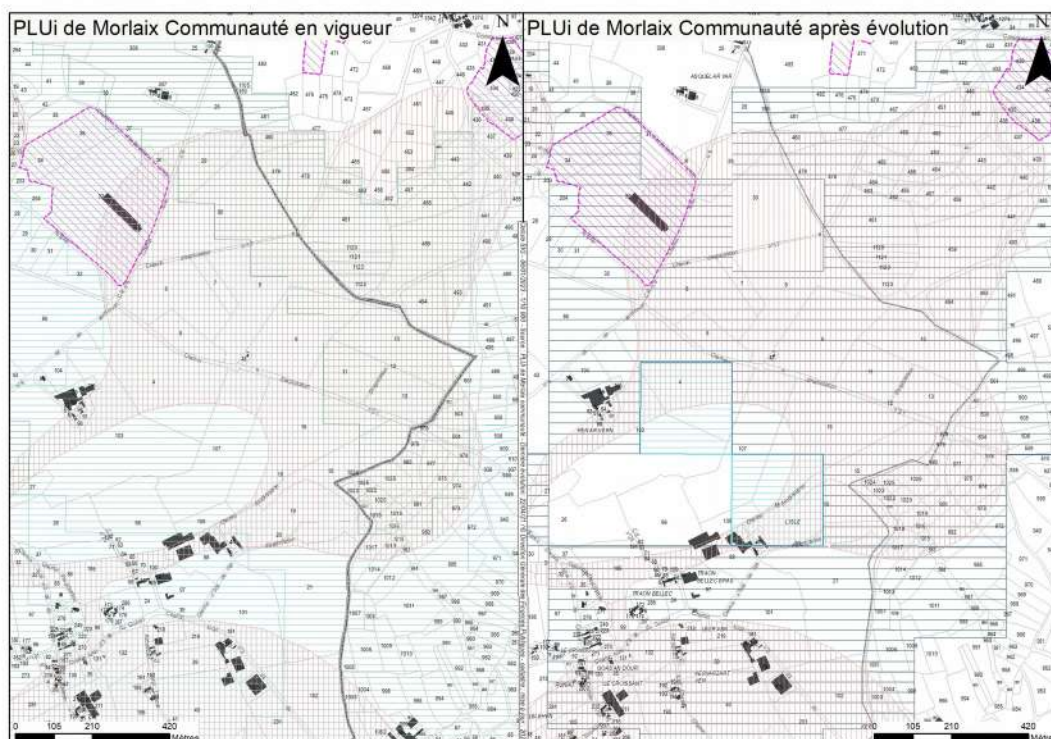
### A. Exposé des motifs

Au cours de la procédure de modification du PLUi-H, l'évaluation environnementale a révélé que les données concernant le risque d'inondation par remontée de nappe n'était plus à jour. En effet, le BRGM a édité de nouvel

Afin que les administrés disposent de la meilleure information possible sur ce risque, la modification n°1 du PLUi-H prévoit la mise à jour de cette donnée sur le tome 2 du règlement graphique pour l'ensemble des planches.

### B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 2 – Extrait :



Risque de remontée de nappes (source BRGM)

- Nappe sub-affleurante
- Très forte
- Forte
- Moyenne
- Faible

Risque de remontée de nappes (source BRGM)

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

# > Ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles :

## A. Exposé des motifs

Les dispositions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation prévues aux articles L.151-6 et suivant du Code de l'urbanisme ont été modifiées par la Loi du 22 août 2021, dite Loi climat et résilience.

Aussi, conformément à l'article L. 151-6 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme, *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

L'article L.151-6-1 prévoit par ailleurs que *Les Orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.*

L'article L. 151-7, dont la nouvelle rédaction est issue de la Loi dite Climat et résilience du 22 août 2021, précise que :

*I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*



7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Les OAP sectorielles du PLUi-H de Morlaix Communauté visent à encadrer, dans le respect des objectifs du PADD, le développement des secteurs identifiés. Elles portent sur des quartier ou des secteurs, elles visent les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain.

## B. Pièces modifiées

### > Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles :

Les articles cités en préambule des OAP sectorielles seront revus de manière à tenir compte de cette évolution législative et à citer les articles dans leur rédaction en vigueur.

## Contenu des OAP sectorielles

### A. Exposé des motifs

Pour une meilleure compréhension et lisibilité, les OAP sectorielles sont structurées et présentées de manière homogène.

- ➔ La **fiche d'identité** du secteur présentant :
  - le zonage du PLUi
  - la surface
  - la vocation actuelle de la zone
  - la propriété
  - la présence des réseaux en capacité suffisante
- ➔ Le **programme** exposant :
  - la vocation principale du futur secteur aménagé
  - pour les secteurs d'habitat :



- > la densité minimale (secteurs en extension) / le nombre r (secteurs en renouvellement urbain)
- > la hauteur maximale
- > la programmation : secteur prioritaire / secteur secondaire

➔ Les **principes d'aménagement** organisés en 3 thématiques :

- accessibilité et déplacements
- organisation de l'urbanisation
- patrimoine bâti et végétal

➔ Les **conditions d'ouverture à l'urbanisation** du secteur, conformément à l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme : Opération d'aménagement d'ensemble / Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Les orientations graphiques font l'objet d'une légende commune à toutes les OAP sectorielles. Pour une meilleure appréhension du contexte environnemental dans lequel s'inscrit le site, le fond de plan de l'OAP localise les éléments suivants : zones humides, haies existantes, boisements. Lorsque des emplacements réservés ont été définis, ils figurent également sur le fond.

Par ailleurs, il est précisé que chacune des OAP a été redessinée de manière géomatique. Les surfaces indiquées sur les OAP ont ainsi été actualisées. De très faibles différences de surface peuvent être constatées par rapport au document approuvé, sans remettre en cause les principes d'aménagement ou règle de densité.

## B. Pièces modifiées

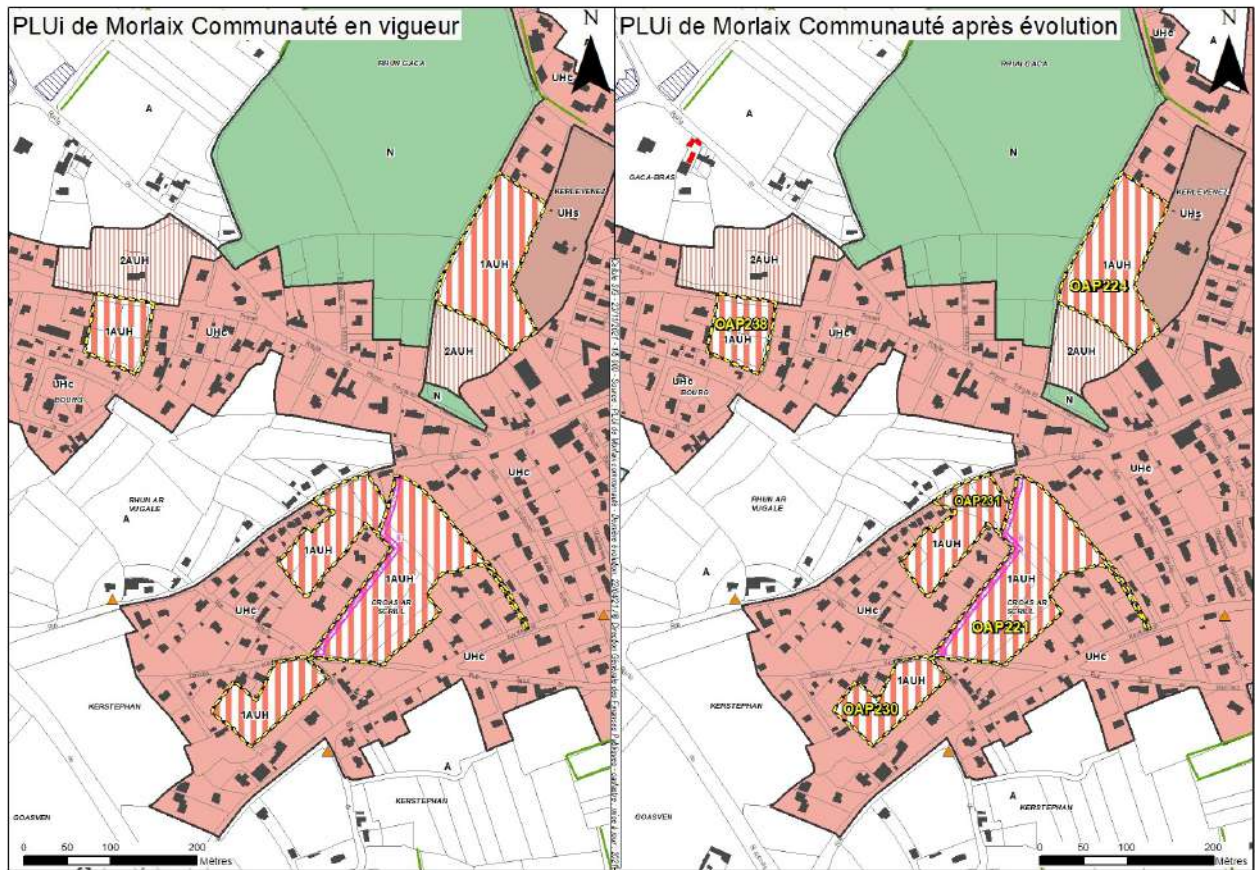
Afin de gagner en lisibilité, les modifications suivantes sont effectuées :

- **Nouvelle numérotation des OAP** : nouvelle numérotation pour toutes les OAP et report du numéro sur le règlement graphique afin de faciliter le lien entre les deux documents.
- **Carte** : Suppression du tracé des OAP voisines de l'OAP concernée pour gagner en lisibilité
- **Légende** : Seuls les éléments visibles sur la carte sont reportés en légende





> Extrait plan de zonage



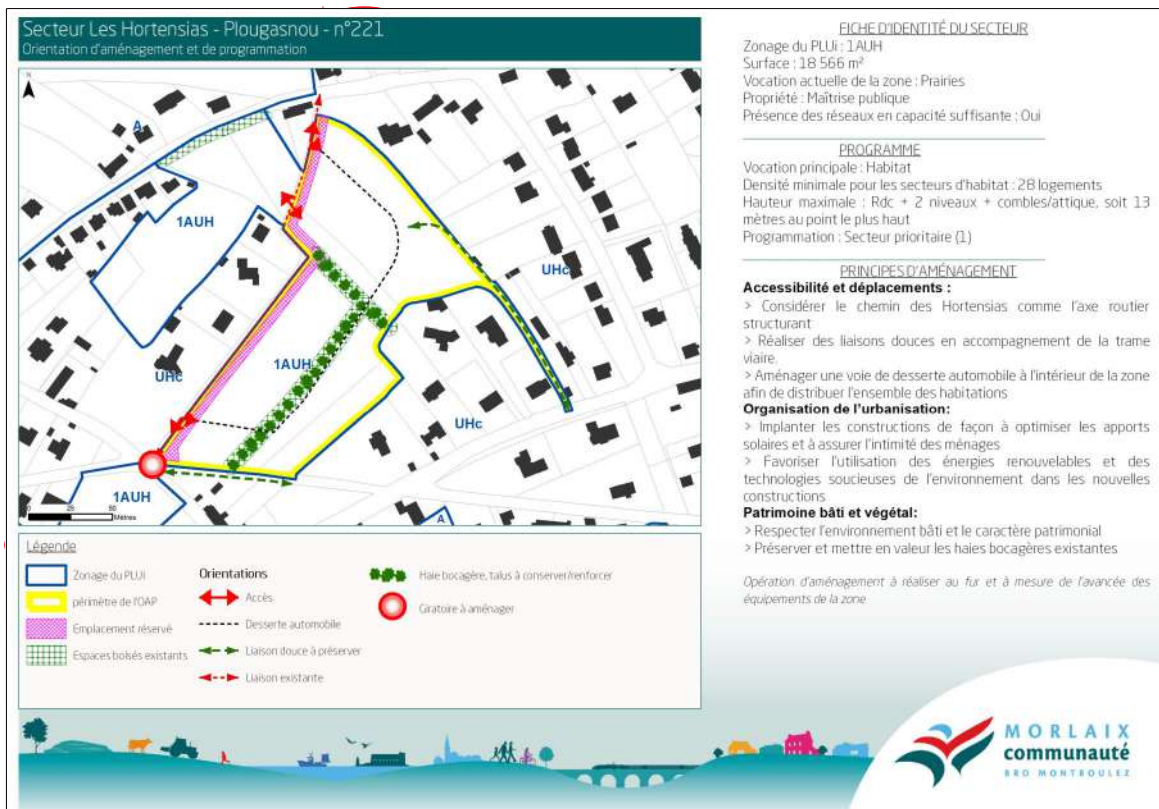
## > Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle

1 de Croas ar Scrill à Plougasnou

### PLUi en vigueur :



### PLUi après évolution :



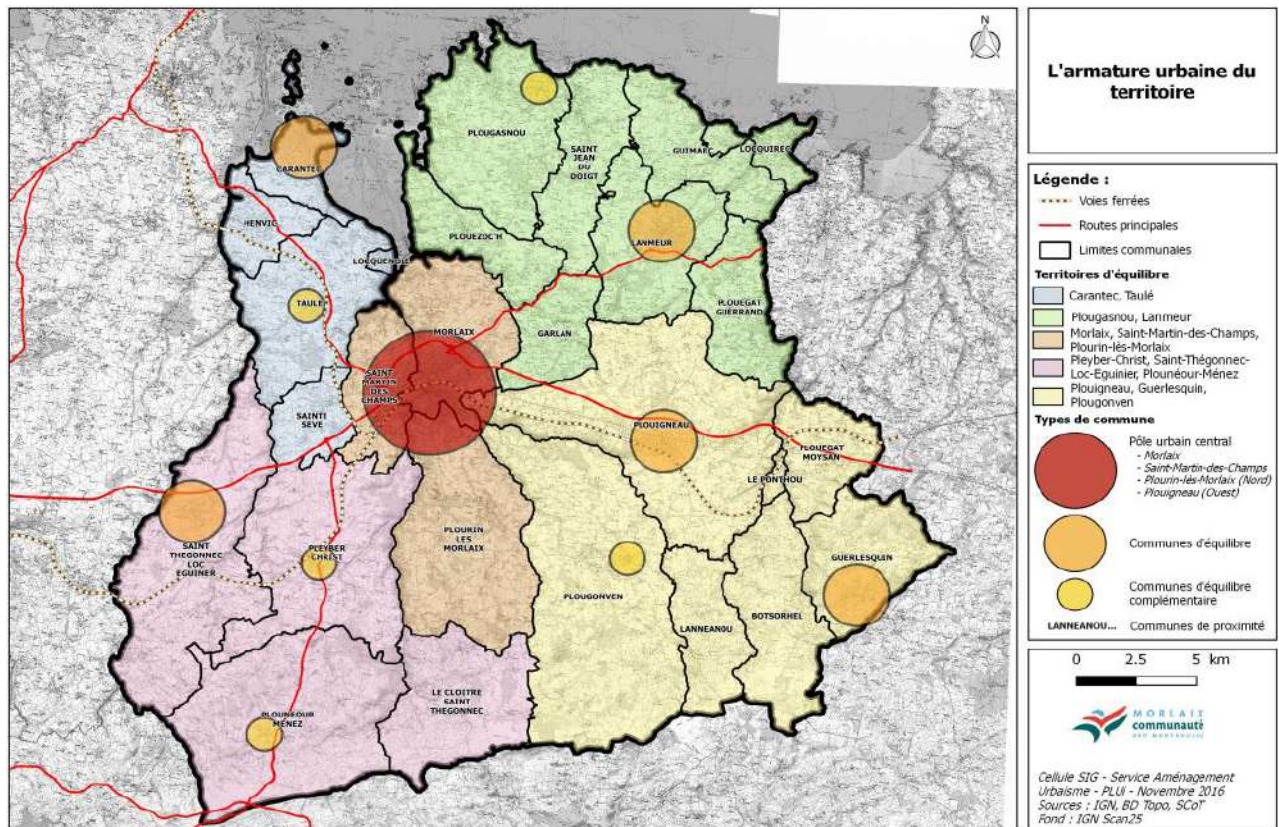
## Programme

### ➤ Densité

#### A. Exposé des motifs

Pour répondre aux objectifs du PADD de modération de la consommation d'espace et d'optimisation des capacités foncières, des densités ont été fixées dans chacune des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

- ➔ Concernant les secteurs en extension, des densités différenciées ont été retenues afin de prendre en compte la diversité du territoire de Morlaix Communauté. Elles sont précisées dans l'OAP thématique habitat. Ainsi, la densité diffère selon la taille et la situation de l'entité considérée :
  - agglomération ou village,
  - pôle urbain, commune complémentaire de service ou d'équilibre, commune de proximité. La qualification de chaque commune est issue de l'armature urbaine du SCOT.
- La densité moyenne à l'échelle des communes varie entre 12 logements /ha à 20 logements /ha.
- ➔ Concernant les secteurs en renouvellement urbain, l'OAP indique le nombre de logements minimum à créer. Cette norme a été calculée en fonction de l'armature urbaine tout en tenant compte également de la densité du tissu urbain environnant.



Les densités des OAP, telles que définies dans l'OAP thématique habitat, ont parfois été mal retranscrites dans les OAP sectorielles. Un réexamen a été effectué et des corrections le cas échéant. Il s'agit

uniquement de corriger une erreur matérielle, non pas de remettre en l'échelle du territoire en concertation avec les élus communaux.

Le secteurs concernés sont les suivants :

Commune	Type de commune	Intitulé de l'OAP	Qualification du secteur	Densité prévue sur le PLUi-H en vigueur	Nouvelle densité
Locquirec	Commune de proximité	Rue de Keraël	Agglomération	18 logements / ha	15 logements / ha
Plouegat-Guerrand	Commune de proximité	Lotissement Parc ar Feunteun	Agglomération	12 logements / ha	15 logements / ha
Plougouven	Commune complémentaire de service	Rue Koatdik	Village	18 logements / ha	14 logements / ha
Plougouven	Commune complémentaire de service	1 Venn Fô	Village	18 logements / ha	14 logements / ha
Plouigneau	Commune d'équilibre	Secteur Ouest de la route de Botsorhel	Village	18 logements / ha	14 logements / ha
St-Martin-des-Champs	Pôle urbain	Rue de Kerros	Agglomération	18 logements / ha	20 logements / ha
St-Thégonnec Loc-Eguiner	Commune d'équilibre	Queledern	Village	18 logements / ha	14 logements / ha
St-Thégonnec Loc-Eguiner	Commune d'équilibre	Route de Plounéour-Ménez	Village	18 logements / ha	14 logements / ha
St-Thégonnec Loc-Eguiner	Commune d'équilibre	Sud de la route de Plounéour-Ménez	Village	18 logements / ha	14 logements / ha

Par ailleurs, le rapport de présentation mentionne par erreur des densités applicables aux secteurs en renouvellement urbain. Or, l'OAP habitat ne prévoit que des densités applicables aux secteurs d'extension, et indique que les densités en renouvellement urbain sont précisées dans chacune des OAP de secteur concernées par du renouvellement urbain. Aussi, afin de mettre en cohérence ces deux pièces du PLUi-H, il est proposé de modifier le tableau figurant en page 37 et 180 du rapport de présentation (tome 2) en supprimant la mention des densités en secteur de renouvellement urbain. Le rapport de présentation est modifié en conséquence.



## B. Pièces modifiées

### > Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle

Les OAP sectorielles ont été corrigées comme indiqué dans le tableau ci-dessus.

### > Rapport de présentation 2/2 - Titre II – Chapitre B. - Point 4 et Titre VI – Chapitre B.

Sectorisation des densités			
En extension	Agglomération	Pôle urbain	20 logts/ha
		Communes complémentaires de service et d'équilibre	18 logts/ha
		Communes de proximité	15 logts/ha
	Village	Pôle urbain	15 logts/ha
		Communes complémentaires de service et d'équilibre	14 logts/ha
		Communes de proximité	12 logts/ha
En renouvellement urbain (zones AU avec OAP)	Agglomération	<del>Pôle urbain</del>	<del>40 logts/ha</del>
		<del>Communes complémentaires de service et d'équilibre</del>	<del>30 logts/ha</del>
		<del>Communes de proximité</del>	<del>20 logts/ha</del>
	Village	<del>Pôle urbain</del>	<del>30 logts/ha</del>
		<del>Communes complémentaires de service et d'équilibre</del>	<del>20 logts/ha</del>
		<del>Communes de proximité</del>	<del>18 logts/ha</del>

### ➤ Formes urbaines

#### A. Exposé des motifs

Chaque OAP à vocation d'habitat précise la ou les forme(s) urbaine(s) préconisée(s) sur le secteur : habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif. Lors des ateliers de travail avec les communes, la recherche d'une offre de logements diversifiée par leur forme a été encouragée afin de s'assurer d'atteindre à l'avenir une densification du tissu urbain.

Les OAP ne sont pas des règles, mais constituent des orientations. Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, tandis que le règlement écrit s'impose dans un rapport de conformité. Dans la mesure où le règlement écrit permet la réalisation de tout type de forme urbaine (habitat individuel, habitat intermédiaire ou habitat collectif) et que la définition de cette typologie a été appréhendée de manière disparate par les communes, il est proposé de supprimer cette mention sur l'ensemble des OAP sectorielles.



## B. Pièces modifiées

### > Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle

Les OAP sectorielles ont été modifiées en supprimant la référence aux formes urbaines dans le programme.

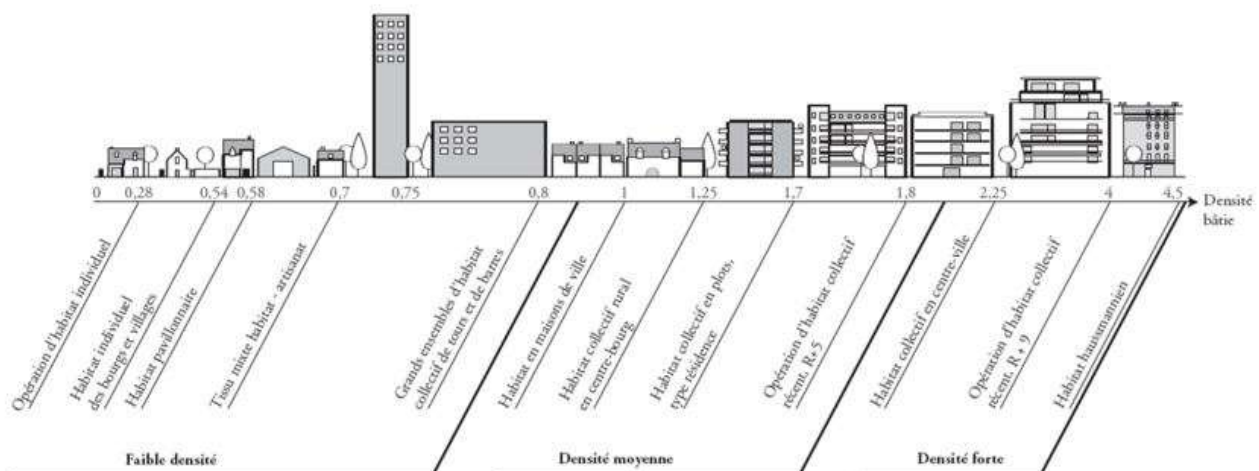
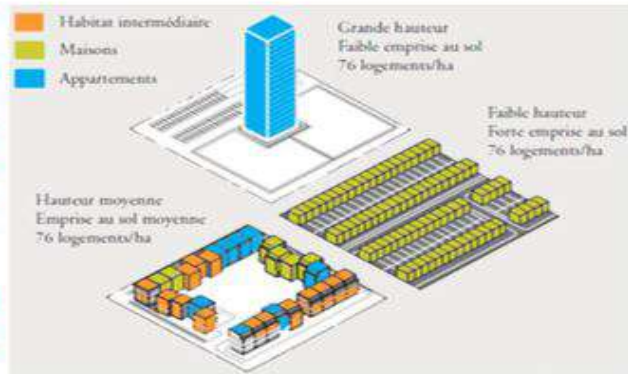
### > Rapport de présentation 2/2 - Titre II – Chapitre B. - Point 4

#### Formes urbaines

Chaque OAP à vocation d'habitat précise la ou les forme(s) urbaine(s) préconisée(s) sur le secteur : habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif. Lors des ateliers de travail avec les communes, la recherche d'une offre de logements diversifiée par leur forme a été encouragée afin de s'assurer d'atteindre à l'avenir une densification du tissu urbain.

Dans l'imaginaire collectif, la densité est synonyme de formes urbaines importantes de grande hauteur comme les tours ou les grands ensembles.

En réalité, les constructions les plus hautes ne sont pas les plus denses. Comme le montre le schéma ci-dessous, une même densité peut correspondre à différentes formes urbaines. Autrement dit, la densité ne correspond pas à des formes urbaines spécifiques. Il n'y a pas non plus de lien automatique entre hauteur et forte densité mais c'est avant tout la compacité qui doit être mise en relation avec la densité. L'enjeu est alors de rechercher comment faire dense sans que cette densité soit perçue. Il s'agit donc d'agir sur le levier de la modularité des formes urbaines pour densifier le tissu urbain tout en assurant une qualité du cadre de vie.



~~Une mixité des formes urbaines permet également de compenser les h garantir l'ensoleillement de chacun, de préserver l'intimité des ménages. Pour faire évoluer la perception de la densité, il convient de trouver des contreparties en agissant sur la qualité architecturale et la qualité du cadre de vie. Cela passe par une mobilité facilitée et apaisée, le développement d'un maillage de liaisons douces dense et continu, la réalisation d'espaces végétalisés, le traitement des espaces publics, des opérations d'habitat de qualité, autant d'éléments qui ont été pris en compte dans l'aménagement des secteurs d'OAP.~~

~~Exemples de secteurs où une diversification des formes urbaines est recherchée :~~

- ~~— Secteur Hent Kreisteiz — Guerlesquin (n°76) : L'OAP prévoit soit de l'habitat collectif soit de l'habitat intermédiaire pour une densité de 18 logements/ha.~~
- ~~— Secteur de Guelebara — Saint Thégonnee Loc Eguiner (n°158) : L'OAP prévoit à la fois de l'habitat individuel, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif pour une densité qui varie selon les secteurs de 10 à 27 logements/ha.~~

## ➤ Programmation

### A. Exposé des motifs

Introduit par la Loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021, l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme prévoit que *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.*

Le PLUi-H de Morlaix Communauté, approuvé le 10 février 2020, prévoyait déjà une telle programmation. Dans la mesure où le projet a été élaboré au regard des enjeux d'évolution du territoire à horizon 2040, les OAP précisent la programmation souhaitée pour la réalisation des aménagements en identifiant, à l'échelle de chaque commune, des secteurs prioritaires (urbanisation à court terme) et des secteurs secondaires (urbanisation à moyen / long terme). L'instauration d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation permet de maîtriser les rythmes de développement du territoire.

La programmation telle que prévue dans le document approuvé a révélé diverses incohérences : certains secteurs considérés comme prioritaires par les communes ont été classés en secondaire, et inversement. Un nouveau travail a été effectué avec chaque commune, sous forme d'ateliers de travail, afin de s'assurer de la pertinence de la programmation. Pour les secteurs où la programmation s'avère incohérente, il est proposé de la revoir.

**Cette modification n'a pas pour conséquence de bouleverser les équilibres entre secteurs prioritaires et secondaires**, que ce soit en considération du nombre d'OAP ou de leur surface.

En effet, la répartition entre secteurs prioritaires et secondaires dans le dossier approuvé était la suivante : 48 % des surfaces à urbaniser dédiées à l'habitat en secteur prioritaire ; 52 % en secteur secondaire.

Dans le projet de modification, cette répartition évolue de la manière suivante : 49 % des surfaces à urbaniser dédiées à l'habitat en secteur prioritaire ; 51 % en secteur secondaire.



## B. Pièces modifiées

### > Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle

Les OAP sectorielles modifiées sont annexées au présent document. Un tableau synthétisant chacune des évolutions effectuées OAP par OAP est reproduit en pages 81 et suivants.

## **Modification des principes d'aménagement ou suppression, subdivision ou ajustement du périmètre des OAP**

### A. Exposé des motifs

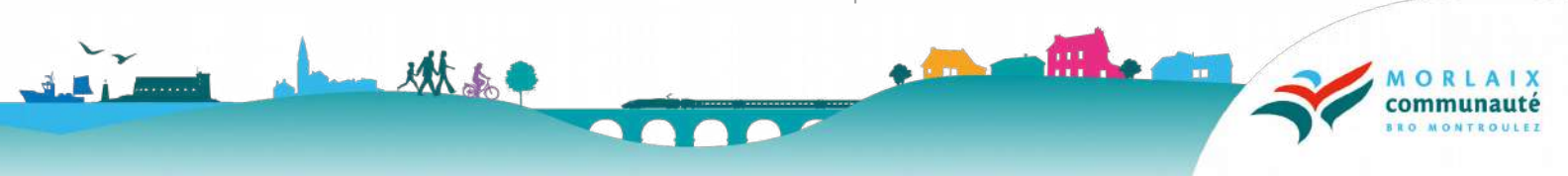
Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- ➔ **Transports et déplacements** : Une attention particulière a été portée sur la desserte de chacun des secteurs faisant l'objet d'une OAP et le traitement des accès. Des principes d'aménagement ont ainsi été définis en prenant en compte le contexte urbain actuel, l'environnement bâti et naturel, l'axe de desserte le plus pertinent, les enjeux pour le site.
- ➔ **Aménagement** : En complément du règlement écrit, des dispositions quant à l'implantation des constructions et à la qualité des espaces publics sont précisées dans les OAP pour préserver et mettre en valeur l'identité des territoires.
- ➔ **Insertion architecturale, urbaine et paysagère** : Les porteurs de projet devront veiller à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine dans ses différentes composantes afin d'assurer une intégration architecturale, urbaine et paysagère dans l'environnement du site.
- ➔ **Qualité environnementale et prévention des risques** : Afin de garantir la qualité environnementale, les OAP sectorielles visent à assurer lors de l'aménagement du secteur une bonne prise en compte de l'environnement dans lequel il s'inscrit, de la préservation du fonctionnement écologique et de la protection et maintien des éléments de la trame verte et bleue.

Le ré-examen des OAP par les communes a fait apparaître la nécessité de procéder à certains ajustements à la marge : accès à modifier ou supprimer, type de desserte à modifier, principes d'aménagement à adapter. Il est proposé de procéder à ces corrections mineures.

Par ailleurs, aux termes de l'article R.151-20 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

L'institution d'OAP dans les zones AU est donc obligatoire. A contrario, elles ne sont pas imposées en zone U.





Certaines OAP situées en zone U ne semblent pas appropriées et sont peu détaillées. Dans la mesure où elles ne sont pas obligatoires et qu'elles apportent peu d'éléments en plus de ce qui est déjà imposé par les autres pièces du document (règlement écrit, graphique), il est proposé de les supprimer.

Par ailleurs, le périmètre de certaines OAP doit être réajusté. Il est proposé que la procédure de modification soit utilisée pour procéder à ces corrections à la marge.

Enfin, dans le cadre du ré-examen de la programmation des OAP, certaines communes ont souhaité, au sein d'une même OAP, prévoir une programmation différenciée (prioritaire / secondaire). Aussi, afin de faciliter l'application de ces principes d'aménagement, il est proposé de scinder ces OAP et d'adapter le périmètre à la nouvelle programmation.

## **B. Pièces modifiées**

### **> Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle**

Les OAP sectorielles modifiées sont reproduites en pages 99 et suivantes du présent dossier. Un tableau synthétisant chacune des évolutions effectuées OAP par OAP est reproduit en pages 90 et suivantes.



Référence OAP				Programmation		Observation
n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface En m²	Programmation Approbation	Programmation modification	Modification effectuée
<b>Botsorhel</b>						
001	Bel Air 1	1AU	5 773	Prioritaire	Prioritaire	
002	Bel Air 2	1AU	7 334	Prioritaire	Prioritaire	
003	Rue de Kermarzin	1AU	8 953	Prioritaire	Secondaire	
<b>Carantec</b>						
011	Avenue des Français libres	1AU	34909	Prioritaire	Prioritaire	Intégration des emplacements réservés n° 4 et 19 dans le périmètre de l'OAP, Modification des principes d'aménagement écrits et graphiques
012	Chemin de Saint-Guérolé	1AU	7045	Prioritaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement écrits
013	Route de la Grande Grève	U	5991	Prioritaire	Prioritaire	
014	Rue Castel an Dour	U	8763	Prioritaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement écrits et graphiques
	Rue des trois frères Tanguy	1AU	6020	Prioritaire	A supprimer	OAP fusionnées – Nouvel intitulé = rue des 3 frères Tanguy Elargissement du périmètre de l'OAP et modification des principes d'aménagement écrits et graphiques
	Rue Guichen	1AU	7985	Prioritaire	A supprimer	
015	Rue des trois frères Tanguy	1AU et U	16312		Prioritaire	
016	Rue de Parc ar Meneyer	1AU	17716	Prioritaire	Secondaire	Modification des principes d'aménagement écrits et graphiques
	1 rue de Kerhallic	1AU	8686	Secondaire	A supprimer	Basculement en U
017	2 rue de Kerhallic	1AU	24959	Secondaire	Secondaire	Basculement en U de la pointe Nord. Réduction du périmètre de l'OAP et ajustement des principes d'aménagement en conséquence
018	ZAE de Kerinec	1AU	5244			Pas de modification – Zonage 1AUi
019	Secteur Golf	U	10493			Pas de modification – Zonage spécifique
<b>Garlan</b>						
031	Park Lann	1AU	13493	Secondaire	Prioritaire	
032	1 Coat Raden	1AU	8031	Secondaire	Prioritaire	
033	Rue de Plouigneau	1AU	7057	Secondaire	Prioritaire	
034	Rue Tanguy Prigent	1AU	25730	Secondaire	Secondaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
035	2 Coat Raden	1AU	2866	Secondaire	Secondaire	
<b>Guerlesquin</b>						
041	Rue Jean du Penhoët	1AU	10339	Prioritaire	Prioritaire	
042	Rue Morice du Parc	U	12924	Prioritaire	Prioritaire	
043	Hent ar Miliner	1AU	15950	Secondaire	Prioritaire	
044	Hent ar Stoup	1AU	10587	Secondaire	Prioritaire	
045	Hent Even Charruel	1AU	3949	Secondaire	Prioritaire	
046	Hent Even Gwen	1AU	25270	Secondaire	Prioritaire	
047	Hent Sao Heol	1AU	2209	Secondaire	Prioritaire	
048	Hent ar Feunteun	1AU	7759	Prioritaire	Secondaire	
049	Troguic	1AU	14696	Secondaire	Secondaire	
050	Hent ar Feunteun (Nord)	1AU	7004	Secondaire	Secondaire	
051	Hent ar Feunteun (Ouest)	1AU	5806	Secondaire	Secondaire	
052	Hent Kreisteiz	1AU	4059	Secondaire	Secondaire	
053	Keravel	1AU	1892	Secondaire	Secondaire	
054	Stade de Keravel	1AU	11124			Pas de modification – Zonage 1AUi
055	Secteur de Hent Tro Guic	1AU	36682			Pas de modification – Zonage 1AUi

Référence OAP				Programmation		Observation
n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface En m <sup>2</sup>	Programmation Approbation	Programmation modification	Modification effectuée
<b>Guimaëc</b>						
061	Hent Sant Fiek	U	4090	Prioritaire	Prioritaire	
062	Runabat Bras	U	5308	Prioritaire	Prioritaire	
063	Hent Penn Ar Guer	1AU	12013	Secondaire	Prioritaire	
064	Pont Prenn	UHc	3240		Prioritaire	OAP créée
065	Banell Pont Bihan	2AU	5308	Secondaire		
066	Lokireg	2AU	20946	Secondaire		
067	Hent Rannou	2AU	9967	Secondaire		
068	Hent ar Vengleuz	2AU	9674	Secondaire		
<b>Henvic</b>						
071	1 rue de la vieille garenne	U	4290	Prioritaire	Prioritaire	
072	2 rue de la vieille garenne 2	1AU	9596	Secondaire	Prioritaire	
	Secteur rue du Pont	1AU	15873	Secondaire	A supprimer	OAP secteur rue du Pont scindée en 2 – Rue du Pont 1 et 2 Ajustement des principes d'aménagement écrits et graphiques en conséquence
073	Rue du Pont 2	1AU	7000		Prioritaire	
076	Rue du Pont 1	1AU	8892		Secondaire	
	Route de Kermerrien	1AU	20864	Secondaire	A supprimer	OAP secteur route de Kermerrien scindée en 2 – Route de Kermerrien et Penn al Lann Ajustement des principes d'aménagement écrits et graphiques en conséquence
074	Penn al Lann	1AU	9795		Prioritaire	
075	Route de Kermerrien	1AU	11094		Secondaire	
077	Kerdanet	1AU	15496	Secondaire	Secondaire	
078	Croissant	1AU	22477			Pas de modification → Zonage 1AUi
<b>Lanmeur</b>						
081	Route de Locquirec	U	5007	Prioritaire	Prioritaire	
082	Tyrien Glas	U	5515	Prioritaire	Prioritaire	
083	Kernitron	U	4496	Prioritaire	Prioritaire	
084	Rue de Poul an Od	U	5779	Prioritaire	Prioritaire	
085	Rue de Rujean	U	3378	Prioritaire	Prioritaire	
086	Rue du Pont Menou	U	6058	Prioritaire	Prioritaire	
087	Impasse de Troenes	U	7039	Secondaire	Prioritaire	
088	Kerocun Bihan	1AU	11062	Prioritaire	Prioritaire	
089	Hellès	2AU	4503	Prioritaire	Secondaire	
090	Rumarc	2AU	35596	Secondaire	Secondaire	
091	Runescop 1	2AU	27017	Prioritaire	Secondaire	
092	Runescop 2	2AU	45730	Prioritaire	Secondaire	
093	Kerangoff	2AU	56238			Pas de modification → Zonage 2AUi
094	Kermaria	2AU	21467			Pas de modification → Zonage 2AUS

Référence OAP				Programmation		Observation
n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface En m <sup>2</sup>	Programmation Approbation	Programmation modification	Modification effectuée
<b>Lannéanou</b>						
101	Rue du Fournil	U	6710	Prioritaire	Prioritaire	
102	Bourg 1	1AU et U	7145	Secondaire	Prioritaire	
	Rue des Marais	1AU	10441	Prioritaire	A supprimer	OAP secteur rue des Marais scindée en 2 – Rue des Marais 1 et 2 Ajustement des principes d'aménagement écrits et graphiques en conséquence
103	Rue des Marais 1	1AU	3045		Prioritaire	
104	Rue des Marais 2	1AU	7406		Secondaire	
105	Bourg 2	1AU	6789	Secondaire	Secondaire	
<b>Le Cloître Saint-Thégonnec</b>						
	Rue de la libération	U	2097	Prioritaire	A supprimer	
111	Arrée	1AU	4056	Secondaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement écrits et graphiques
112	Le Roudour	1AU	3494	Secondaire	Secondaire	
113	Route de Plourin	1AU	2281	Secondaire	Secondaire	
114	Rue de Pleyber-Christ	1AU	23720	Secondaire	Secondaire	
<b>Locquéolé</b>						
121	Chemin des Coquelicots	U	8953	Prioritaire	Prioritaire	
122	Mein Gwen	1AU	3934	Prioritaire	Prioritaire	
<b>Locquirec</b>						
131	Keraudren	U	5485	Prioritaire	Prioritaire	
132	Ty Lann	1AU	18196	Prioritaire	Prioritaire	
133	Rue de Kermarquer 1	1AU	5941	Prioritaire	Prioritaire	
134	Rue de Kermarquer 2	1AU	9021	Prioritaire	Prioritaire	
135	Rue de Trougourezou 1	1AU	11788	Prioritaire	Prioritaire	
136	Rue des sables blancs	1AU	27348	Prioritaire	Prioritaire	
137	Rue de Kerael	1AU et U	2908	Secondaire	Prioritaire	
138	18 rue du Varcq	1AU	6184	Secondaire	Prioritaire	Nouvel intitulé : Vark Izella
139	Rue de Plestin	1AU	7785	Secondaire	Prioritaire	
140	Rue des Aubépines 1	1AU	7087	Secondaire	Prioritaire	
141	1 rue du Varcq	1AU	6184	Secondaire	Secondaire	
142	Hameau du Varcq	1AU	7218	Secondaire	Secondaire	
	Le Varcq	U	713	Secondaire	A supprimer	
143	Rue des Aubépines 2	1AU	4405	Secondaire	Secondaire	
	Route de Kerboulic	U	4315	Secondaire	A supprimer	
144	Rue de Trougourezou 2	1AU	18089			Pas de modification → Zonage 1AUi
145	Impasse des Pâquerettes	1AU	16729			Pas de modification → Zonage 1AUL

Référence OAP				Programmation		Observation
n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface En m <sup>2</sup>	Programmation Approbation	Programmation modification	Modification effectuée
<b>Morlaix</b>						
151	L'Orée du bois	1AU	6512	Prioritaire	Prioritaire	
152	Le Verger	1AU	31338	Prioritaire	Prioritaire	
153	Rue Alfred Le Bras	U	5659	Prioritaire	Prioritaire	
154	Avenue de Truro	U	9757	Prioritaire	Prioritaire	
155	Rue Armand Rousseau	1AU	4592	Prioritaire	Prioritaire	
156	Rue Bakounine	U	4967	Prioritaire	Prioritaire	
157	Rue de Kerozar	1AU	11016	Prioritaire	Prioritaire	
158	Rue de la paix	U	6572	Prioritaire	Prioritaire	
159	Rue de Plougasnou	U	2926	Prioritaire	Prioritaire	Elargissement du périmètre de l'OAP
160	Rue du Général le Flô	1AU et N	4658	Prioritaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement graphiques et de la densité
161	Petit Launay	1AU	4719	Prioritaire	Prioritaire	
162	Rue Gambetta Est	1AU	6515	Prioritaire	Prioritaire	Modification de la hauteur maximale
163	Rue Paul Sérusier	U	5463	Prioritaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
164	Roc'h Glas	1AU	33612	Prioritaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement écrits et graphiques et de la densité
165	Avenue de Wurselen	1AU	9242	Secondaire	Prioritaire	
166	Rue de Kergariou	1AU	35999	Secondaire	Prioritaire	Modification de la hauteur maximale
167	Botloré	1AU et U	14175	Prioritaire	Secondaire	
168	Rue de Kermaria	1AU	38227	Prioritaire	Secondaire	
169	Rue Gambetta Ouest	1AU	3590	Prioritaire	Secondaire	
170	Kerfraval	1AU	17796			Pas de modification → Zonage 1AUi
171	ZA de Kerozar	1AU	35674			Pas de modification → Zonage 1AUii
<b>Pleyber-Christ</b>						
181	Rue de Kergotar	2AU	7776		Secondaire	Nouvel intitulé : Kergautier
182	Route du Cloître St-Thégonnec	2AU	50439		Secondaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
183	Rue de Kervavel	2AU	29307		Secondaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
184	Rue Goarem Goz	2AU	34353		Secondaire	
185	Kermaharit	2AU	21902		Secondaire	
186	Route de Penvern	2AU	30937			Pas de modification → Zonage 2AUS
<b>Plouegat-Guerrand</b>						
191	Rue de l'Oratoire	1AU	12735		Prioritaire	
192	Mez Huellen	1AU	15004	Prioritaire	Prioritaire	
193	Veuzit	1AU	5497	Prioritaire	Prioritaire	
194	Lotissement Parc ar Feunteun	1AU	3668		Secondaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
195	Route du stade	1AU	26366		Secondaire	Modification des principes d'aménagement graphiques



Référence OAP				Programmation		Observation
n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface En m <sup>2</sup>	Programmation Approbation	Programmation modification	Modification effectuée
<b>Plouegat-Moysan</b>						
201	Cras ar Salut	U	6652	Prioritaire	Prioritaire	
	Hent Ti Ker	U	7150	Prioritaire	A supprimer	
202	Bel Air	1AU	9756	Secondaire	Prioritaire	
203	Goazaboulc'h	2AU	14888		Secondaire	
204	Rue du Couvent	2AU	11994		Secondaire	
<b>Plouezoc'h</b>						
211	Quartier Nord-Est	1AU	85947	Prioritaire	Prioritaire	
212	Route de Saint-Antoine	1AU	7585	Secondaire	Secondaire	
<b>Plougasnou</b>						
221	1 de Croas ar Scroll	1AU	18566	Prioritaire	Prioritaire	Nouvel intitulé : Les hortensias, nouvelle densité
222	Diben Bras	1AU	10394	Prioritaire	Prioritaire	
223	Feunteunigou	U	4616	Prioritaire	Prioritaire	Modification de périmètre
224	Kerlévénez	AU	13801	Prioritaire	Prioritaire	
225	Métairie	1AU	15194	Prioritaire	Prioritaire	
226	Rue de l'Oratoire	U	2550	Prioritaire	Prioritaire	
227	1 Route de Lanmeur	U	7441	Prioritaire	Prioritaire	
228	La Croix neuve	U	3022	Prioritaire	Prioritaire	
229	Rue François Charles	1AU et U	5349	Prioritaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
230	Kerstéphan	1AU	6217	Prioritaire	Secondaire	
231	2 de Croas ar Scroll	1AU	7676	Secondaire	Secondaire	Nouvel intitulé : Croas ar Scroll, Modification des principes d'aménagement graphique
232	Pen ar C'hra	1AU	5350	Secondaire	Secondaire	
233	Kerbiguet	1AU	3099	Secondaire	Secondaire	
234	Kerdiez	1AU	4043	Secondaire	Secondaire	Modification de périmètre
235	Route de la plage	1AU	5161	Secondaire	Secondaire	
236	2 Route de Lanmeur	1AU	5720	Secondaire	Secondaire	Nouvel intitulé : Kerdalidec
237	Route des Geais	1AU	3204	Secondaire	Secondaire	
238	Route Primel Tregastel	1AU	5165	Secondaire	Secondaire	
239	Kerjean	1AU	33769			Pas de modification → Zonage 1AUi
240	1 Anse du Diben	1AU et U	22823			Pas de modification → Zonage 1AUep et Uep
241	2 Anse du Diben	1AU	7467			Pas de modification → Zonage 1AUep

Référence OAP				Programmation		Observation
n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface En m <sup>2</sup>	Programmation Approbation	Programmation modification	Modification effectuée
<b>Plougonven</b>						
	Bohast	U	9781	Prioritaire	A supprimer	
	Cosquer	U	4907	Prioritaire	A supprimer	
	Coz Quinquis	U	4645	Prioritaire	A supprimer	
	Agglomération	U	3230	Prioritaire	A supprimer	
	Kervigouarez	U	2130	Prioritaire	A supprimer	
251	Le Questel	U	10351	Prioritaire	Prioritaire	
	1 rue de Kergollot	U	2673	Prioritaire	A supprimer	
	Rue des Ifs	U	3104	Prioritaire	A supprimer	
	1 rue Joseph Lecuyer	U	1045	Prioritaire	A supprimer	
	2 rue Joseph Lecuyer	U	1199	Prioritaire	A supprimer	
252	3 rue Joseph Lecuyer	U	1575	Prioritaire	Prioritaire	
253	Rue Ker Eol	U	7421	Prioritaire	Prioritaire	
	Rue Kermorvan	U	5409	Prioritaire	A supprimer	
	1 St Eutrope	U	1825	Prioritaire	A supprimer	
254	2 rue de Kermadec	1AU	2326	Prioritaire	Prioritaire	
255	2 rue de Kergollot	1AU	10478	Secondaire	Prioritaire	
256	Rue de la Fontaine Christ	1AU	12897	Secondaire	Prioritaire	
257	1 Veen Fô	1AU	9240	Secondaire	Prioritaire	
258	2 Veen Fô	1AU	24210	Prioritaire	Secondaire	Modification de périmètre
259	1 rue de Kermadec	1AU	2714	Secondaire	Secondaire	
260	1 Justïou	1AU	10908	Secondaire	Secondaire	
261	Allée verte	1AU	6713	Secondaire	Secondaire	
262	1 rue du Moulin Vert	1AU	11760	Secondaire	Secondaire	
263	2 rue du Moulin Vert	1AU	5704	Secondaire	Secondaire	
264	Koatdik	1AU	12493	Secondaire	Secondaire	
	2 St Eutrope	U	2522	Secondaire	A supprimer	
265	Rue de Morlaix	2AU	12611			
266	2 Justïou	1AU	43222			Pas de modification → Zonage 1AUi
<b>Plouigneau</b>						
	Langolvas	U	2364	Prioritaire	A supprimer	
271	Restigou	U	6040	Prioritaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
272	Rue Chateaubriand	U	9796	Prioritaire	Prioritaire	
	Rue Laennec	U	5633	Prioritaire	A supprimer	
	Rue Tanguy Prigent	U	3004	Prioritaire	A supprimer	
273	1 Saint-Didy	U	2995	Prioritaire	Prioritaire	
	2 Saint-Didy	U	2373	Prioritaire	A supprimer	
274	Ouest de la route de Botsorhel	1AU	12807	Prioritaire	Prioritaire	



Référence OAP				Programmation		Observation
n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface En m <sup>2</sup>	Programmation Approbation	Programmation modification	Modification effectuée
<b>Plouigneau</b>						
275	Route de l'école de la Chapelle du mur	1AU	9998	Prioritaire	Prioritaire	
276	Route de la Clarté	1AU	13577	Prioritaire	Prioritaire	
277	1 de la voie Romaine	1AU	10139	Prioritaire	Prioritaire	
278	2 de la voie Romaine	1AU	13722	Prioritaire	Secondaire	
279	Rue Jean Racine	1AU	7419	Prioritaire	Secondaire	
280	Rue Alexandre Pichodou	2AU	6013		Secondaire	
281	Route de Kerjean	2AU	4290		Secondaire	
282	Route de Lannelvoen	2AU	8688		Secondaire	
283	Rue Amand Berthou 1	2AU	49930		Secondaire	
284	Rue de Keranros	2AU	29236		Secondaire	
285	Rue de Kerscoff	2AU	18980		Secondaire	
286	Rue des Bois	2AU	15035		Secondaire	
287	Route de Ty Ru	2AU	37709		Secondaire	
288	1 Avenue du Maréchal Leclerc	2AU	65377			Pas de modification → Zonage 2AUi
289	ZA de Keradraon	2AU	28328			Pas de modification → Zonage 2AUi
290	Rue Armand Berthou 2	2AU	30224			Pas de modification → Zonage 2AUi
291	2 Avenue du Maréchal Lerlerc	2AU	16753			Pas de modification → Zonage 2AUS
292	Route de Saint-Eloi	1AU et U	3614			Pas de modification → Zonage 1AUS
<b>Plounéour-Ménez</b>						
301	Goasmeslun	2AU	4110			Tous les secteurs AU de la commune étant en 2AU, il n'a pas été défini de programmation
302	Route Jean-Moulin	2AU	19006			
303	Rue de la libération	2AU	13696			
<b>Plourin-Lès-Morlaix</b>						
311	Rue Poullig al Laez	1AU	27257	Secondaire	Prioritaire	
312	Traon Ker	1AU	17558	Prioritaire	Prioritaire	Elargissement du périmètre et modification des principes d'aménagement écrits et graphiques
313	Rue de Coat Crenn	U	18408	Prioritaire	Prioritaire	
314	Impasse du Poher	U	4783	Secondaire	Prioritaire	
315	Route du Queffleuth	1AU	59939	Secondaire	Secondaire	
<b>Saint-Jean-du-Doigt</b>						
321	Gare	1AU	2395	Secondaire	Prioritaire	
322	Côte de Pen ar C'hra	1AU	4458	Secondaire	Prioritaire	
	1 du Bourg Donan	1AU	6812	Secondaire	A supprimer	Secteurs 1 et 2 bourg Donan fusionnés – 1 seule OAP désormais : secteur 1 du Bourg Donan. Modification des principes d'aménagement graphiques
	2 du Bourg Donan	1AU	2398	/	A supprimer	
323	Secteur 1 du Bourg Donan	1AU	9482		Prioritaire	
324	Rue Saint-Meriadec	1AU	4098	Prioritaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
325	Rue du Cognic	1AU	4814	Prioritaire	Secondaire	
326	Route de Morlaix	1AU	4480	Secondaire	Secondaire	





Référence OAP				Programmation		Observation
n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface En m <sup>2</sup>	Programmation Approbation	Programmation modification	Modification effectuée
<b>Saint-Martin-des-Champs</b>						
331	Quartier gare	U	47879	Prioritaire	Prioritaire	Modification densité
332	Rue de Ty Névez	U	7352	Prioritaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement écrits et graphiques
	Feunteun Ven	1AU	65751	Secondaire	A supprimer	OAP secteur Feunteun Ven scindée en 2 – Feunteun Ven 1 et 2
333	Feunteun Ven 1	1AU	10705		Prioritaire	
334	Feunteun Ven 2	1AU	55115		Secondaire	Modification des principes d'aménagement
335	Binigou	1AU	14679	Prioritaire	Secondaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
336	Rue de Kerros	1AU	7170	Secondaire	Secondaire	
337	Lomogan	1AU	80454			Pas de modification → Zonage 1AUii
<b>Saint-Thégonnec Loc-Eguiner</b>						
	Route de Penfao	U	2887	Prioritaire	A supprimer	
341	Park an Iliz	1AU	20002	Secondaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
342	Queledern	1AU	17343	Secondaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
343	Rue de Paris	1AU	8988		Prioritaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
344	Guelebara	1AU	98675	Prioritaire	Secondaire	
345	Route de Plounéour-Ménez	1AU	6824	Secondaire	Secondaire	
346	Sud de la Route de Plounéour-Ménez	1AU	4021	Secondaire	Secondaire	
347	1 de la ZI de la gare	1AU	24238			Pas de modification → Zonage 1AUi
348	2 de la ZI de la gare	1AU	56056			Pas de modification → Zonage 1AUi
<b>Sainte-Sève</b>						
361	Kerily 1	1AU	16520	Prioritaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
362	Croas ar Villar	1AU	24654	Secondaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement écrits et graphiques
363	Kerprigent	1AU	18489	Prioritaire	Prioritaire	
364	Coat Conval	1AU	122820			Pas de modification → Zonage 1AUi
365	Secteur de la Croix	1AU	13560			Pas de modification → Zonage 1AUS
366	Secteur 2 Kerily	1AU	4130			Pas de modification → Zonage 1AUS
<b>Taulé</b>						
371	Résidence Roz Véliou	U	4037	Prioritaire	Prioritaire	
372	Rue des Haras	1AU	5340	Prioritaire	Prioritaire	
373	Rue de la Garenne	1AU	19270	Secondaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement graphiques
374	Rue du terrain des sports	1AU	8108	Prioritaire	Secondaire	
375	Lanninor (Nord)	1AU	11555	Secondaire	Secondaire	
376	Lanninor (Ouest)	1AU	6417	Secondaire	Secondaire	
377	Nord du bourg (Longchamps)	1AU	9479	Secondaire	Secondaire	
378	Route de Henvic	1AU	5813	Secondaire	Secondaire	
379	1 de la ZA des Ajoncs	1AU	48313			Pas de modification → Zonage 1AUi
380	2 de la ZA des Ajoncs	1AU	119528			Pas de modification → Zonage 1AUi

## → Commune de Carantec

**OAP n° 11 – Avenue des Français libres** : Intégration des emplacements réservés n°4 et 19 dans le périmètre de l'OAP, et modification des principes d'aménagement écrits et graphiques afin de prendre en compte une étude réalisée par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Finistère pour le compte de la commune.



**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**



**OAP n° 12 – Chemin de Saint-Guérolé : Modification des principes d'aménagement**

**PLUi en vigueur :**

**Secteur du chemin de Saint-Guérolé - Carantec - n°141**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

Zonage du PLUi	Contexte environnemental	Orientations
Secteur de l'OAP	Zones humides	Accès
Emplacement réservé	Haies existantes	Créer une lisière paysagère
	Espaces boisés classés	
	Espaces boisés existants	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 7 036 m²  
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui 16

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Nombre de logements minimum à créer : 10 logements  
La densité peut être ajustée au regard de l'environnement bâti et naturel.  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel  
Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur le chemin de Saint-Guérolé qui se terminera en impasse. Son profil devra être traité en tant que ruelle.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Respecter la typologie urbaine des quartiers avoisinants.
- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Aménager un espace public
- > Prévoir un système de récupération des eaux pluviales en partie basse du site, compte tenu de la pente importante.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest de la zone.
- > Préserver les points de vue littoraux en menant une réflexion sur le traitement paysager.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

**PLUi après évolution :**

**Secteur du chemin de Saint-Guérolé - Carantec - n°012**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

Zonage du PLUi	Créer une lisière paysagère
périmètre de l'OAP	
Espaces boisés existants	

**Orientations**

Accès

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 7 045 m²  
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 10 logements  
La densité peut être ajustée au regard de l'environnement bâti et naturel  
Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur le chemin de Saint-Guérolé qui se terminera en impasse. Son profil devra être traité en tant que ruelle
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Aménager un espace public
- > Prévoir un système de récupération des eaux pluviales en partie basse du site, compte tenu de la pente importante

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite Ouest de la zone
- > Préserver les points de vue littoraux en menant une réflexion sur le traitement paysager

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*



OAP n° 14 – Rue Castel an Dour : Modification des principes d'aménagement

**PLUi en vigueur :**

**Secteur rue Castel an Dour - Carantec - n°125**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Contexte environnemental	<span style="color: red;">↔</span> Orientations
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> Secteur de l'OAP	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Zones humides	<span style="color: red;">↔</span> Accès
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Emplacement réservé	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Haies existantes	
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés classés	
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés existants	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : Uhc  
Surface : 8 753 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Fonds de jardin et boisements  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Nombre de logements minimum à créer : 16 logements  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel  
Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Prévoir deux accès : un depuis la rue Castel an Dour et un depuis la rue de la Rose des Vents.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.

*Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone*

**PLUi après évolution :**

**Secteur rue Castel an Dour - Carantec - n°014**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="color: red;">↔</span> Orientations
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> périmètre de l'OAP	<span style="color: red;">↔</span> Accès
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Emplacement réservé	
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés existants	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : Uhc  
Surface : 8 763 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Fonds de jardin et boisements  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 16 logements  
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés  
Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Prévoir un accès depuis la rue Castel an Dour
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Intégrer la végétation existante dans le projet d'aménagement

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*



**OAP n° 15 – Rue des trois frères Tanguy** : Les OAP de la rue des trois frères Tanguy et de la rue Guichen ont été fusionnées au sein de l’OAP de la rue des trois frères Tanguy. Élargissement du périmètre de l’OAP et modification des principes d’aménagement écrits et graphiques afin de prendre en compte une étude réalisée par le Conseil d’Architecture, d’Urbanisme et de l’Environnement du Finistère pour le compte de la commune.

**PLUi en vigueur :**

**Secteur rue des Trois Frères Tanguy - Carantec - n°134**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Contexte environnemental	<span style="color: red;">→</span> Orientations	<span style="color: green;">●●●</span> Haie bocagère à conserver
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> Secteur de l'OAP	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Zones humides	<span style="color: red;">↔</span> Accès	
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Emplacement réservé	<span style="border-bottom: 1px solid green; padding: 2px;"> </span> Haies existantes	<span style="color: green;">↔</span> Liaison douce à créer	
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés classés	<span style="color: black;">- - -</span> Déserte automobile	
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés existants		

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
 Surface : 6 020 m²  
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et fonds de jardin  
 Propriété : Maîtrise privée  
 Présence des réseaux en capacité suffisante : oui 19

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
 Nombre de logements minimum à créer : 10 logements  
 Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif  
 Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction  
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

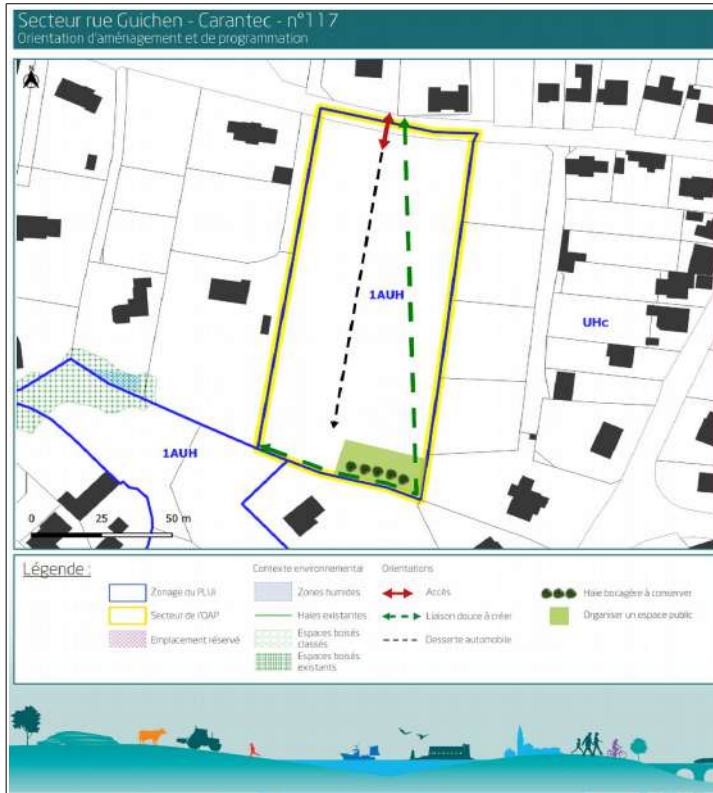
**Accessibilité et déplacements :**  
 > Aménager un accès sur la rue des Trois Frères Tanguy. Le profil de la voie devra être traitée en tant que ruelle et elle se terminera en impasse.  
 > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**  
 > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.  
 > Aménager un espace public sur la limite ouest de la zone.

**Patrimoine bâti et végétal :**  
 > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.  
 > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone





Zonage du PLU : UHc  
Surface : 7 985 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée et friche agricole  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Nombre de logements minimum à créer : 14 logements  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif  
Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue Guichen. Le profil de la voie devra être traitée en tant que ruelle et elle se terminera en impasse.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

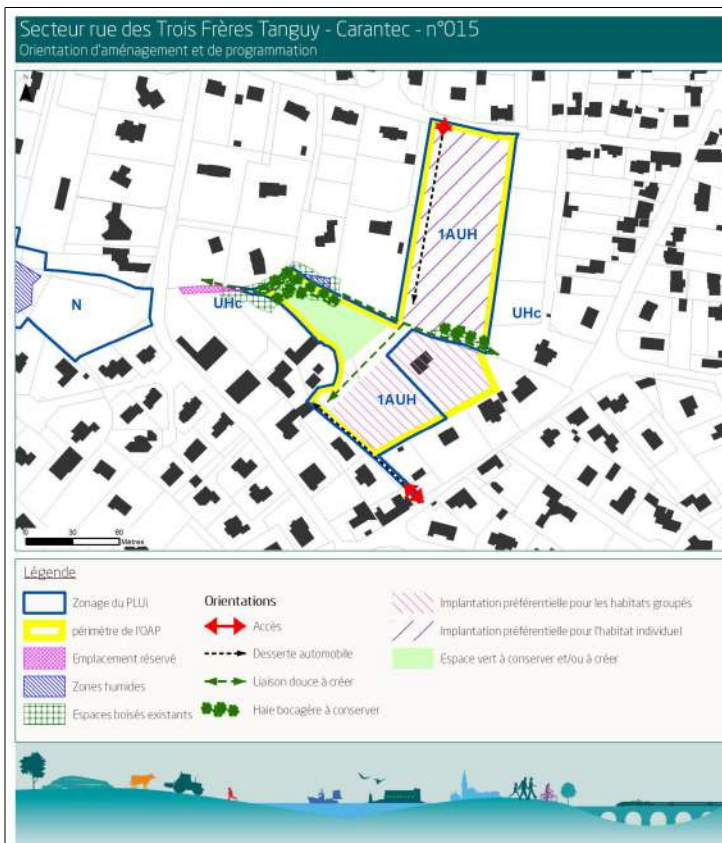
- > Planter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Aménager un espace public au sud de la zone.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.
- > Préserver le cours d'eau qui traverse la zone.

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

**PLUi après évolution :**



**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLU : UHc et 1AUh  
Surface : 16 312 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelle, fonds de jardin, cultivées et friche agricole  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha  
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés  
Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire et de la coulée verte
- > Préférer le stationnement regroupé (avec aménagement paysager) et les voies partagées
- > Aménager un accès sur la rue de Guichen. Le profil de la voie devra être traité en tant que ruelle et elle se terminera en impasse
- > Permettre l'ouverture du site sur le reste de la commune : vers la mer à l'Ouest et vers les équipements à l'Est
- > Créer une trame végétale le long des cheminements et voies d'accès

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Préférer un parcellaire en bandes et les implantations en limite de parcelle ou à l'alignement
- > Planter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Valoriser le patrimoine naturel par la création d'un petit parc de caractère naturel (prairies humides avec haies bocagères) à l'ouest de la zone
- > Assurer une gestion de l'eau alternative en réduisant les surfaces imperméabilisées
- > Préserver le cours d'eau qui traverse la zone

OAP n° 16 – Rue de Parc ar Meneyer : Modification des principes d'aménagement

**PLUi en vigueur :**

**Secteur rue de Parc Ar Meneyer - Carantec - n°163**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

Zonage du PLUi	Contexte environnemental	Orientations
Secteur de l'OAP	Zones humides	Accès
Emplacement réservé	Haies existantes	Amorce à réaliser
	Espaces boisés classés	Transition paysagère à maintenir
	Espaces boisés existants	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 17 695 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée et parcelles naturelles  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif  
Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue de Parc Ar Meneyer à l'est de la zone.
- > Prévoir une voie depuis la limite ouest de façon à permettre la desserte de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur les haies et talus existants.
- > Maintenir la lisière paysagère en limite nord afin d'assurer une transition harmonieuse avec le cimetière.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

**PLUi après évolution :**

**Secteur rue de Parc Ar Meneyer - Carantec - n°016**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

Zonage du PLUi	Orientations
périmètre de l'OAP	Accès
Haies existantes	Accès modes actifs
Espaces boisés existants	Amorce à réaliser
	Transition paysagère à maintenir

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 17 716 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée et parcelles naturelles  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha  
Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction  
Programmation : Secteur secondaire (2)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue de Parc ar Meneyer à l'est de la zone.
- > Prévoir une zone depuis la limite Ouest de façon à permettre la desserte de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Créer un cheminement piéton au nord du secteur

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies et talus existants.
- > Maintenir la lisière paysagère en limites Nord et sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec le cimetière et la zone d'activité

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*



**OAP n° 17 – 2 rue de Kerhallic** : Basculement en U de la pointe Nord. Rédaction du périmètre de l'OAP et ajustement des principes d'aménagement en conséquence.

**PLUi en vigueur :**

**Secteur 2 rue de Kerhallic - Carantec - n°95**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Contexte environnemental	<span style="color: red;">↔</span> Orientations
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> Secteur de l'OAP	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Zones humides	<span style="color: red;">↔</span> Accès
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Emplacement réservé	<span style="border-bottom: 1px solid green; padding: 2px;"> </span> Haies existantes	<span style="background-color: red; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Amorce à créer
	<span style="border-bottom: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés classés	<span style="background-color: green; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Transition paysagère à réaliser / restaurer
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés existants	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 29 616 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et parcelles cultivées  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha  
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés.  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif  
Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction  
Programmation : Secteur secondaire (2) -  
L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Prévoir une voie de façon à permettre à long terme la desserte de la zone 1AUH.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Assurer le fonctionnement écologique de la zone.
- > Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite sud de la zone.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

**PLUi après évolution :**

**Secteur 2 rue de Kerhallic - Carantec - n°017**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="color: red;">↔</span> Orientations
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> périmètre de l'OAP	<span style="color: red;">↔</span> Accès
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Zones humides	<span style="background-color: red; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Amorce à créer
<span style="border-bottom: 1px solid green; padding: 2px;"> </span> Haies existantes	<span style="background-color: green; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Transition paysagère à réaliser/restaurer
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés existants	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 24 959 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et parcelles cultivées  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha  
Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction  
Programmation : Secteur secondaire (2)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Prévoir une voie de façon à permettre à long terme la desserte de la zone 1AUH.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la zone
- > Réaliser / restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite sud de la zone.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*



→ **Commune de Garland**

**OAP n° 34 – Rue Tanguy Prigent** : Modification des principes d'aménagement graphiques

**PLUi en vigueur :**

**Secteur rue Tanguy Prigent – Garland – n°170**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zonage du PLUi	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Contexte environnemental	<span style="color: green;">→</span> Orientations
<span style="border: 2px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Secteur de l'OAP	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zones humides	<span style="color: green;">→</span> Liaison douce à créer
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Emplacement réservé	<span style="border-bottom: 1px dashed green; display: inline-block; width: 15px;"></span> Haies existantes	<span style="border-bottom: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px;"></span> Amorce à réaliser
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Espaces boisés denses	<span style="background-color: #55a868; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Transition paysagère à créer
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Espaces boisés existants	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
 Surface : 25 702 m<sup>2</sup>  
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée et prairies  
 Propriété : Maîtrise privée (2 propriétaires privés)  
 Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

---

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
 Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel  
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

---

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager deux accès maximum sur la rue de Plouigneau.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Permettre un accès à la zone qui sera réalisée dans un second temps en aménageant des amorces.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Assurer une continuité depuis et vers les espaces naturels à proximité.
- > Préserver les haies bocagères et les talus existants.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite sud de la zone de sorte à embellir l'entrée de bourg et à favoriser un horizon harmonieux.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble en deux phases*

**PLUi après évolution :**

**Secteur rue Tanguy Prigent – Garland – n°034**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zonage du PLUi	<span style="border-bottom: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px;"></span> Amorce à créer
<span style="border: 2px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> périmètre de l'OAP	<span style="background-color: #55a868; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Haies bocagères et talus à conserver
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Espaces boisés existants	<span style="background-color: #55a868; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Transition paysagère à créer

**Orientations**

→ Liaison douce à créer

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
 Surface : 25 730 m<sup>2</sup>  
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée et prairies  
 Propriété : Maîtrise privée (2 propriétaires privés)  
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

---

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
 Programmation : Secteur secondaire (2)

---

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager deux accès maximum sur la rue de Plouigneau
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Permettre un accès à la zone qui sera réalisé dans un second temps en aménageant des amorces

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer une continuité depuis et vers les espaces naturels à proximité
- > Préserver les haies bocagères et les talus existants
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite sud de la zone de sorte à embellir l'entrée du bourg et à favoriser un horizon harmonieux

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble en deux phases*



→ **Commune de Henvic**

**OAP Secteur rue du Pont** : l'OAP secteur rue du Pont a été scindée en deux – rue du Pont 1 et 2. Ajustement des principes d'aménagement écrits et graphiques en conséquence.

**PLUi en vigueur :**

**Secteur rue du Pont - Henvic - n°120**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Emplacement réservé
- Contexte environnemental
- Zones humides
- Hales existantes
- Espaces boisés classés
- Espaces boisés existants
- Orientations
- Accès
- Accès modes actifs
- Liaison douce à créer
- Carrefour à aménager
- Projet de voie de contournement
- Transition paysagère à réaliser

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 15 873 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
Propriété : Maîtrise communale  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel  
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2) -  
L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Prendre en compte le projet de voie de contournement.
- > Aménager un accès sur la rue du Pont et un accès sur la future voie de contournement.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la future voie de contournement afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores.
- > Créer une interface paysagère entre le tissu déjà résidentiel et la future liaison douce à l'ouest de la zone.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble à court terme*

**PLUi après évolution :**

**Secteur rue du Pont 2 - Henvic - n°073**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Orientations
- Accès
- Liaison douce à créer
- Projet de voie de contournement
- Transition paysagère à réaliser
- Carrefour à aménager

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 7 000 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
Propriété : Maîtrise communale  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Prendre en compte le projet de voie de contournement
- > Aménager un accès sur la rue du Pont
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la future voie de contournement afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores
- > Créer une interface paysagère entre le tissu déjà résidentiel et la future liaison douce à l'ouest de la zone

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble à court terme*





**OAP Route de Kermerrien** : l'OAP secteur route de Kermerrien a été créé en deux routes de Kermerrien et Penn al lann. Ajustement des principes d'aménagement écrits et graphiques en conséquence.

**PLUi en vigueur :**

**Secteur route de Kermerrien - Henvic - n°114**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Contexte environnemental	<span style="color: red;">↔</span> Orientations	<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Projet de voie de contournement
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> Secteur de l'OAP	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Zones humides	<span style="color: red;">↔</span> Accès	<span style="color: green;">↔</span> Liaison douce à créer
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Emplacement réservé	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Haies existantes	<span style="color: green;">↔</span> Liaison douce à réaliser	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Transition paysagère à réaliser
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés classés		
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés existants		

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 20 864 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Prairie  
Propriété : Maîtrise communale  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2) -  
L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Prendre en compte le projet de voie de contournement.
- > Aménager deux accès sur la future voie de contournement.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la future voie de contournement afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores.
- > Créer une interface paysagère entre le tissu déjà résidentiel et la future liaison douce à l'ouest de la zone.
- > Privilégier les Cyprès ou arbustes à feuillage persistant (favorable au Verdier d'Europe).

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble à court terme*

**PLUi après évolution :**

**Secteur de Penn al Lann - Henvic - n°074**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Contexte environnemental	<span style="color: red;">↔</span> Orientations	<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Projet de voie de contournement
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> périmètre de l'OAP	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Zones humides	<span style="color: red;">↔</span> Accès	<span style="color: green;">↔</span> Liaison douce à créer
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Emplacement réservé		<span style="color: green;">↔</span> Liaison douce à réaliser	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Transition paysagère à réaliser
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Zones humides			

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 9 795 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Prairie  
Propriété : Maîtrise communale  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Prendre en compte le projet de voie de contournement
- > Aménager un accès sur la future voie de contournement
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

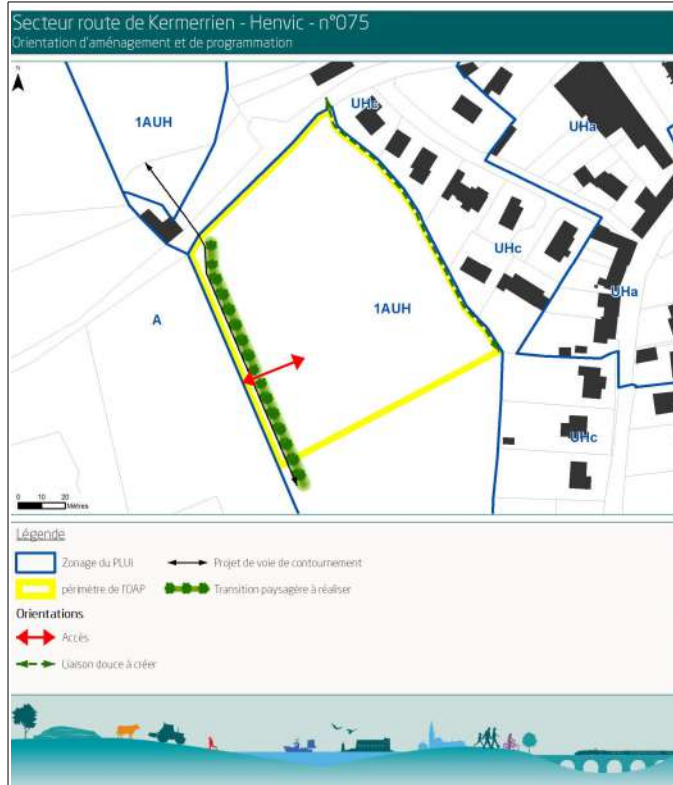
- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la future voie de contournement afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores.
- > Créer une interface paysagère entre le tissu déjà résidentiel et la future liaison douce à l'ouest de la zone
- > Privilégier les cyprès ou arbustes à feuillage persistant (favorable au Verdier d'Europe)

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble à court terme*





Zonage du PLUI : E  
Surface : 11 094 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Prairie  
Propriété : Maîtrise communale  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Prendre en compte le projet de voie de contournement
- > Aménager un accès sur la future voie de contournement
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la future voie de contournement afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores
- > Créer une interface paysagère entre le tissu déjà résidentiel et la future liaison douce à l'ouest de la zone
- > Privilégier les cyprès ou arbustes à feuillage persistant (favorable au Verdier d'Europe)

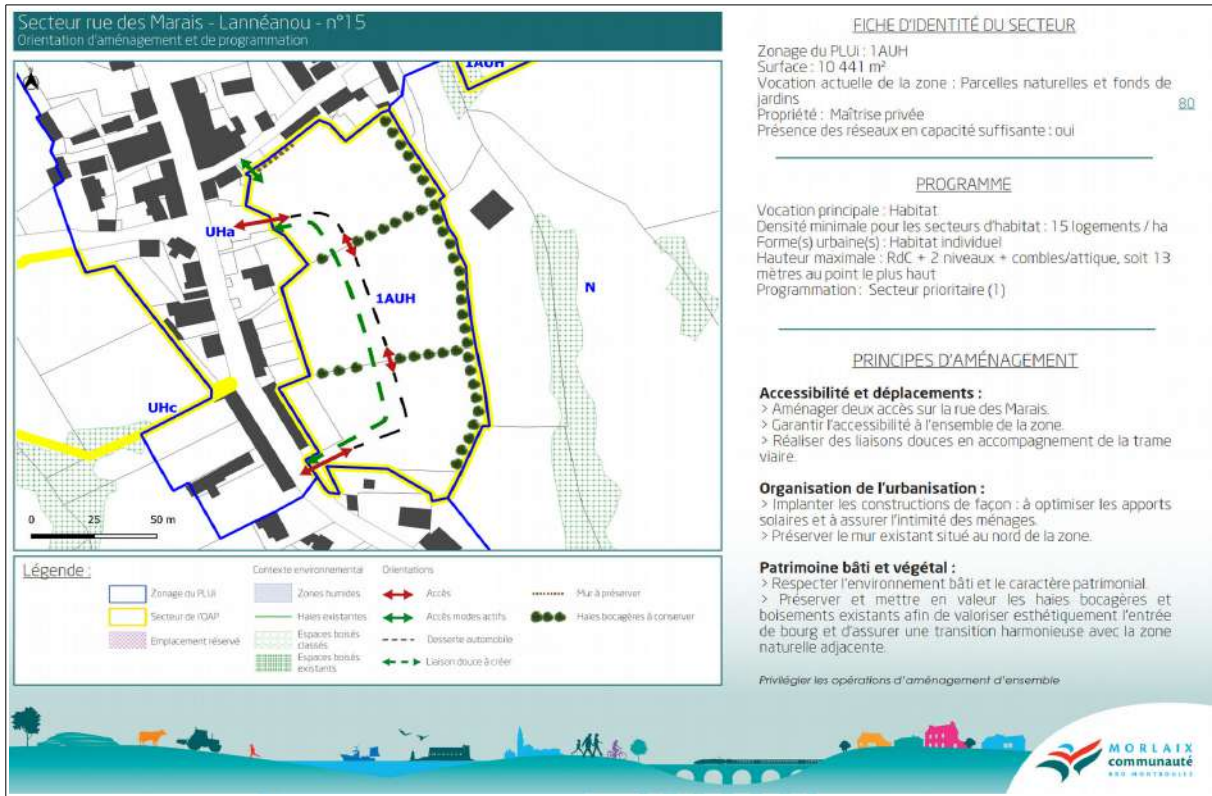
Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble à court terme



→ **Commune de Lannéanou**

**OAP Rue des Marais** : l'OAP secteur rue du Marais a été scindée en deux – rue du Marais 1 et 2. Ajustement des principes d'aménagement écrits et graphiques en conséquence.

**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**





**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUI : 1AUH  
 Surface : 7 406 m<sup>2</sup>  
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et fond de jardin  
 Propriété : Maîtrise privée  
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
 Programmation : Secteur secondaire (Z)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue des Marais
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation:**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal:**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères et boisements existants afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*



→ **Commune de Le Cloître St-Thégonnec**

**OAP n° 111 – Secteur de l'Arrée** : Modification des principes d'aménagement écrits et graphiques

**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**

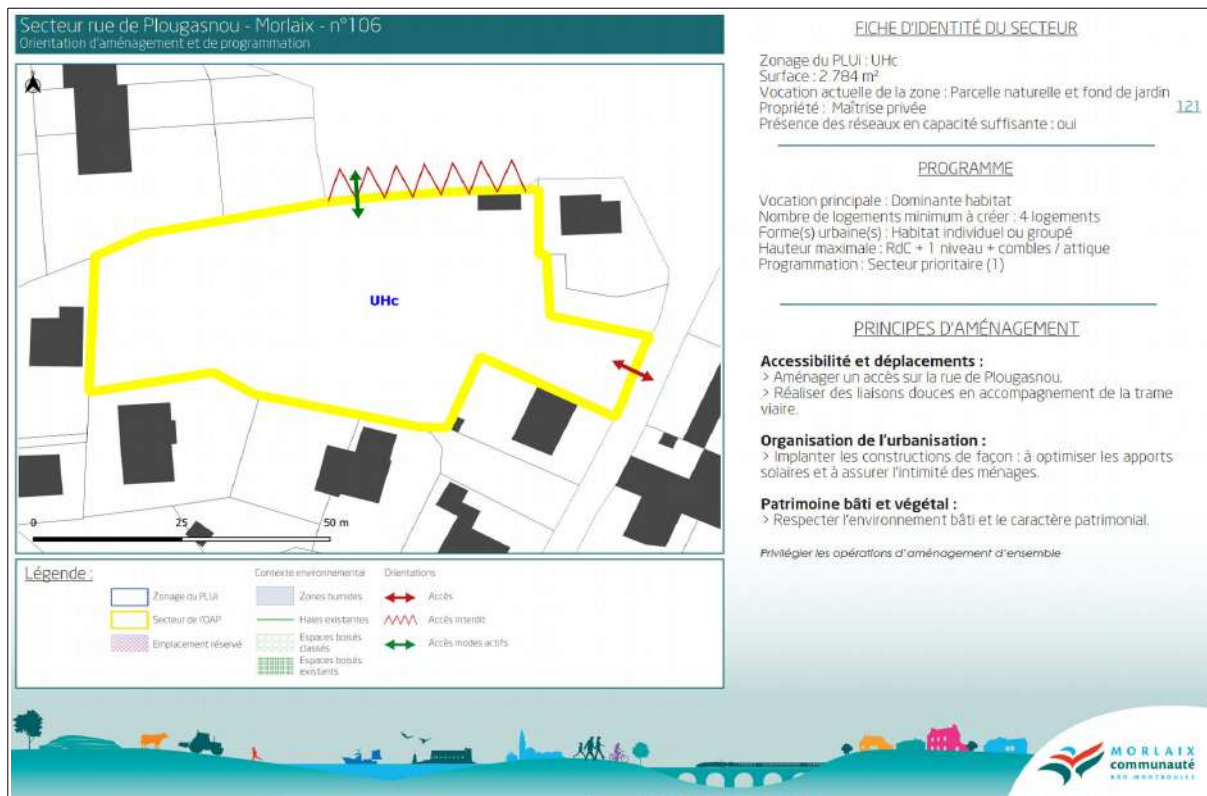




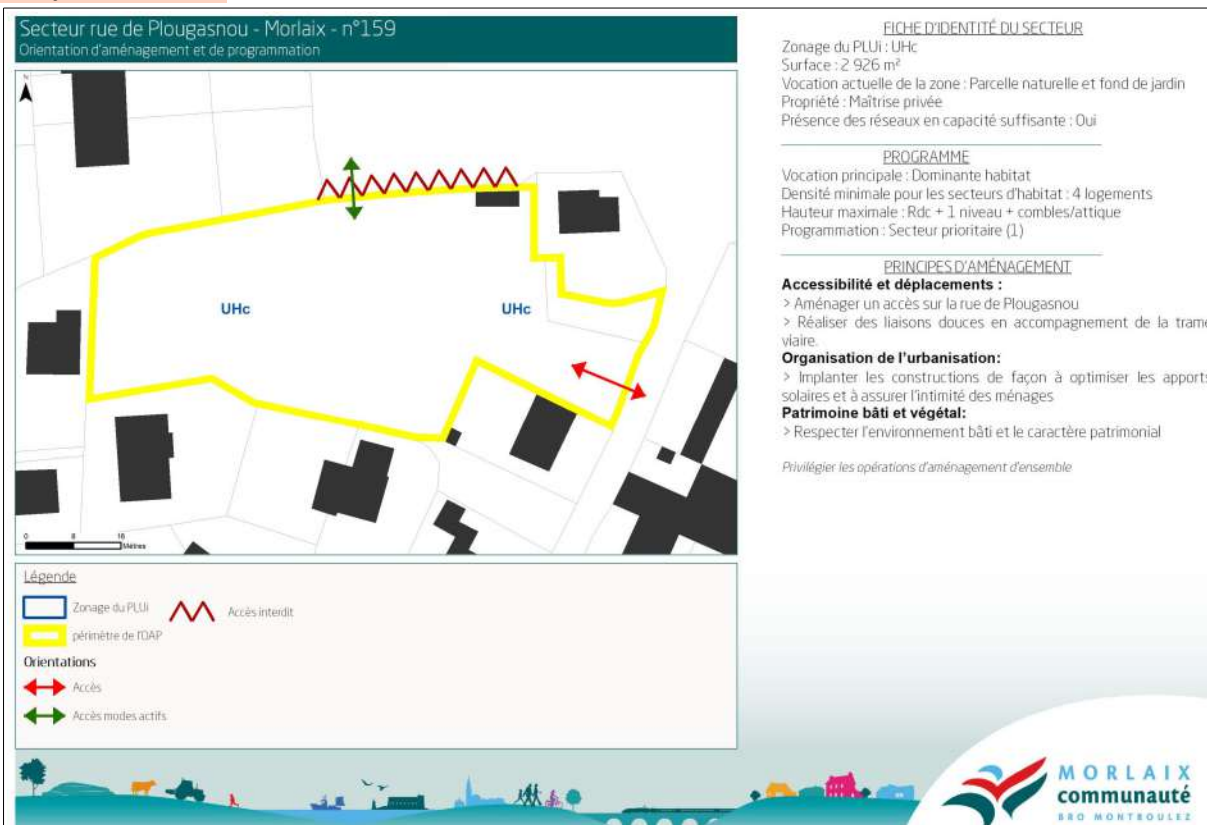
→ **Commune de Morlaix**

**OAP n° 159 – Secteur rue de Plougasnou** : Élargissement du périmètre de l’OAP

**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**



**OAP n° 160 – Secteur rue du Général Le Flô : Modification des principes d'aménagement et de programmation de la densité.**

**PLUi en vigueur :**

**Secteur rue du Général Le Flô - Morlaix - n°60**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

Zonage du PLUi	Zones humides	Accès
Secteur de l'OAP	Haies existantes	
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	
	Espaces boisés existants	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 4 653 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Anciens bâtiments abandonnés  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat et activités compatibles  
Nombre de logements minimum à créer : 18 logements  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat groupé ou collectif  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles / attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès au Sud sur la rue Courte
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

**PLUi après évolution :**

**Secteur rue du Général Le Flô - Morlaix - n°160**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende**

Zonage du PLUi
périmètre de l'OAP
<b>Orientations</b>
Liaison douce à créer

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH, UHa et N  
Surface : 4 658 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Anciens bâtiments abandonnés  
Propriété : Maîtrise communale et privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat et activités compatibles  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements en cas de réhabilitation ; 18 logements en cas de démolition-reconstruction  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager une liaison douce au Sud sur la rue Courte
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*



OAP n° 163 – Secteur rue Paul Sérusier : Modification des principes d’aménagement

**PLUi en vigueur :**

**Secteur rue Paul Sérusier - Morlaix - n°82**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Contexte environnemental	<span style="color: red;">↔</span> Orientations	<span style="color: green;">↔</span> Liason douce existante
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> Secteur de l'OAP	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Zones humides	<span style="color: red;">↔</span> Accès	<span style="color: green;">- - -</span> Liason douce à créer
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Emplacement réservé	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Haies existantes	<span style="color: black;">↔</span> Accès individuel à maintenir	
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés classés	<span style="color: orange;">↔</span> Accès potentiel	
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés existants		

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : UHc  
Surface : 5 457 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et fond de jardin  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui 126

---

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Nombre de logements minimum à créer : 10 logements  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, groupé ou intermédiaire  
Hauteur maximale : RdC + 1 niveau + combles / attique  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

---

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager deux accès sur la rue Paul Sérusier et un accès sur la rue de Roscongar.
- > Maintenir l'accès individuel sur la voie de desserte existante à l'ouest de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

**PLUi après évolution :**

**Secteur rue Paul Sérusier - Morlaix - n°163**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="color: green;">↔</span> Liason douce existante
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> périmètre de l'OAP	<span style="color: green;">- - -</span> Liason douce à créer
<b>Orientations</b>	
<span style="color: red;">↔</span> Accès	
<span style="color: orange;">↔</span> Accès potentiel	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : UHc  
Surface : 5 463 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et fond de jardin  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

---

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 10 logements  
Hauteur maximale : Rdc + 1 niveau + combles/attique  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

---

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager deux accès sur la rue Paul Sérusier et un accès sur la rue Roscongar
- > Maintenir l'accès individuel sur la voie de desserte existante à l'ouest de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Implanter les constructions de façon à assurer une structuration des voies encadrant le site

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*



**OAP n° 164 – Secteur Roc'h Glas** : Modification des principes d'aménagement et de programmation de la densité.

**PLUi en vigueur :**

**Secteur rue Roc'h Glas - Morlaix - n°63**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

Zonage du PLUi	Contexte environnemental	Orientations
Secteur de l'OAP	Zones humides	Accès
Emplacement réservé	Haies existantes	Accès secondaire potentiel
	Espaces boisés classés	Desserte automobile
	Espaces boisés existants	Haie à conserver / renforcer / créer

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 33 575 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles, parcelle cultivée et boisements  
Propriété : Maîtrise communale (zone 1) / Maîtrise privée (zone 2)  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

---

**PROGRAMME**

Vocation principale : Dominante habitat  
Nombre de logements minimum à créer : 52 logements  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel  
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

---

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue Roc'h Glas et un accès sur la voie de desserte existante au sud de la zone.
- > Prévoir la réalisation éventuelle de deux accès secondaires à l'est de la zone sur la rue Roc'h Glas.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Réaliser une aire de collecte des ordures ménagères.
- > Prévoir éventuellement une aire de jeux ou de loisirs.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et renforcer les haies bocagères existantes.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble respectant le phasage par zone.*

**PLUi après évolution :**

**Secteur Roc'h Glas - Morlaix - n°164**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende**

Zonage du PLUi	Orientations	Haie à conserver/renforcer/à créer
périmètre de l'OAP	Accès	Secteur de l'OAP
Zones humides	Accès secondaire potentiel	
Espaces boisés classés	Desserte automobile	
Espaces boisés existants	Liaison douce à créer	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 33 612 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles, parcelle cultivée et boisements  
Propriété : Maîtrise communale (zone 2) et privée (zone 1)  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

---

**PROGRAMME**

Vocation principale : Dominante habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha  
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

---

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue Roc'h Glas
- > Prévoir la réalisation éventuelle de deux accès secondaires à l'est de la zone sur la rue de Roc'h Glas
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Réaliser une aire de collecte des ordures ménagères
- > Prévoir éventuellement une aire de jeux ou de loisirs

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et renforcer les haies bocagères existantes

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble en respectant le phasage par zone.*

→ **Commune de Pleyber-Christ**

**OAP n° 182 – Secteur route du Cloître St-Thégonnec** : Modification des principes d'aménagement graphiques

**PLUi en vigueur :**

**Secteur route du Cloître-Saint-Thégonnec - Pleyber-Christ - n°182**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

Zonage du PLUi	Zones humides	Accès	Transition paysagère à créer
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Accès potentiel	Haie bocagère à conserver
Emplacement réservé	Espaces boisés classés		
	Espaces boisés existants		

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 2AUH  
Surface : 50 392 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
Propriété : Maîtrise privée (deux propriétaires)  
Présence des réseaux en capacité suffisante : non

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Nombre de logements minimum à créer : 90 logements  
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés.  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès principal au nord sur la route du Cloître, dans le prolongement de la rue Len Vian.
- > Aménager un accès secondaire au sud-ouest sur la route du Golven.
- > Aménager une entrée au nord-ouest sur la rue Albert Andrieux.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver le fonctionnement écologique de la zone
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.
- > Permettre d'assurer une continuité paysagère de la coulée verte existante, au nord de la route du Cloître-Saint-Thégonnec
- > Réaliser une transition paysagère en limite est de la zone et à proximité immédiate de la station de traitement des eaux usées.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

**PLUi après évolution :**

**Secteur route du Cloître-Saint-Thégonnec - Pleyber-Christ - n°182**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

Zonage du PLUi	Accès
périmètre de l'OAP	Liaison douce à créer
Emplacement réservé	Haie bocagère à conserver
Zones humides	Transition paysagère à créer
Espaces boisés existants	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 2AUH  
Surface : 50 439 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
Propriété : Maîtrise privée (2 propriétaires)  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 90 logements  
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés.  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès principal au nord sur la route du Cloître, dans le prolongement de la rue Len Vian
- > Aménager un accès secondaire au sud-ouest sur la route de Golven
- > Aménager une entrée au nord-ouest sur la rue Albert Andrieux
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

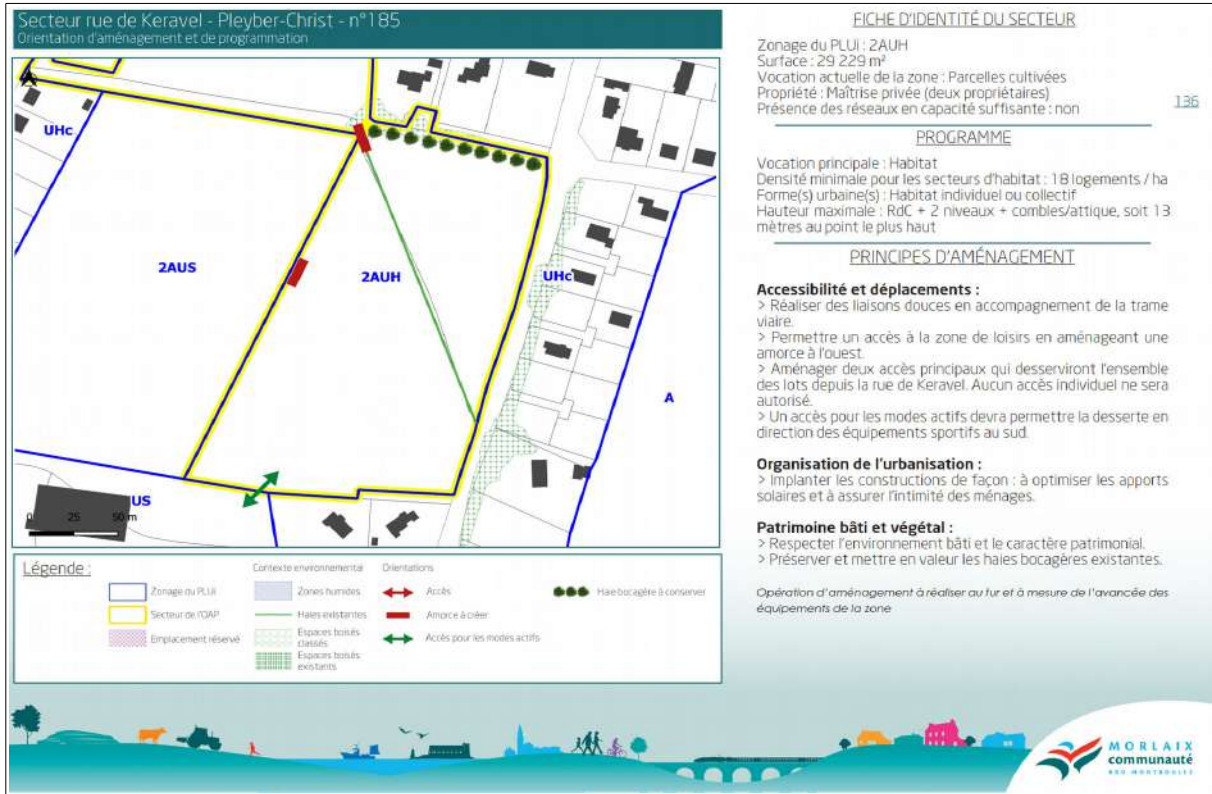
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Respecter le fonctionnement écologique de la zone
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Permettre d'assurer une continuité paysagère de la coulée verte existante au nord de la route du Cloître-Saint-Thégonnec
- > Réaliser une transition paysagère en limite est de la zone et à proximité immédiate de la station de traitement des eaux usées

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

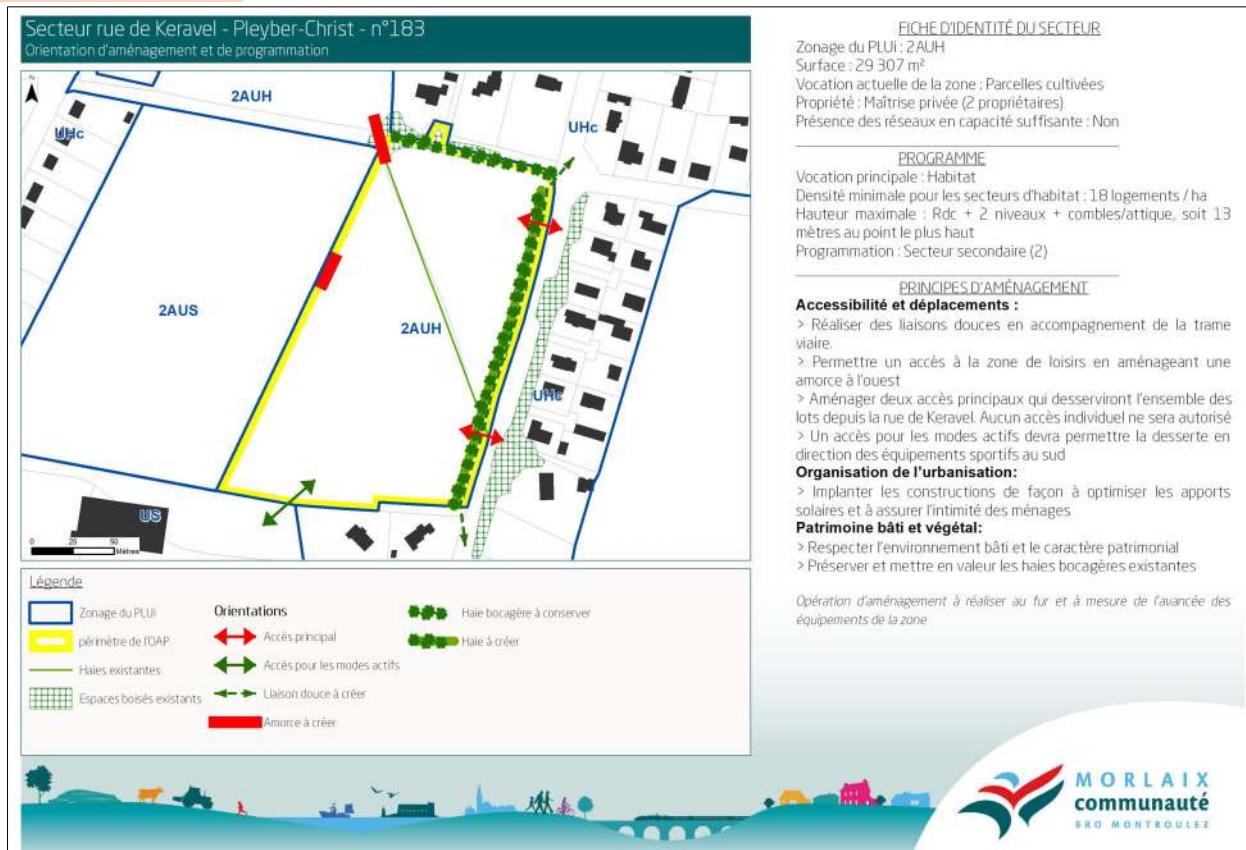


OAP n° 183 – Secteur rue de Keravel : Modification des principes d'aménagement

PLUi en vigueur :



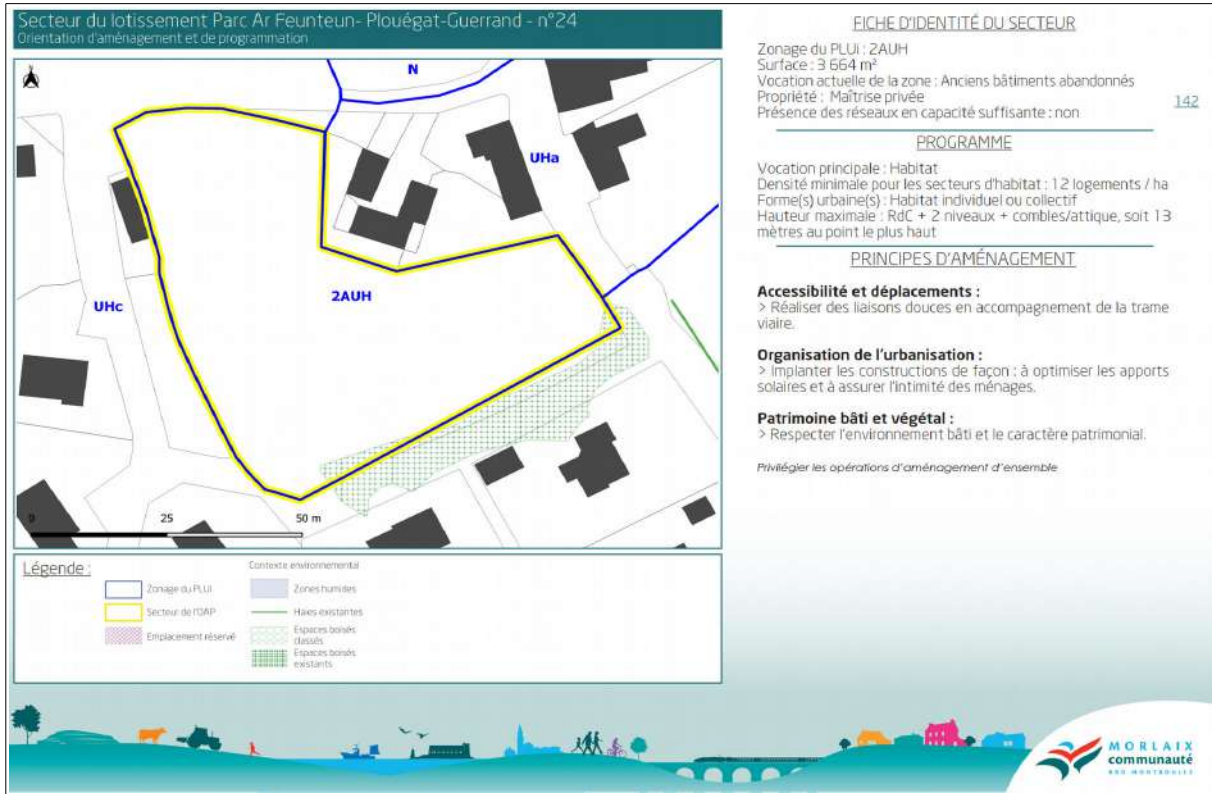
PLUi après évolution :



→ **Commune de Plouégat-Guerrand**

**OAP n° 194 – Lotissement Parc ar Feunteun** : Modification des principes d'aménagement graphiques

**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**



OAP n° 195 – Route du stade : Modification des principes d'aménagement

PLUi en vigueur :

**Secteur route du Stade - Plouégat-Guerrand - n°45**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Contexte environnemental	<span style="color: red;">↔</span> Orientations
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> Secteur de l'OAP	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Zones humides	<span style="color: red;">↔</span> Accès
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Emplacement réservé	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Haies existantes	<span style="color: orange;">↔</span> Accès potentiel
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés classés	<span style="color: green;">↔</span> Accès pour les modes actifs
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés existants	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : ZAUH  
Surface : 26 335 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et jardins privés  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : non 144

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés.  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif  
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès principal au nord-est de la zone.
- > Aménager un second accès au sud (facultatif), au niveau du giratoire de l'Oratoire
- > Aménager un accès pour les modes actifs au sud, au niveau du giratoire de l'Oratoire

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Prévoir une aire de collecte des ordures ménagères.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Assurer le fonctionnement écologique de la zone.
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.
- > Réaliser / Maintenir une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
- > Aménager un/des îlots verts communs en préservant au maximum les espaces arborés.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

PLUi après évolution :

**Secteur route du Stade - Plouégat-Guerrand - n°195**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés existants	<span style="color: green;">↔</span> Haie bocagère à conserver
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> périmètre de l'OAP	<b>Orientations</b>	<span style="color: green;">↔</span> Transition paysagère à créer
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Emplacement réservé	<span style="color: red;">↔</span> Accès	
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Zones humides	<span style="color: green;">↔</span> Accès modes actifs	
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés classés	<span style="color: orange;">↔</span> Accès potentiel	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 26 366 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et jardins privés  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés  
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès principal au nord-est de la zone
- > Aménager un second accès au sud (facultatif), au niveau du giratoire de l'Oratoire
- > Aménager un accès pour les modes actifs au sud, au niveau du giratoire de l'Oratoire

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Prévoir une aire de collecte des ordures ménagères

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la zone
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Réaliser / Maintenir une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
- > Aménager un/des îlots verts communs en préservant au maximum les espaces arborés

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*





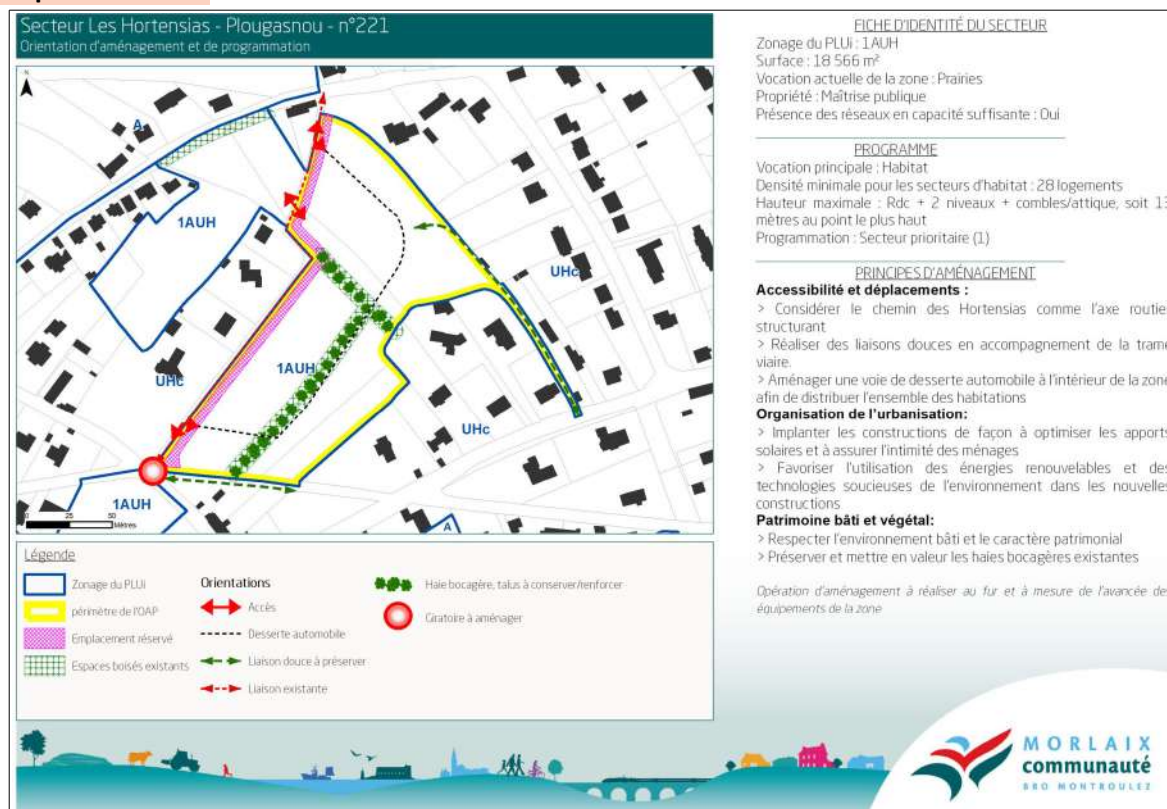
→ **Commune de Plougasnou**

**OAP n° 221 – Secteur 1 de Croas ar Scril** : Nouvel intitulé : Les Hortensias ; nouvelle densité

**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**



OAP n° 229 – Secteur Rue François Charles : Modification des principes d'aménagement graphiques

**PLUi en vigueur :**

**Secteur de la rue François Charles - Plougasnou - n°216**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Contexte environnemental	<span style="color: red;">↔</span> Orientations
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> Secteur de l'OAP	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Zones humides	<span style="color: red;">↔</span> Accès
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Emplacement réservé	<span style="border-bottom: 1px solid green; padding: 2px;"> </span> Haies existantes	<span style="color: red;">↔</span> Accès non souhaitable
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés classés	<span style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Front bâti à poursuivre
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés existants	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH et UHc  
Surface : 5 342 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

---

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Nombre de logements minimum à créer : 14 logements  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

---

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès unique à partir de la rue François Charles.
- > Créer une amorce pour réaliser un accès sur la rue Notre Dame de Lorette.
- > Prévoir la réalisation d'une voirie interne pour assurer la distribution interne des futurs logements.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Assurer une homogénéité du bâti le long de la rue François Charles.
- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

**PLUi après évolution :**

**Secteur de la rue François Charles - Plougasnou - n°229**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="color: red;">↔</span> Accès
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> périmètre de l'OAP	<span style="color: red;">↔</span> Accès non souhaitable
<b>Orientations</b>	
<span style="color: red;">↔</span> Accès	
<span style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Front bâti à poursuivre	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH et UHc  
Surface : 5 349 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

---

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

---

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès unique à partir de la rue François Charles
- > Créer une amorce pour réaliser un accès sur la rue Notre Dame de Lorette
- > Prévoir la réalisation d'une voirie interne pour assurer la distribution interne des futurs logements
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Assurer une homogénéité du bâti le long de la rue François Charles
- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*



→ **Commune de Plouigneau**

**OAP n° 271 – Secteur de Restigou** : Modification des principes d'aménagement graphiques.

**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**



→ **Commune de Plourin-lès-Morlaix**

**OAP n° 312 – Secteur rue de Traon Ker** : Élargissement du périmètre et modification des principes d'aménagement graphiques et écrit.

**PLUi en vigueur :**

**Secteur rue de Traon Ker - Plourin-lès-Morlaix - n°80**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

Zonage du PLUi	Contexte environnemental	Orientations
Secteur de l'OAP	Zones humides	Vieille destination à conforter
Emplacement réservé	Haies existantes	Dessins autorisés
	Espaces boisés cassés	Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants	Perspectives à préserver
		Haies et boisements à conserver
		Espace dédié à l'habitat
		Espace dédié à un parking
		Espace paysager à réaliser

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
 Surface : 11 760 m<sup>2</sup>  
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et parking  
 Propriété : Maîtrise privée  
 Présence des réseaux en capacité suffisante : oui 23B

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha  
 Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel  
 Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Conforter la voirie Prajevi Vian existante.
- > Garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions en fonction de l'orientation solaire optimale (espaces de vie vers le sud et vers l'ouest).
- > Maintenir et conforter le parking situé au sud-est de la zone.
- > Conserver les vues sur l'église.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères et boisements existants.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble.*

**PLUi après évolution :**

**Secteur rue de Traon Ker - Plourin-lès-Morlaix - n°312**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

Zonage du PLUi	Liaison douce à créer
périmètre de l'OAP	Haies et boisements à conserver
Espaces boisés existants	Perspective à préserver
Orientations	Accès

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1A0H  
 Surface : 17 558 m<sup>2</sup>  
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et parking  
 Propriété : Maîtrise privée et publique  
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha  
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire ou en site propre

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions en fonction de l'orientation solaire optimale (espaces de vie vers le sud et vers l'ouest)
- > Maintenir et conforter le parking situé au sud-est de la zone
- > Conserver les vues sur l'église

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères et boisements existants

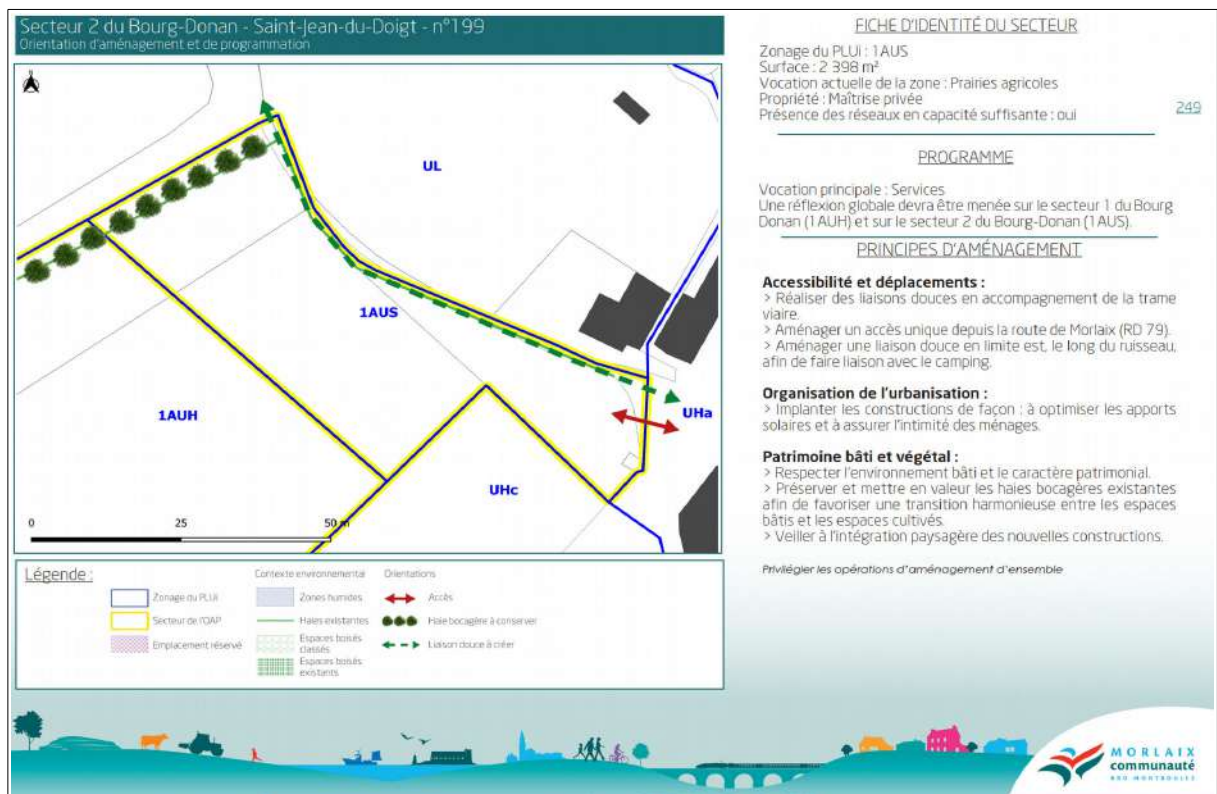
*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble.*



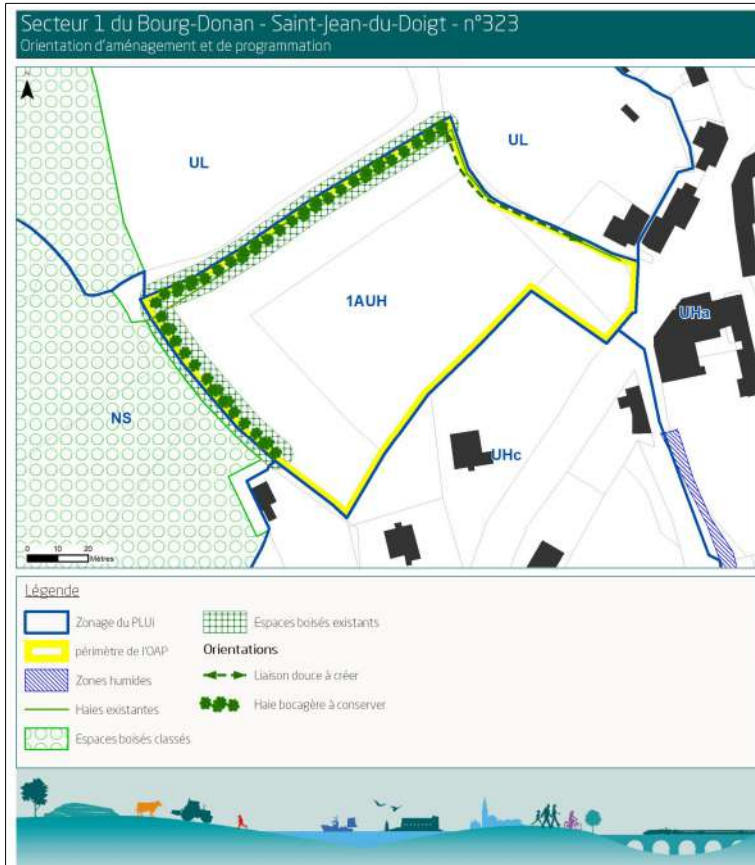
→ **Commune de St-Jean-du-Doigt**

**OAP n° 323 – Secteur 1 du bourg Donan** : Compte-tenu de la modification de zonage du secteur 2 du bourg Donan (basculement de 1AUS à 1AUh), les secteurs 1 et 2 bourg Donan sont fusionnés en une seule OAP. Modification des principes d'aménagement graphiques.

**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**



**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
 Surface : 9 482 m<sup>2</sup>  
 Vocation actuelle de la zone : Prairies agricoles  
 Propriété : Maîtrise publique  
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat / services  
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Aménager une liaison douce en limite est, le long du ruisseau, afin de faire liaison avec le camping
- > Aménager un accès unique depuis la route de Morlaix (RD 79)

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Prévoir des aménagements limitant les risques liés aux remontées de nappe (pas de cave en partie basse du terrain, limiter l'imperméabilité des surfaces aux abords des cours d'eau,...)
- > Privilégier les aménagements naturels de gestion des eaux pluviales

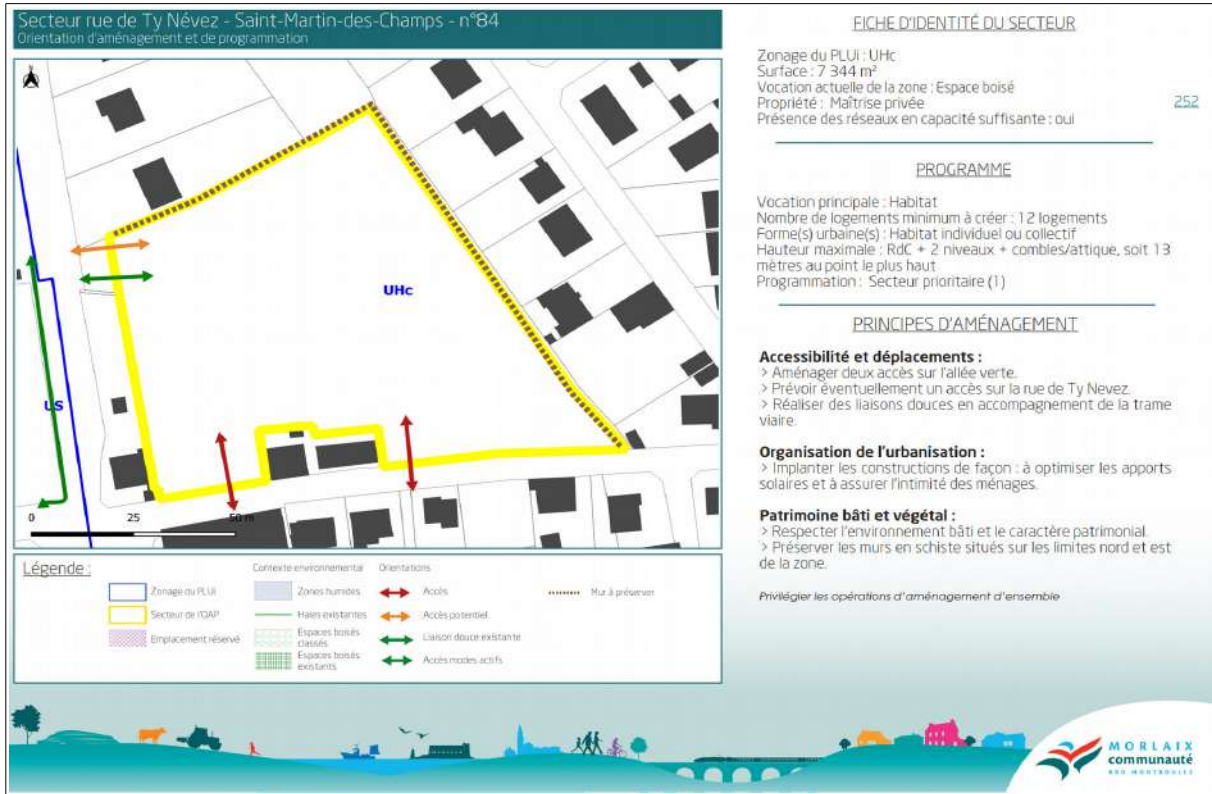
Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble.



→ **Commune de St-Martin-des-Champs**

**OAP n° 332 – Secteur rue de Ty Nevez** : Modification des principes d'aménagement écrits et graphiques.

**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**



**OAP Secteur Feunteun Ven** : l'OAP secteur Feunteun Ven a été scindée en deux : Feunteun Ven 1 et 2

Ajustement des principes d'aménagement écrits et graphiques en conséquence.

**PLUi en vigueur :**

**Secteur de Feunteun Ven - Saint-Martin-des-Champs - n°61**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Emplacement réservé
- Zones humides
- Haies existantes
- Espaces boisés classés
- Espaces boisés existants
- Voirie fermée
- Accès
- Accès secondaire potentiel
- Accès routes actives
- Liaison douce à créer
- Haie bocagère à conserver
- Transition paysagère à réaliser

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 65 751 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2) -  
L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue Marcel Pagnol, un arrêt sur la rue Henri Barbusse, un accès sur le chemin rejoignant la route de Brest et un arrêt sur la rue Saint-Exupéry.
- > Prévoir éventuellement un second accès sur la rue Saint-Exupéry.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver la trame bocagère.
- > Maintenir et mettre en valeur les haies bocagères existantes en bordure est de la zone afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la RD 712B, sur une bande d'environ 30 mètres à partir du bord de la voie.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

**PLUi après évolution :**

**Secteur de Feunteun Ven 1 - Saint-Martin-des-Champs - n°333**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Zones humides
- Espaces boisés classés
- Espaces boisés existants
- Orientations
- Accès
- Accès secondaire potentiel
- Liaison douce à créer
- Transition paysagère à réaliser

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 10 705 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
Propriété : maîtrise privée et publique  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue Saint-Exupéry
- > Prévoir éventuellement un second accès sur la rue Saint-Exupéry
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la RD 712B

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*







**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLU : 1AUH  
Surface : 55 115 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
Propriété : maîtrise privée et publique  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue Marcel Pagnol, un accès sur la rue Henri Barbusse et un accès sur le chemin rejoignant la route de Brest (en fonction du projet d'ensemble)
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

**Organisation de l'urbanisation:**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal:**

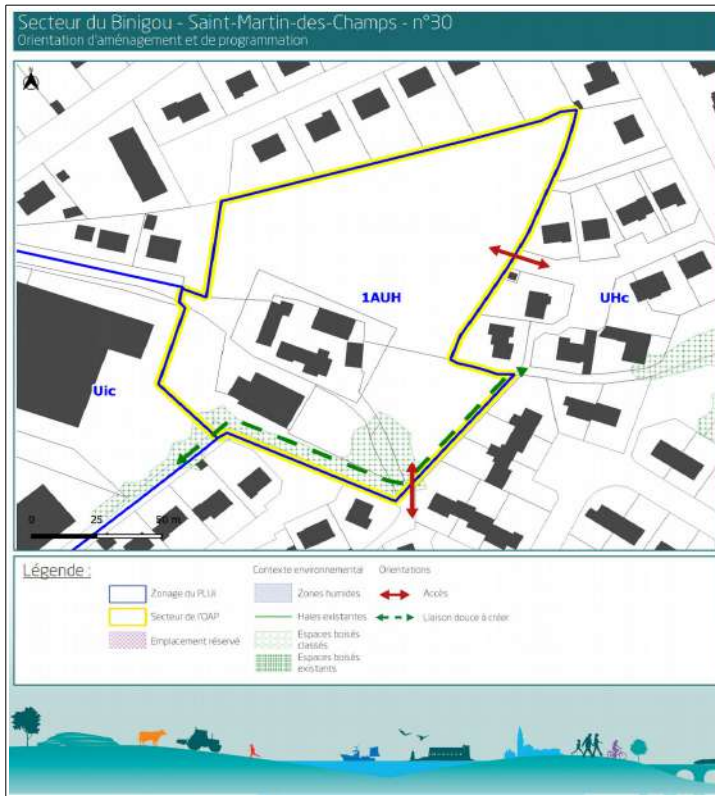
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Maintenir et mettre en valeur les haies bocagères existantes en bordure est de la zone afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la RD 712B

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*



OAP n°335 - Secteur du Binigou : Modification des principes d'aménagement

PLUi en vigueur :



FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 14 664 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et un corps de ferme  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat  
Nombre de logements minimum à créer : 26 logements  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur l'impasse Maurice Bellonte et un accès sur la rue Clément Ader.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Abattre la haie de cyprès localisée sur la bordure sud de la zone.

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

PLUi après évolution :



FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 14 679 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et un corps de ferme  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 26 logements  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur l'impasse Maurice Bellonte et un accès sur la rue Clément Ader
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

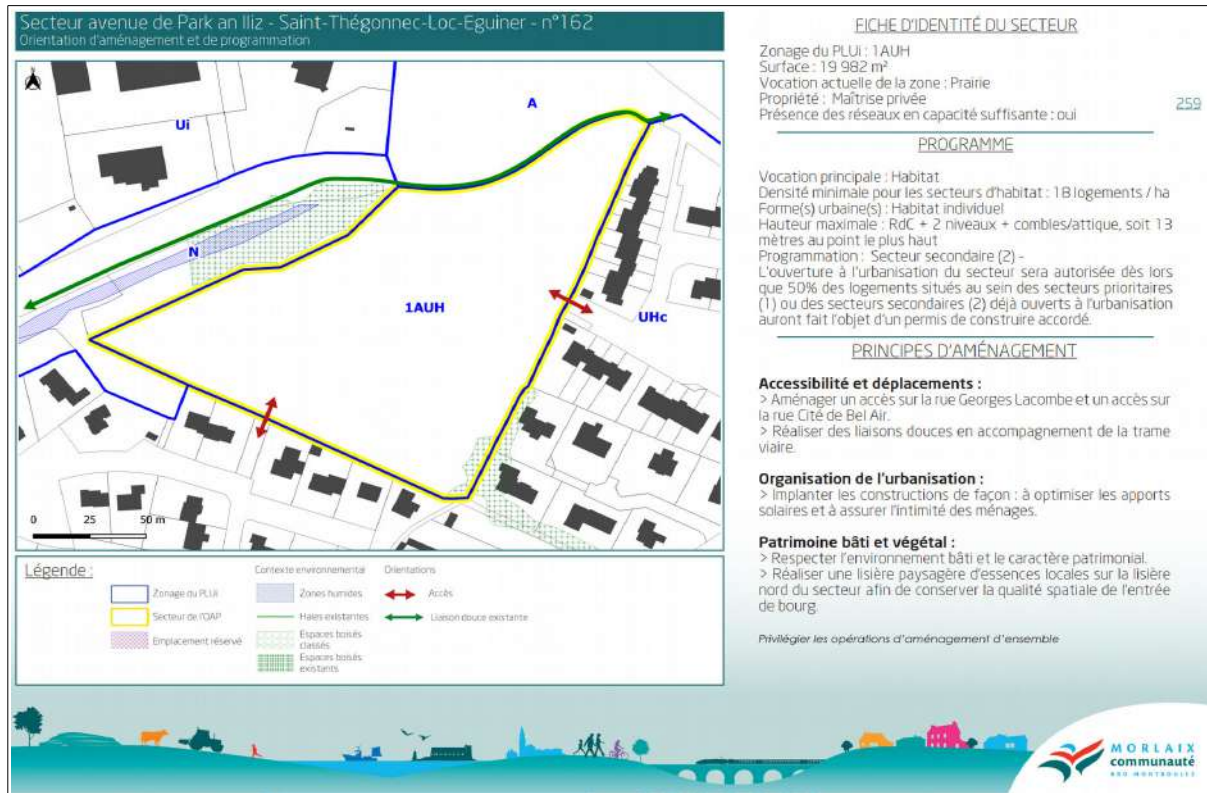
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Abattre la haie de cyprès localisée sur la bordure sud de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

→ **Commune de St-Thégonnec Loc-Eguiner**

**OAP n° 341 – Secteur Park an Iliz** : Modification des principes d'aménagement graphiques.

**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**



OAP n° 342 – Secteur de Queledern : Modification des principes d'aménagement

**PLUi en vigueur :**

**Secteur Queledern - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°161**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Contexte environnemental	<span style="color: red;">↔</span> Orientations
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> Secteur de l'OAP	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Zones humides	<span style="color: red;">↔</span> Accès
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Emplacement réservé	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Haies existantes	<span style="color: red;">- - -</span> Desserte automobile
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés classés	<span style="color: green;">↔</span> Liaison douce à créer
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés existants	<span style="color: green;">↔</span> Transition paysagère à préserver

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 17 327 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui 260

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2) -  
L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la route des Monts d'Arrée et un accès sur la route de Queledern
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver la trame bocagère
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite nord-est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères.

*Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone*

**PLUi après évolution :**

**Secteur Queledern - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°342**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende**

<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zonage du PLUi	<span style="color: red;">- - -</span> Desserte automobile
<span style="border: 2px solid yellow; padding: 2px;"> </span> périmètre de l'OAP	<span style="color: green;">↔</span> Liaison douce à créer
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> Espaces boisés existants	<span style="color: green;">↔</span> Transition paysagère à préserver

**Orientations**

↔ Accès

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 17 343 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements / ha  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la route des Monts d'Arrées et un accès sur la route de Queledern
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite nord-est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères

*Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone*



OAP n° 343 – Secteur rue de Paris : Modification des principes d'aménagement  
pages 44 et suivantes.

**PLUi en vigueur :**

**Secteur rue de Paris - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°184**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zonage du PLUi	<span style="background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Contexte environnemental	<span style="color: red;">↔</span> Orientations
<span style="border: 2px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Secteur de l'OAP	<span style="background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zones humides	<span style="color: red;">↔</span> Accès
<span style="background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Emplacement réservé	<span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Haies existantes	<span style="color: green;">↔</span> Accès modes actifs
	<span style="background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Espaces boisés classés	<span style="color: green;">↔</span> Liaison douce existante
	<span style="background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Espaces boisés existants	

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 2AUH  
Surface : 8 979 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : non 263

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue de Paris.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver la trame bocagère.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites est et sud afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

**PLUi après évolution :**

**Secteur rue de Paris - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°343**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende :**

<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zonage du PLUi	<span style="color: green;">↔</span> Accès modes actifs
<span style="border: 2px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> périmètre de l'OAP	<span style="color: green;">↔</span> Liaison douce existante
<span style="background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Espaces boisés existants	<span style="color: green;">↔</span> Transition paysagère à créer

**Orientations**

↔ Accès

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 8 988 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur prioritaire (1)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue de Paris
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites est et sud afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*



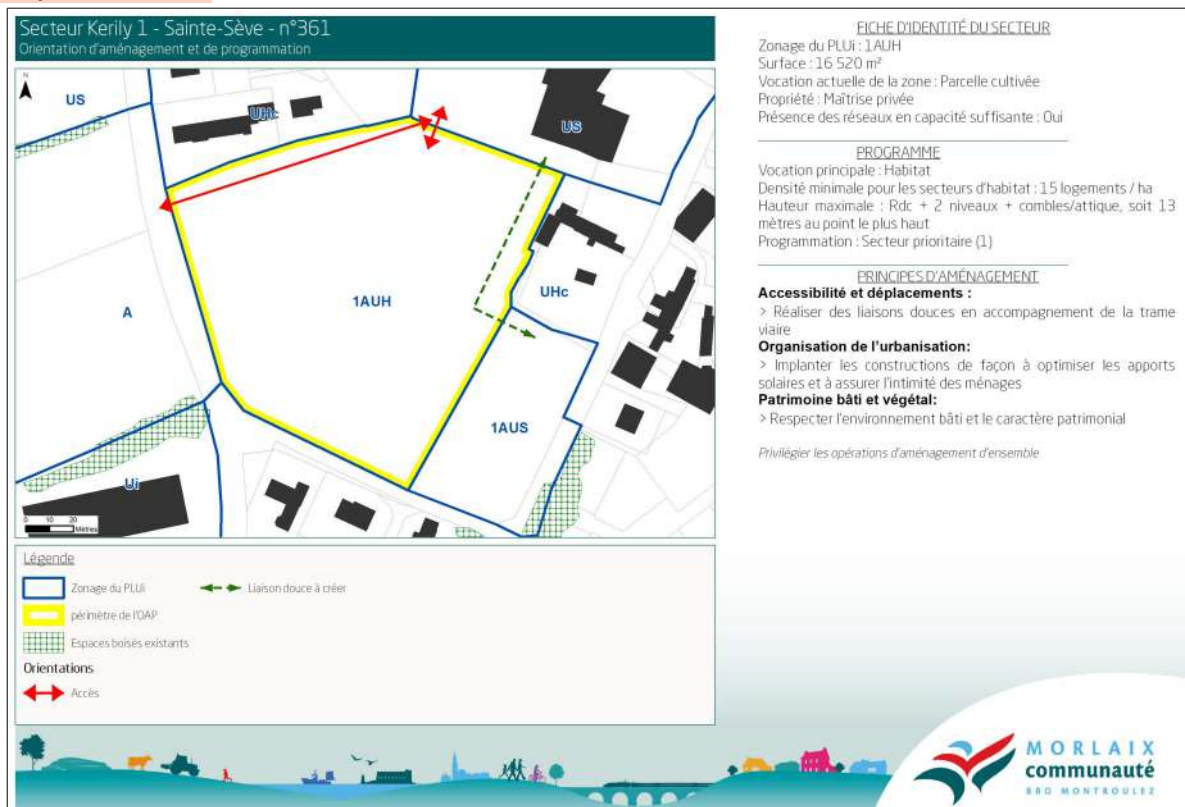
→ **Commune de Ste-Sève**

**OAP n° 361 – Secteur de Kerily 1** : Modification des principes d'aménagement graphiques.

**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**

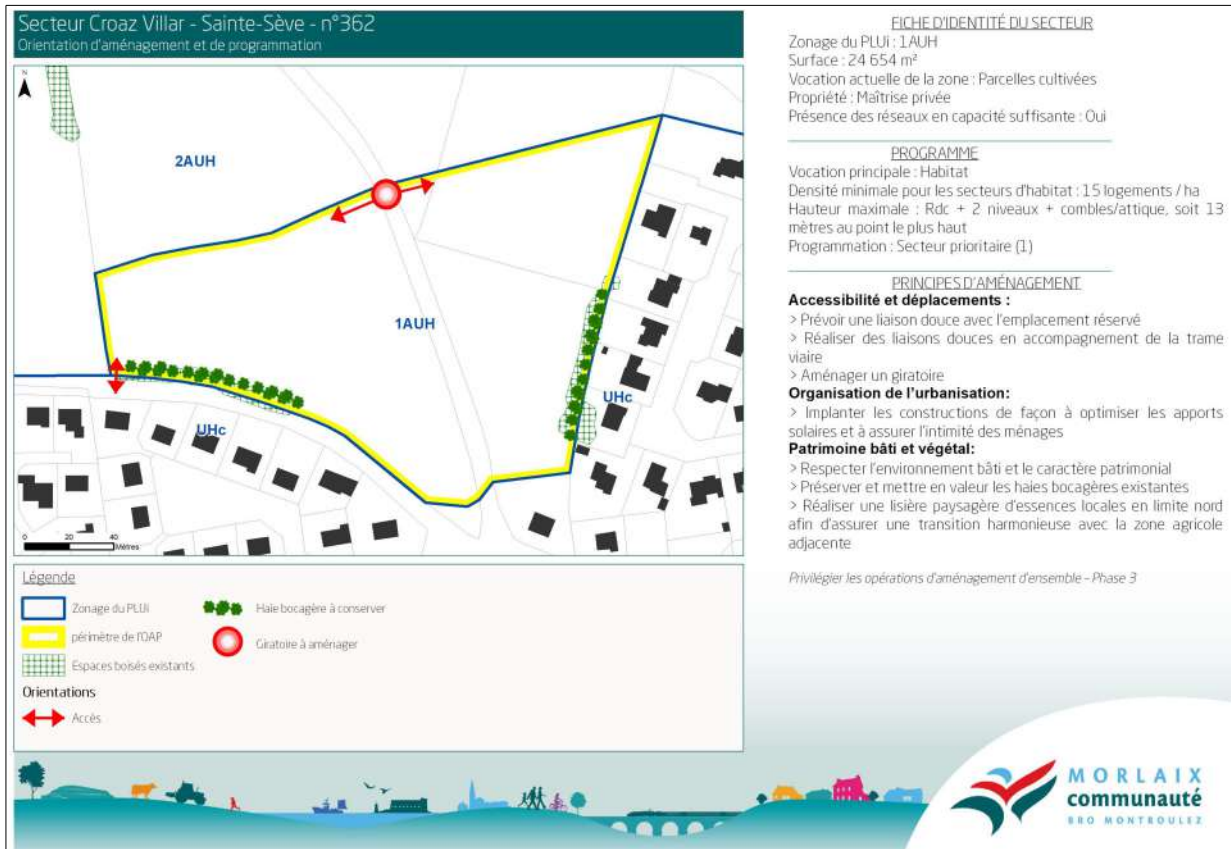


OAP n° 362 – Secteur de Croas ar Villar : Modification des principes d’aménagement

PLUi en vigueur :



PLUi après évolution :



→ **Commune de Taulé**

**OAP n° 373 – Secteur rue de la Garenne** : Modification des principes d'aménagement graphiques.

**PLUi en vigueur :**



**PLUi après évolution :**





## > Ajustement des outils de protection commerciale.

Conformément à l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

La délimitation de ces périmètres permet de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD, en lien avec la dynamique au sein des centralités. Ces centralités font l'objet de périmètre sur le plan de zonage et le règlement écrit précise les dispositions liées à l'implantation des commerces, distinguant les communes du pôle urbain et les autres communes.

Extrait du règlement écrit :

Au sein des périmètres de centralité délimités sur le règlement graphique :

- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés ;
- A l'exception de la ville de Morlaix, l'utilisation des rez-de-chaussée devra être préservée, à compter de la cessation de la dernière activité durant 5 ans. Sont exemptés de cette règle les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux en faveur des activités de santé, culturelles, sociales et associatives.

Hors périmètres de centralité délimités sur le règlement graphique :

Pour les communes de Morlaix, Saint-Martin des Champs, Plourin-Lès-Morlaix :

Les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> sont interdits.

Pour les autres communes :

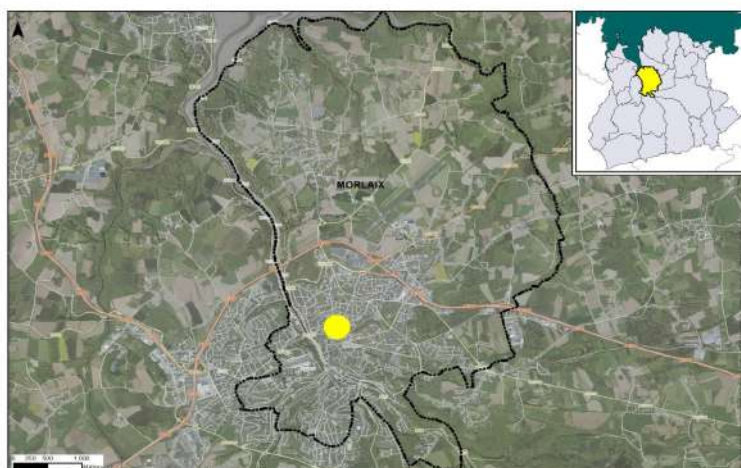
Les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> sont interdits.

Ces dispositions réglementaires sont complétées par l'OAP Centralité et l'OAP commerce.



## **Modification du périmètre de centralité délimité au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Morlaix**

### **A. Exposé des motifs**



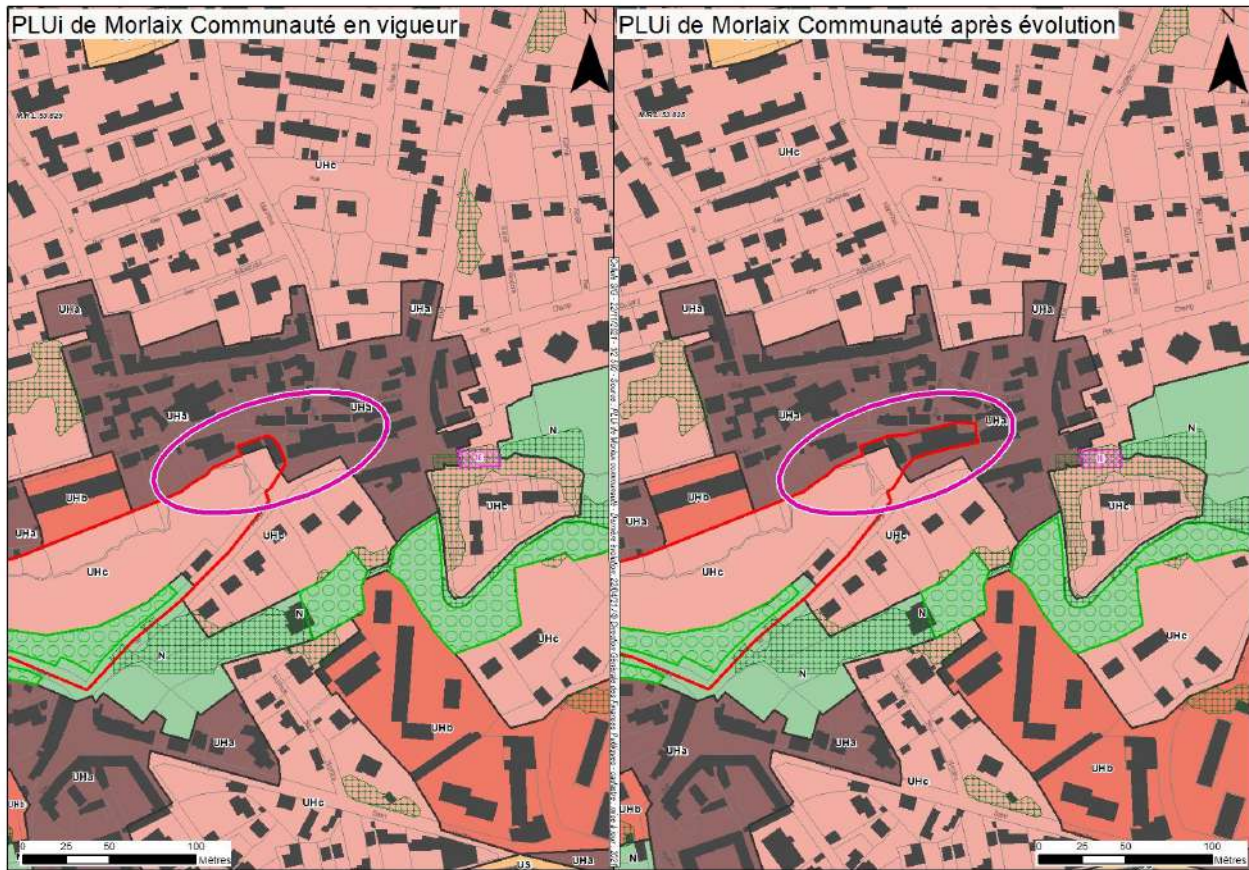
Afin de préserver les commerces existants en haut de la rue de Ploujean à Morlaix, qui constituent un îlot de centralité entre les quartiers de Coatshero et de la vallée de Ty Dour, il est proposé d'étendre le périmètre de centralité en y intégrant les parcelles de cet îlot sur lequel existent 3 commerces de quartier.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

### **B. Pièces modifiées**



> Règlement graphique – Tome 1 – Planches n° 25 et 26 :



**Modification du périmètre de centralité délimité au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Plougasnou**

**A. Exposé des motifs**

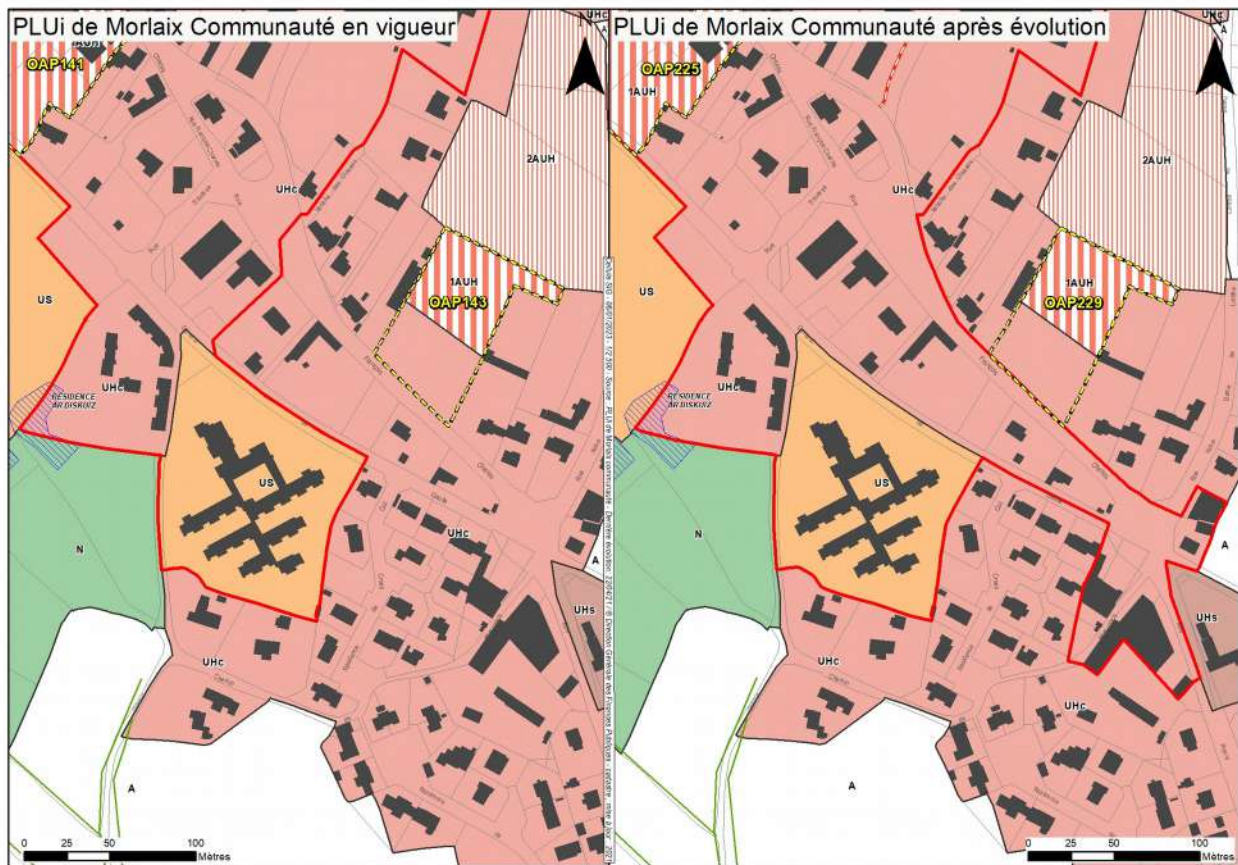


Afin de préserver les commerces existants rue François Charles, dans le centre-ville de Plousganou, qui constituent un prolongement du périmètre de centralité principal, il est proposé d'étendre le périmètre de centralité en y intégrant les parcelles de cet îlot sur lequel existent 3 commerces de quartier.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n°4 :



## Modification du périmètre de centralité l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Plougasnou - Primel-Trégastel

### A. Exposé des motifs

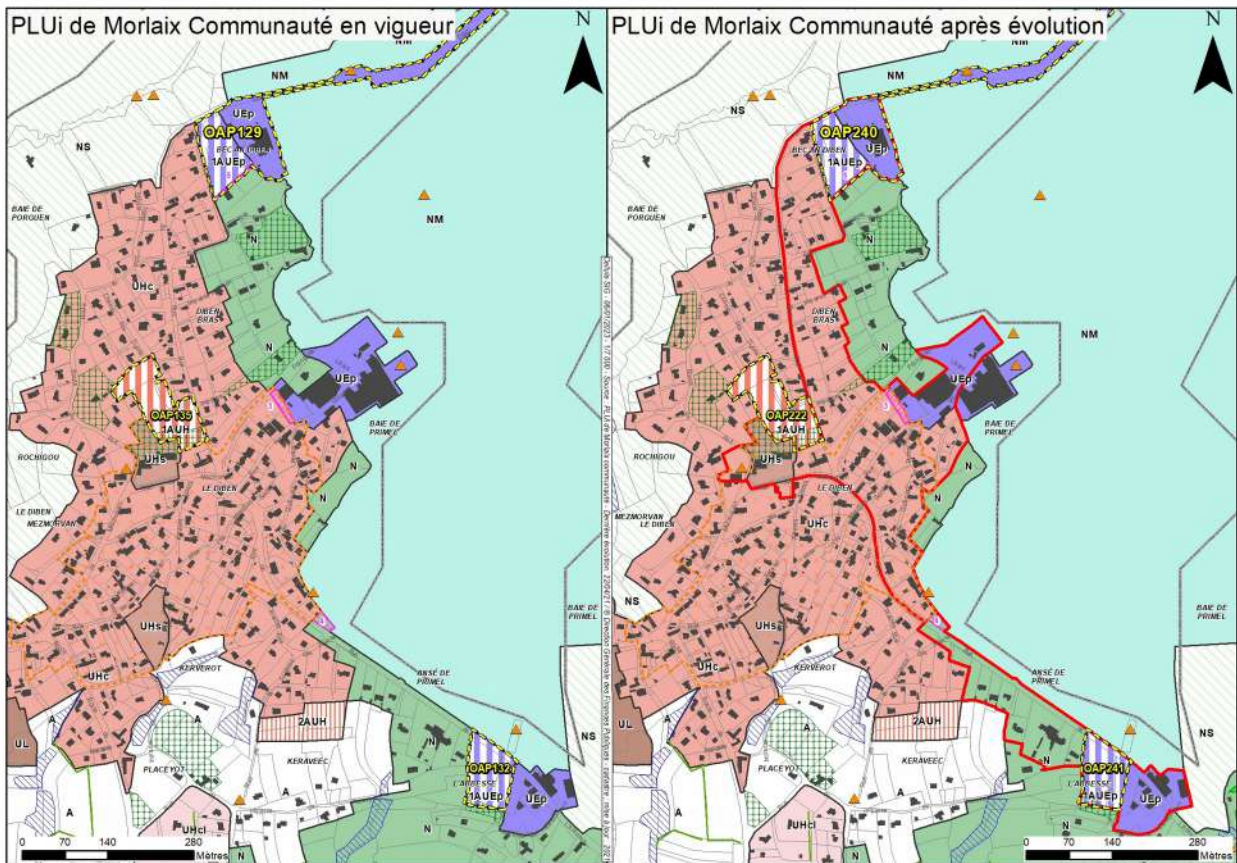


Afin de préserver le rôle de centralité secondaire du pôle littoral de Primel-Trégastel ainsi que les commerces existants au cœur de ce village, il est proposé de créer un périmètre de centralité au sein duquel existe une mixité des fonctions avec la présence du centre de loisirs de Keravel, le poste de secours, un habitat dense (individuel et collectif et 5 établissements de restauration).

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n°3 :



### **Modification du périmètre de centralité délimité au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Plougasnou - Diben**

## A. Exposé des motifs



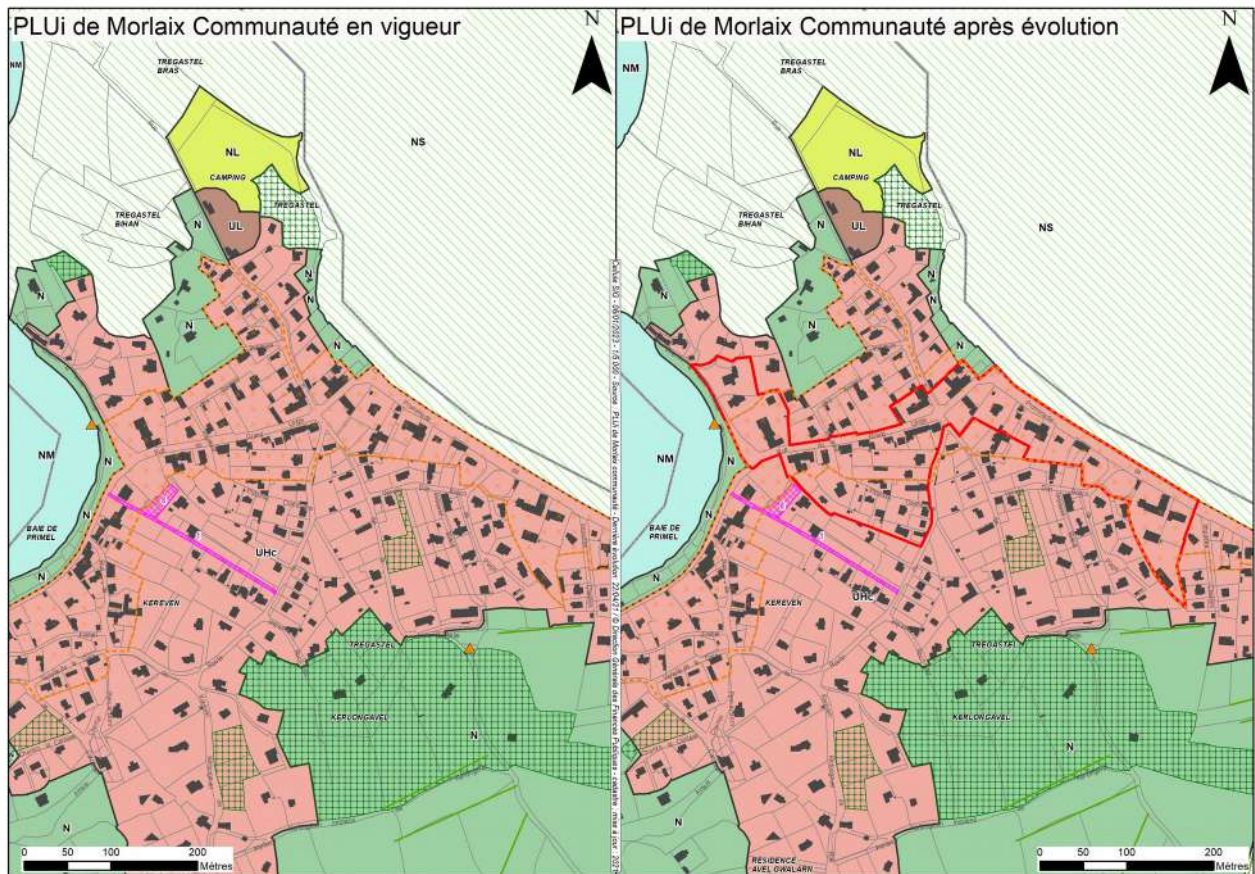
Afin de préserver le rôle de centralité secondaire du pôle littoral du Diben existants au cœur de ce village, il est proposé de créer un périmètre de centralité entre la rue de l'Abbesse et le port du Diben.

Au sein de ce périmètre existe une mixité des fonctions avec la présence de la Maison de la Mer (siège de la SNSM et de l'association Aviron en Baie de Morlaix), de l'école de plongée, du port de pêche et de plaisance du Diben, de la capitainerie, de l'embarcadère pour les excursions touristiques, de la chapelle du Diben et de la présence d'un habitat dense. En termes d'activités économiques sont également présents les chantiers nautiques, la coopérative maritime, les viviers, les locaux de mareyage, un café et un hôtel-restaurant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planches n°3 :



## **Modification du périmètre de centralité l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Plougasnou - Térénez**

### **A. Exposé des motifs**



Afin de préserver le rôle de centralité secondaire du pôle littoral de Térénez, ainsi que les commerces existants au cœur de ce village, il est proposé de créer un périmètre de centralité sur la pointe et le long de la route de Térénez. Au sein de ce périmètre existe une mixité des fonctions avec la présence de l'école de voile, la base d'activité de l'association Aviron en Baie de Morlaix, le port de Térénez, le parc ostréicole, deux établissements de restauration, de la vente directe d'huîtres et un quartier d'habitat.

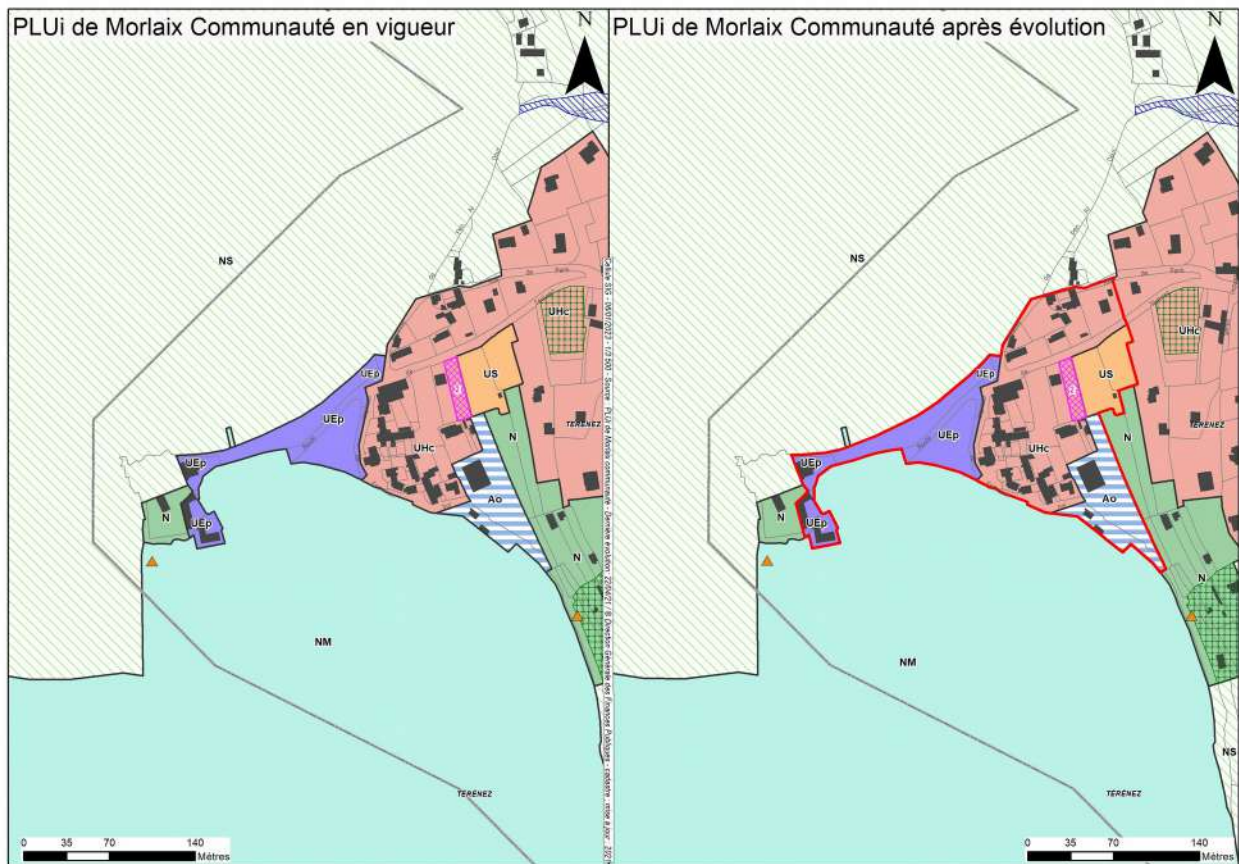
A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.





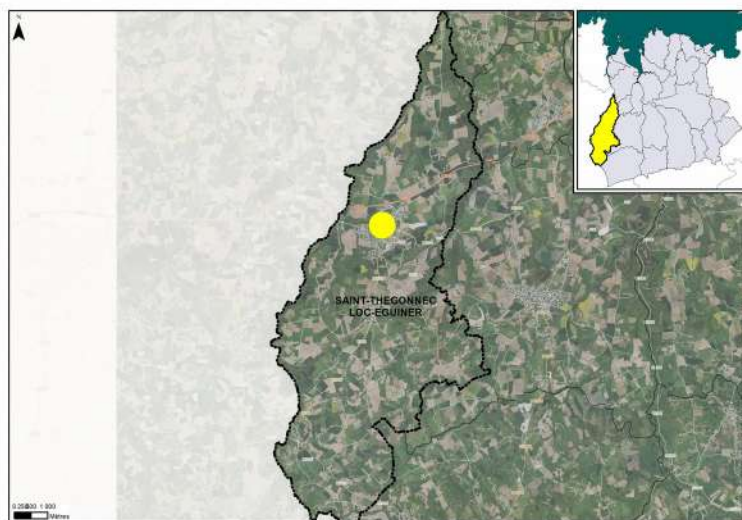
## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n°8 :



## **Modification du périmètre de centralité l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Saint-Thégonnec**

### **A. Exposé des motifs**

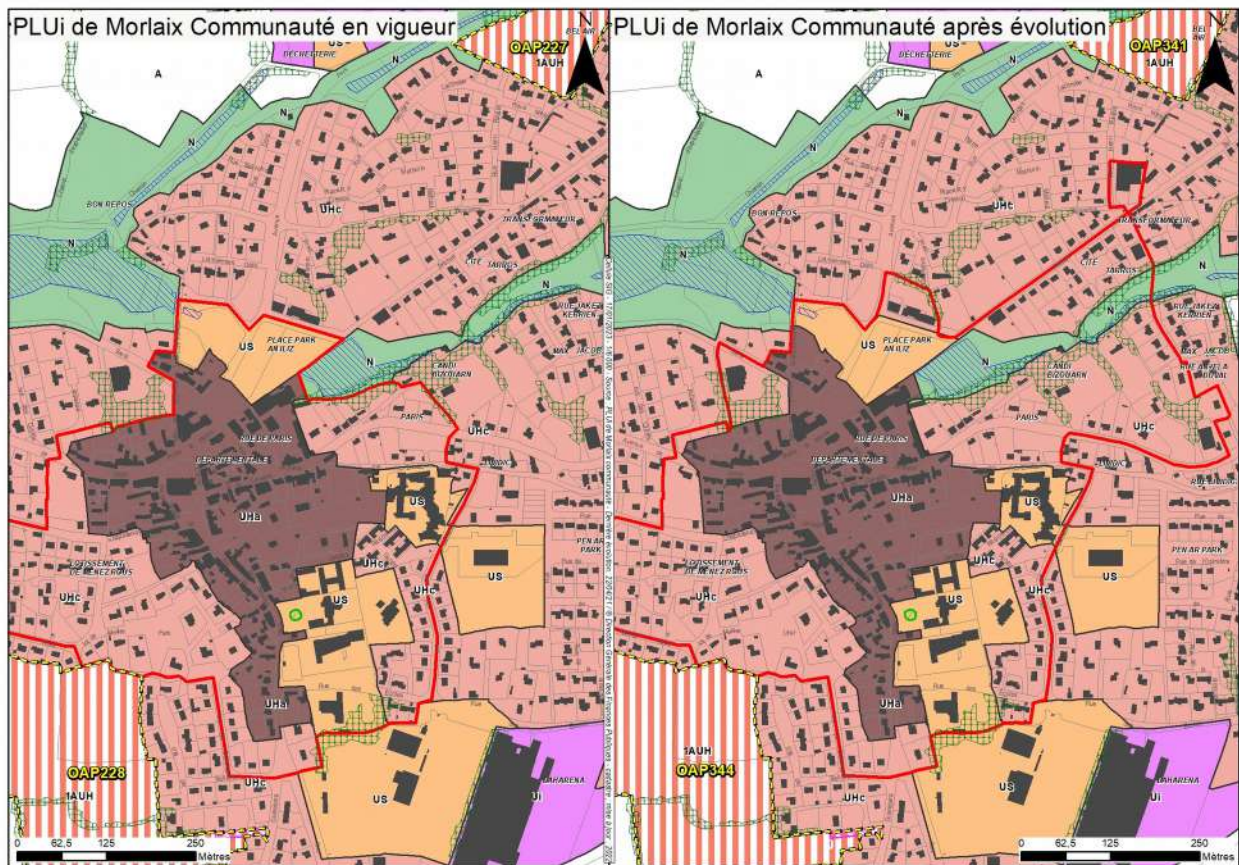


Afin de préserver les commerces existants en plusieurs sites du centre-ville de Saint-Thégonnec, et notamment le long de la rue de Paris et de l'avenue de Bel Air, il est proposé d'étendre le périmètre de centralité. Cet agrandissement du périmètre permet d'y intégrer 3 commerces.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

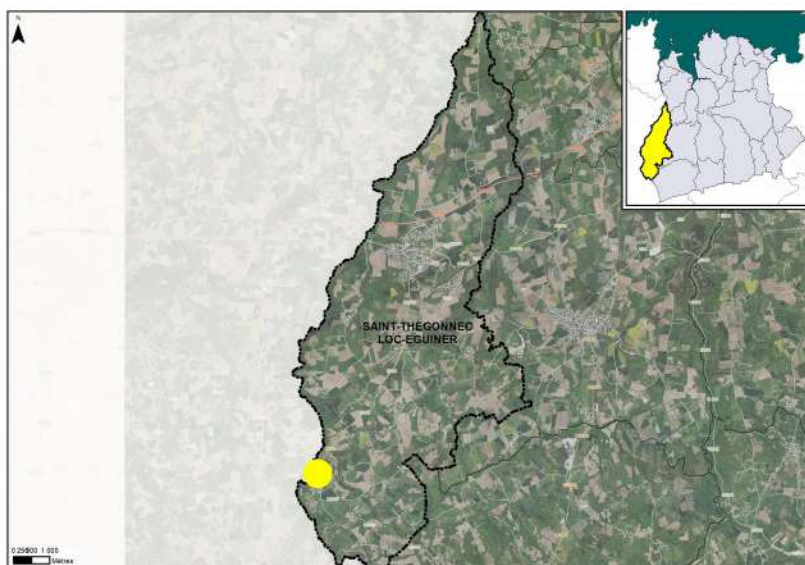
## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n°40 :



## **Modification du périmètre de centralité l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme à Loc-Eguiner**

### **A. Exposé des motifs**

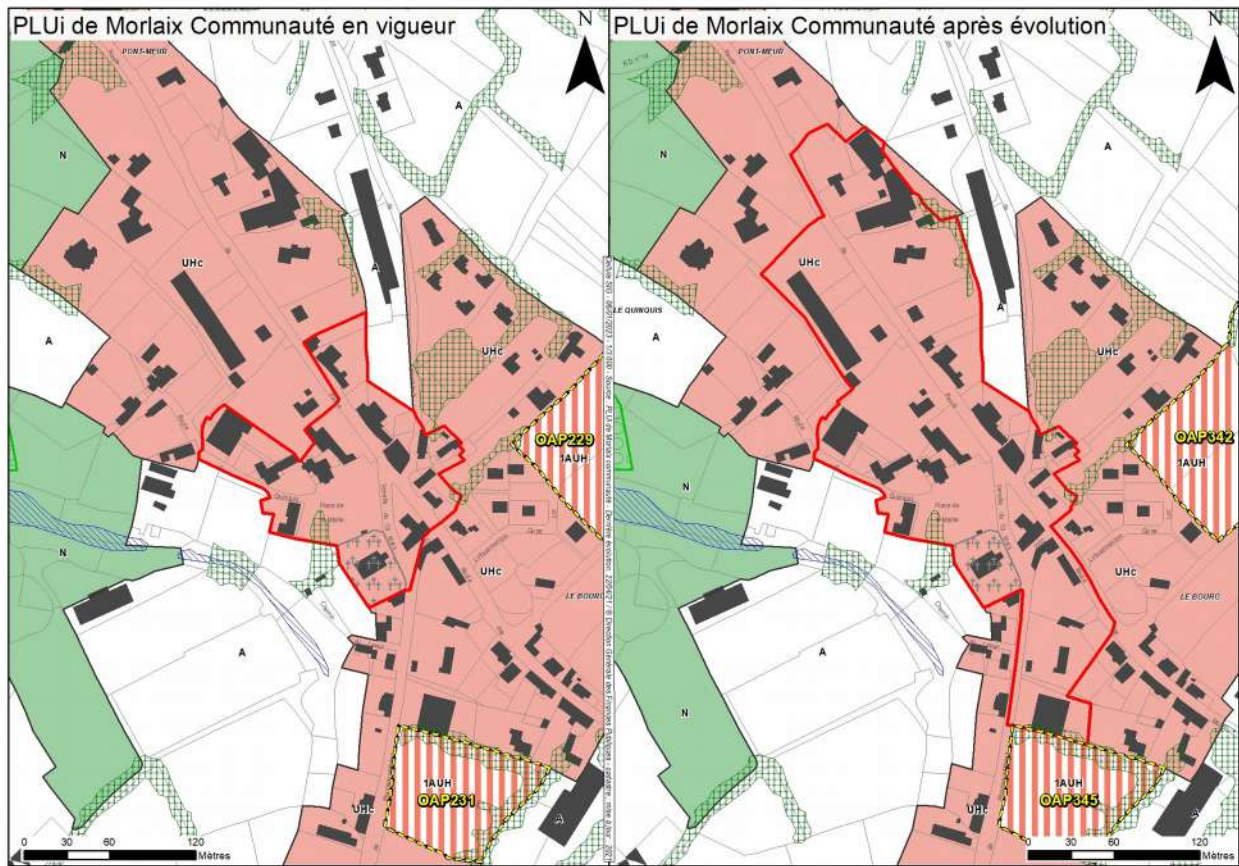


Afin de préserver le rôle de centralité secondaire du pôle de Loc-Eguiner, ainsi que les commerces existants au sein de ce village, et notamment le long de la route de la Penzé, il est proposé d'étendre le périmètre de centralité.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n°49:



## Ajustement et création de linéaire commercial de Morlaix et de Plougasnou

### A. Exposé des motifs

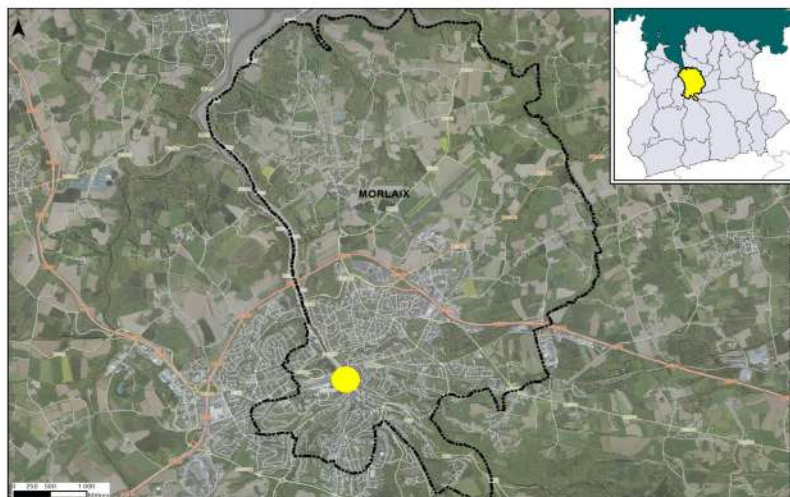
Sur le fondement du même article que celui relatif à la délimitation des périmètres de centralité, la Ville de Morlaix a délimité des linéaires commerciaux au sein desquels le changement de destination des locaux commerciaux et d'activités est interdit. Toutefois ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux. Est également proscrite la condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.

Le règlement écrit prévoit également que le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au règlement graphique comme « linéaire commercial » doit être prioritairement affecté à des activités commerciales, de services ou artisanales.

### Ajustement du règlement écrit :

Afin d'assurer une cohérence avec la règle prévue au sein des périmètres de centralité, les changements de destination en rez-de-chaussée pourraient également être admis en faveur des activités culturelles, de santé et associatives. L'article 10 bis est complété en ce sens.

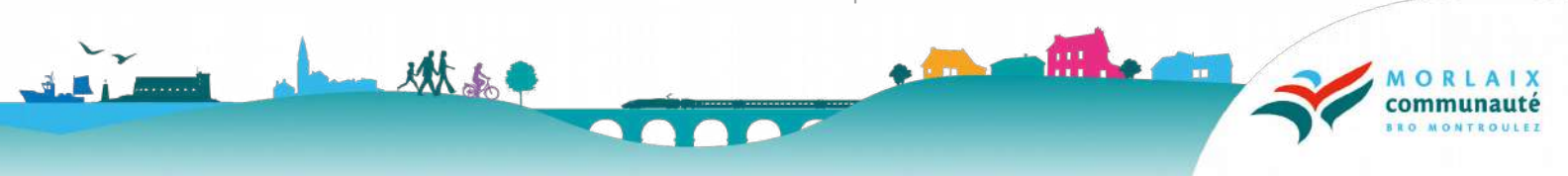
### Ajustement du linéaire commercial sur le centre-ville de Morlaix :



Les diagnostics réalisés sur le commerce en centre-ville de Morlaix, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, ont fait apparaître une incohérence entre le linéaire représenté sur le règlement graphique et la réalité du fonctionnement commercial de l'hyper-centre. Aussi, il est proposé de revoir le repérage cartographique des linéaires commerciaux à préserver :

- suppression du linéaire sur la partie Est de la rue de Paris (entre la place Traoulen et la rue du Palais)
- ajout d'un linéaire au-delà du viaduc, places Cornic et Charles de Gaulle, côté Léon et côté Trégor

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.



## Création d'un linéaire commercial sur le centre-bourg de Plougasnou :



La commune de Plougasnou a souhaité mettre en place un linéaire commercial de manière à conserver l'animation commerciale en centre-bourg aux abords de la place du Général Leclerc (autour de l'église), sur une partie de la rue François Charles et sur le pôle commercial de Poulbraou. Il est proposé de matérialiser un linéaire commercial sur ces secteurs.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

### B. Pièces modifiées

#### > Règlement écrit – Titre II - §16

Le règlement écrit est modifié comme suit :

#### **10 Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme**

##### **Au sein des périmètres de centralité délimités sur le règlement graphique**

:

- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés ;
- A l'exception de la ville de Morlaix et de la commune de Plougasnou, l'utilisation des rez-de-chaussée devra être préservée, à compter de la cessation de la dernière activité durant 5 ans. Sont exemptés de cette règle les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux en faveur des activités de santé, culturelles, sociales et associatives.

## > Règlement écrit – Titre II - §10bis

Le règlement écrit est modifié comme suit :

### 10bis Linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

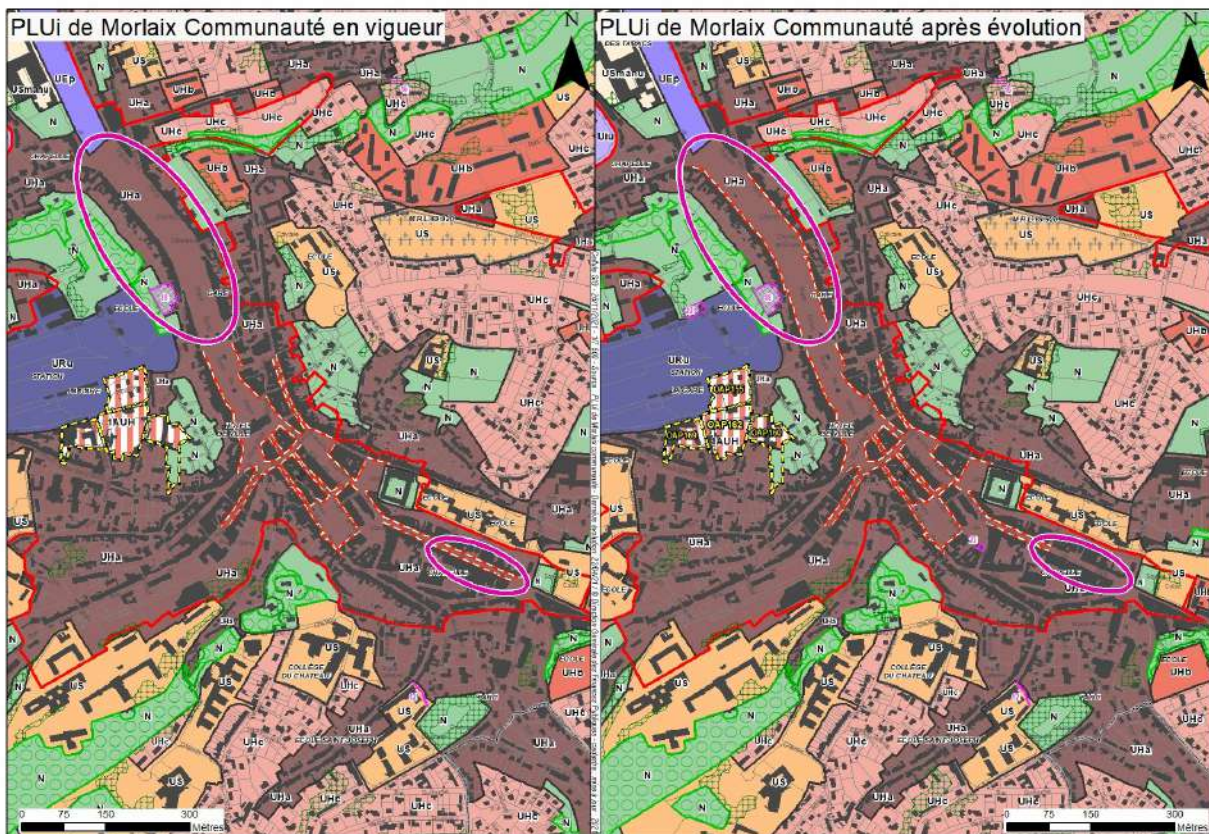
Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au règlement graphique comme « linéaire commercial » doit être prioritairement affecté à des activités commerciales, de services, ~~ou~~ artisanales, **de santé, culturelles, sociales et associatives**. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

#### Sont interdits :

- Le changement de destination des locaux commerciaux et d'activités. Toutefois ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux ;
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.

## Ajustement du linéaire commercial sur le centre-ville de Morlaix :

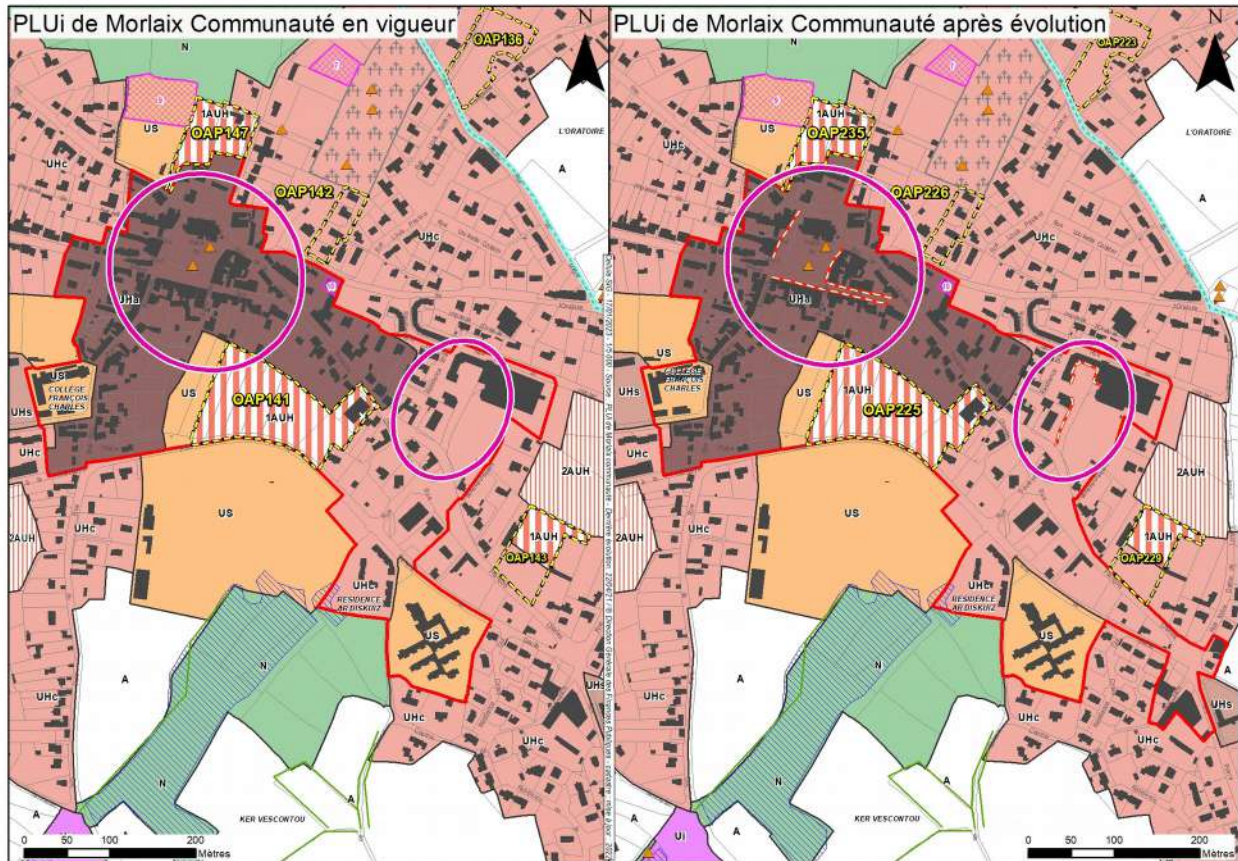
### > Règlement graphique – Tome 1 – Planches n° 25 et 26 :





## Création d'un linéaire commercial sur le centre-bourg de Plougasnou :

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 4 :



> Rapport de présentation 2/2 - Titre III – Chapitre A. - Points 1.9 et 1.10

*Point 1.9 – Les périmètres de centralité délimités au titre de l'article L. 151-16 du CU :*

La règle applicable aux périmètres de centralité est modifiée de la manière suivante :

**Au sein des périmètres de centralité délimités sur le règlement graphique :**

- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés ;
- A l'exception de la ville de Morlaix **et de la commune de Plougasnou**, l'utilisation des rez-de-chaussée devra être préservée, à compter de la cessation de la dernière activité durant 5 ans. Sont exemptés de cette règle les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux en faveur des activités de santé, culturelles, sociales et associatives.

Le dernier paragraphe est modifié de la manière suivante :

Ces dispositions réglementaires sont complétées par l'OAP Centralité et l'OAP Commerce. Par ailleurs, la ville de Morlaix **et la commune de Plougasnou ont** a identifié des linéaires commerciaux afin de préserver la vocation de **leurs ses** rez-de-chaussée commerciaux (cf. point suivant).

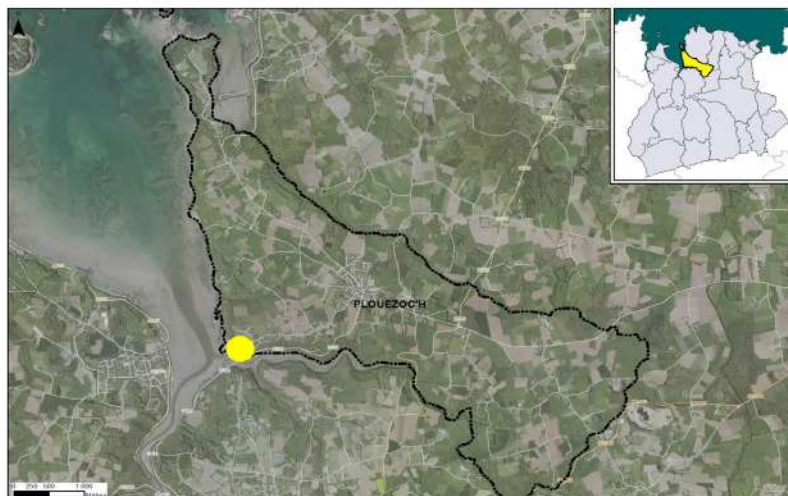
*Point 1.10 – Les linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L. 151-16 du CU :*

Sur le fondement du même article que celui relatif à la délimitation des périmètres de centralité, **la les** communes de Morlaix **et de Plougasnou ont** délimité des linéaires commerciaux au sein desquels le changement de destination des locaux commerciaux et d'activités est interdit. Toutefois ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux. Est également proscrite la condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.



# > Création d'un secteur bâti et urbain sur le village du Dourduff à Plouezoc'h :

## A. Exposé des motifs



Conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.*

L'identification de ces éléments du patrimoine traduit les objectifs de valorisation du patrimoine et des identités locales inscrits dans le PADD.

Sur la commune de Plougasnou, des dispositions particulières s'appliquent pour les centres anciens du Diben, de Primel-Tregastel ainsi que la promenade de la Méloine dans un but de préserver l'architecture typique de ces secteurs. Ainsi, bien qu'exclues des zones de saisine obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F), les demandes d'autorisation de travaux pourront être soumises pour avis à l'ABF.

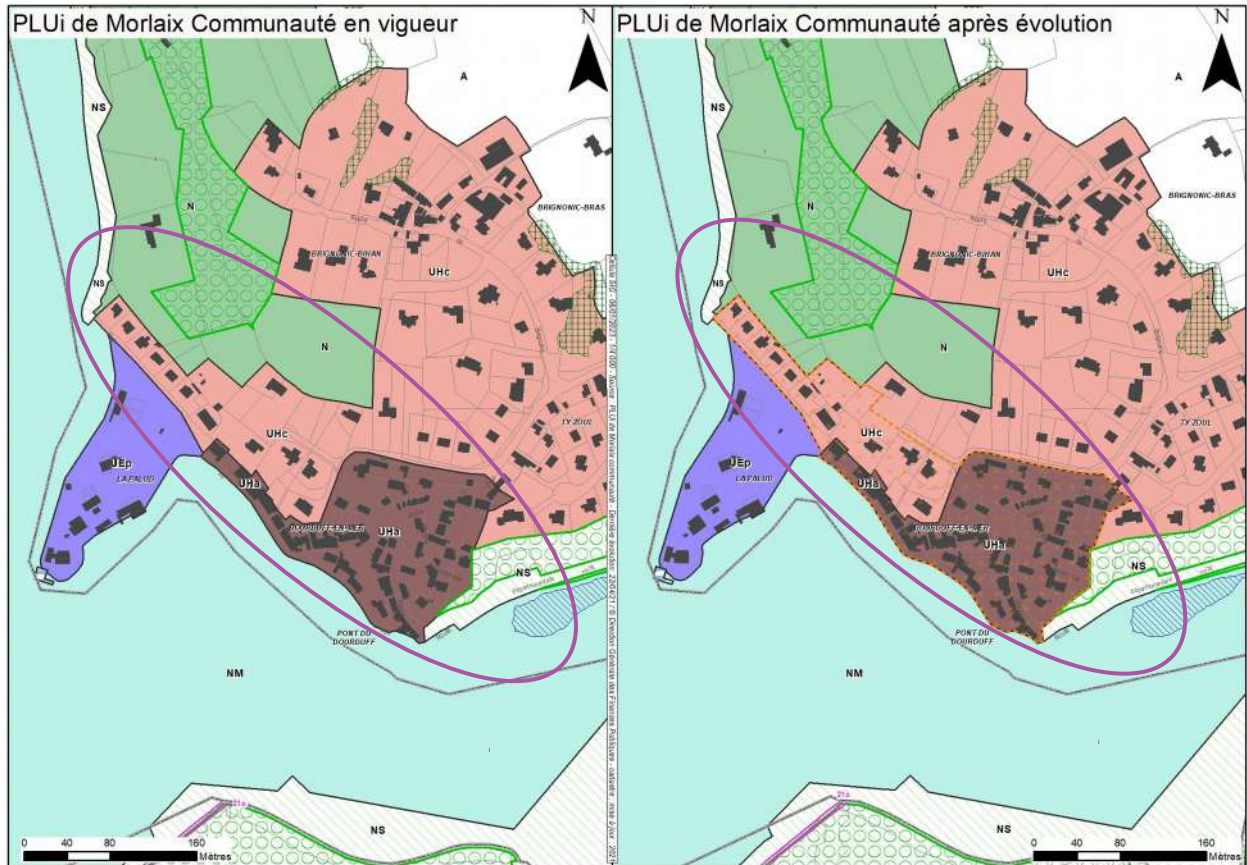
Le village du Dourduff à Plouezoc'h est caractérisé par une urbanisation dense, caractéristique d'une histoire portuaire qu'il convient de préserver. La trame bâtie et l'implantation des constructions ont constitué la morphologie d'un village à part entière. Or, le village du Dourduff connaît aujourd'hui une pression importante qui tend à faire évoluer les constructions en dehors des caractéristiques propres à l'architecture existante.

Aussi, afin de préserver et valoriser la qualité et l'harmonie d'ensemble du Port du Dourduff, mais également d'en conserver l'identité, il est proposé d'identifier ce village en tant que secteur bâti et urbain au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planches n° 16 et 20 :



## > Règlement écrit – Titre II – Chapitre A - §3

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Dispositions particulières pour les centres anciens du Dourduff sur la commune de Plouezoch' et du Diben, de Primel Trégastel ainsi que la promenade de la Méloine sur la commune de Plougasnou :

Bien qu'exclu des zones de saisine obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F), les demandes d'autorisation de travaux pourront être soumises pour avis à l'architecte des bâtiments de France.

Les nouvelles constructions seront réalisées en harmonie avec le caractère dominant de l'espace urbain (rue, ruelle, promenade...) dans lequel elles sont créées. Une attention particulière sera apportée à l'implantation, aux volumétries, aux choix des matériaux et des couleurs.

Toute nouvelle construction devra s'intégrer dans le contexte bâti ou paysager environnant :

- simplicité des volumes,
- éviter la multiplicité des matériaux,
- harmonie des couleurs,
- intégration des éléments d'accompagnement avec la composition architecturale du bâtiment et le contexte urbain et paysager (murets, clôtures, terrasses, balcons, ...).

L'implantation des nouvelles constructions respectera le caractère dominant de l'espace public (rue, ruelle, place ou promenade). Le volume (largeur, longueur, hauteur) des nouvelles constructions sera en harmonie avec celui des bâtiments constituant le caractère dominant de la rue et plus particulièrement des constructions voisines.

## > Rapport de présentation 2/2 - Titre III – Chapitre A. - Point 1.3

Le paragraphe est modifié de la manière suivante :

### 1.3. Les éléments et secteurs bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du CU

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

L'identification précise de ces éléments traduit les objectifs de valorisation du patrimoine et des identités locales inscrits dans le PADD : Axe 2 – Inventer un territoire attractif – Valoriser le patrimoine et les identités locales.

Un inventaire des éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère a été réalisé à l'échelle de chaque commune. Ils apparaissent sous la forme de symbole ou de trame au sein des documents graphiques du PLUi.

Sur les communes de Plouezoch' et de Plougasnou, des dispositions particulières s'appliquent pour les centres anciens du Dourduff à Plouezoch' et du Diben, de Primel-Trégastel ainsi que la promenade de la Méloine à Plougasnou dans un but de préserver l'architecture typique de ces secteurs.

Le règlement du PLUi interdit la destruction des éléments identifiés et précise, selon leurs types (bâtiment remarquable, lavoir, calvaire...), les dispositions à suivre afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.

## > Ajouts, suppressions ou modifications d'emplacements réservés :

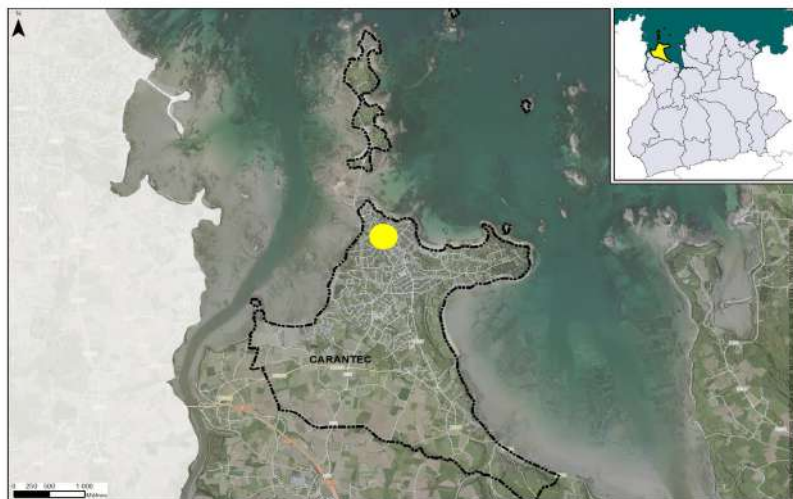
Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

- 1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
  - 2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
  - 3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*
  - 4° *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
- (...)

L'identification de ces emplacements réservés (ER) contribue au développement des communes et répond, de manière générale, à l'ensemble des objectifs fixés au sein du PADD.

### Suppression de l'emplacement réservé n° 3 à Carantec

#### A. Exposé des motifs



L'Emplacement réservé n°3 a été institué au bénéfice de la commune de Carantec en vue de créer un cheminement doux sur le chemin de la Galissonnière. Ce projet n'étant plus d'actualité, il est proposé de le supprimer.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

## B. Pièces modifiées

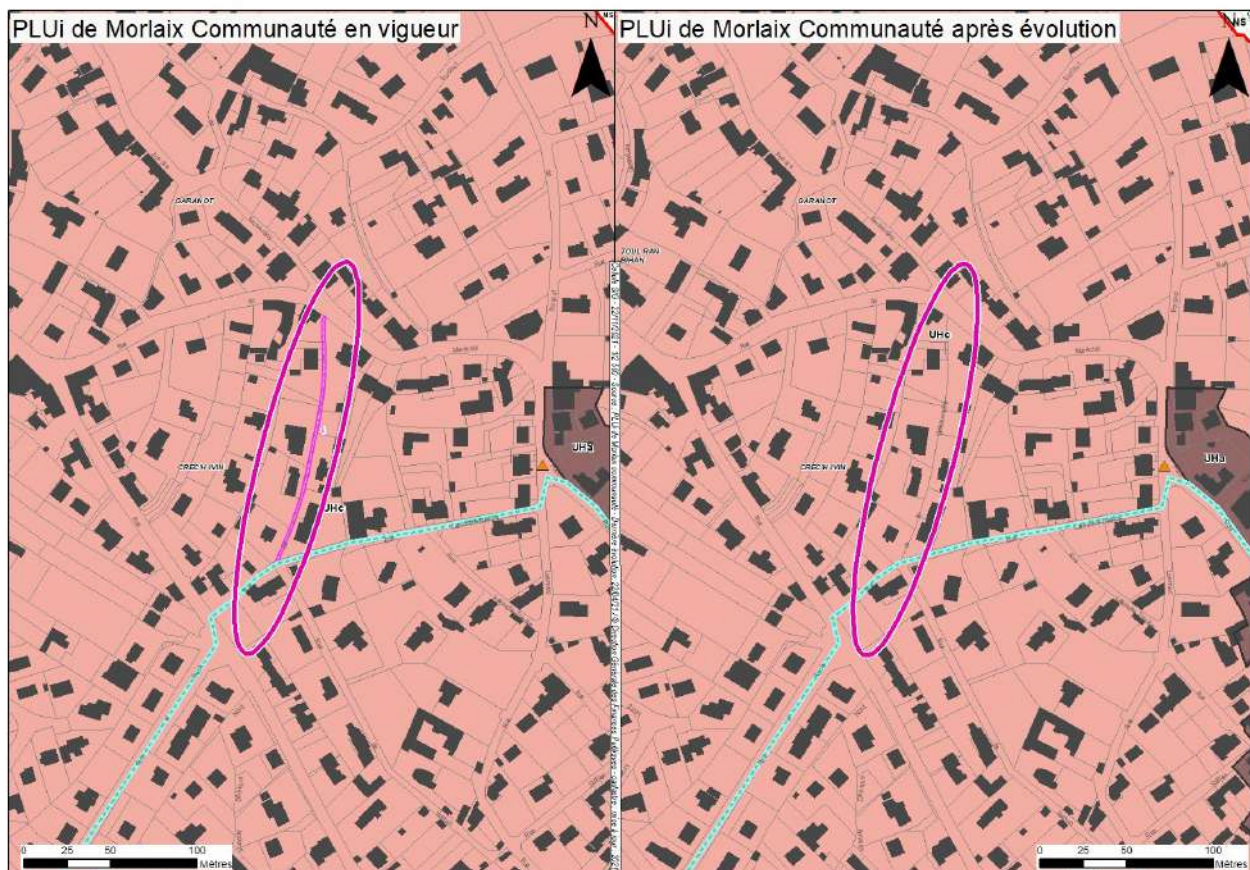
### > Règlement écrit – Annexe 1

Le règlement écrit est modifié comme suit :

#### CARANTEC

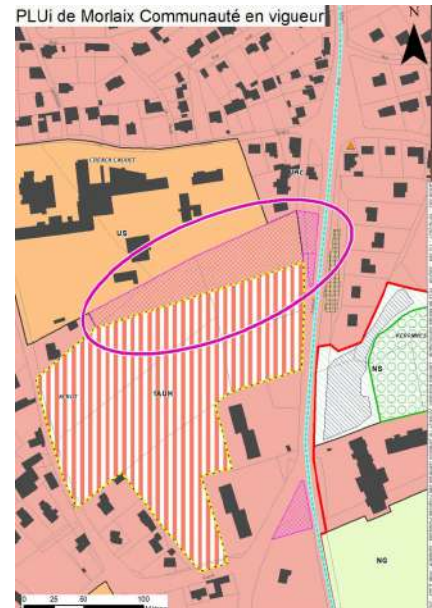
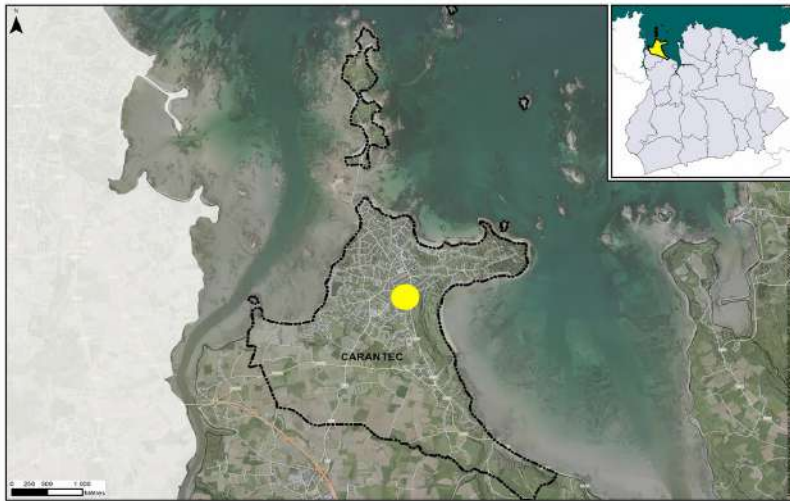
Numéro	Description	Superficie indicative (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
ER 1	Création d'un espace de stationnement sur le port	900	Commune de Carantec
ER 2	Agrandissement de l'espace de stationnement du port	225	Commune de Carantec
<del>ER 3</del>	<del>Création d'un cheminement doux</del>	<del>240</del>	<del>Commune de Carantec</del>

### > Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 7 :



# Modification de la destination et du bénéficiaire de l'emplacement réservé n° 4 à Carantec

## A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°4 a été créé au bénéfice du Conseil Départemental en vue de l'extension des équipements du collège de la baie. Or la commune mène actuellement une réflexion sur l'aménagement de l'arrière des écoles. Ce secteur répond à de nombreux enjeux, parmi lesquels le développement des équipements et la gestion du stationnement.

Il est donc proposé de modifier le bénéficiaire de cet emplacement réservé en l'affectant à la commune de Carantec et en élargissant son objet à l'accueil d'équipement et la gestion de stationnements / déplacements.

A cet effet, le règlement écrit est modifié.

## B. Pièces modifiées

### > Règlement écrit – Annexe 1

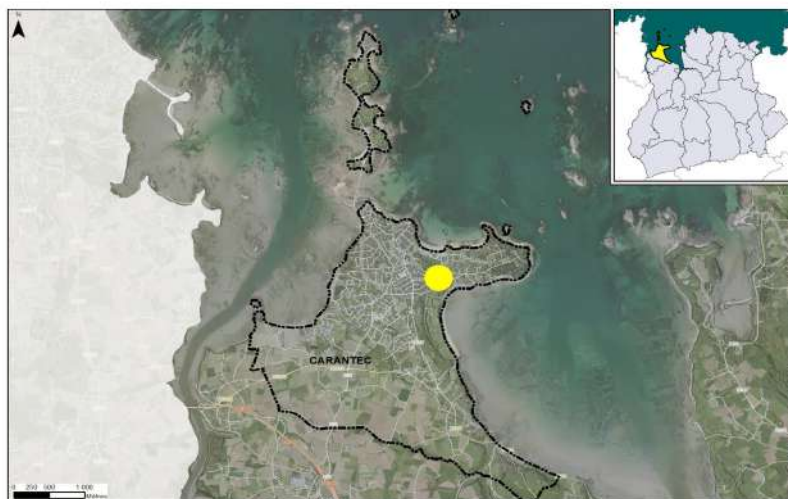
Le règlement écrit est modifié comme suit :

#### CARANTEC

Numéro	Description	Superficie indicative (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
ER 1	Création d'un espace de stationnement sur le port	900	Commune de Carantec
ER 2	Agrandissement de l'espace de stationnement du port	225	Commune de Carantec
ER 3	Création d'un cheminement doux	240	Commune de Carantec
ER 4	<del>Extension des équipements du Collège des Deux Baies.</del> Accueil d'équipement(s) et gestion de stationnements / déplacements	5 889	<del>Conseil Départemental</del> Commune de Carantec

## Suppression de l'emplacement réservé n° 16

### A. Exposé des motifs



L'Emplacement réservé n°16 a été institué au bénéfice de la commune de Carantec en vue d'élargir la rue de Tourville. Compte-tenu de l'intérêt très limité de cet emplacement réservé dans l'aménagement de la rue de Tourville, il est proposé de le supprimer.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

### B. Pièces modifiées

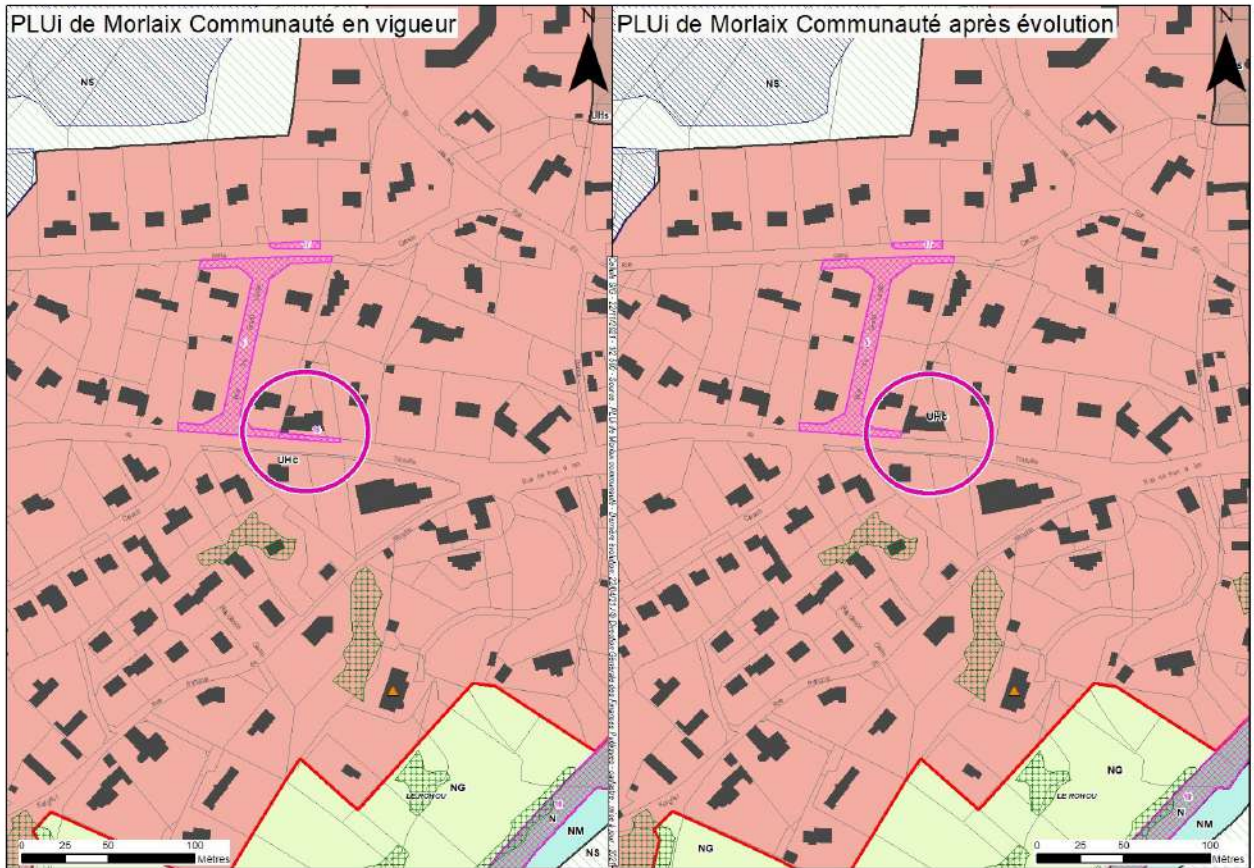
#### > Règlement écrit – Annexe 1

Le règlement écrit est modifié comme suit :

ER 13b	Redressement de voirie	2 872	Commune de Carantec
ER 14	Elargissement de voirie (chemin Louis de Guennec)	40	Commune de Carantec
ER 15	Création d'un cheminement doux	201	Commune de Carantec
<del>ER 16</del>	<del>Elargissement de voirie</del>	<del>90</del>	<del>Commune de Carantec</del>
ER 17	Elargissement de voirie	116	Commune de Carantec
ER 18	Création d'un cheminement doux	136	Commune de Carantec
ER 19	Aménagement du carrefour	132	Commune de Carantec
ER 20	Aménagement du carrefour	737	Commune de Carantec
ER 21a	Création d'un cheminement doux le long du Chemin Louis Le Guennec	219	Commune de Carantec
ER 21b	Création d'un cheminement doux le long du Chemin Louis Le Guennec	235	Commune de Carantec
ER 22	Elargissement de voirie (chemin de Coat Hir)	124	Commune de Carantec
ER 23	Création d'un chemin au GR34	380	Commune de Carantec

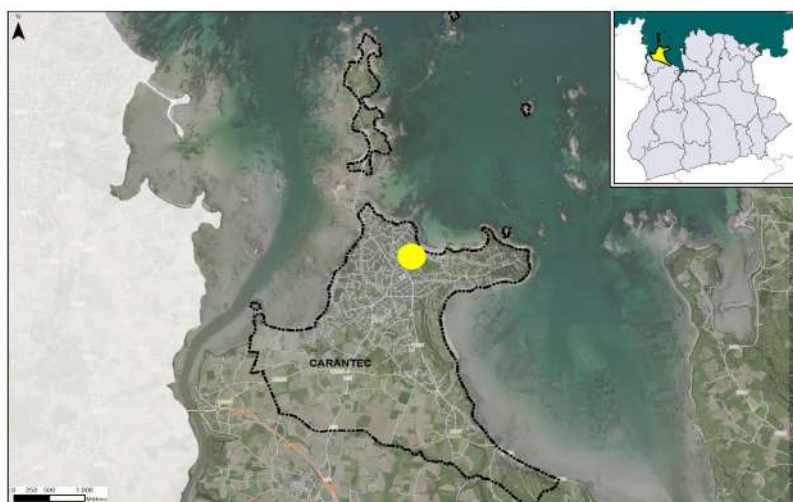


> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 7 :



# Création d'un emplacement réservé sur le lotissement Carantec

## A. Exposé des motifs



La commune souhaite voir ajouter un emplacement réservé à son bénéfice sur la parcelle AH 268 rue de Kernilis en vue de régulariser l'emprise foncière du transformateur du lotissement. La parcelle appartient en effet à un particulier alors qu'elle accueille un ouvrage de distribution d'énergie.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

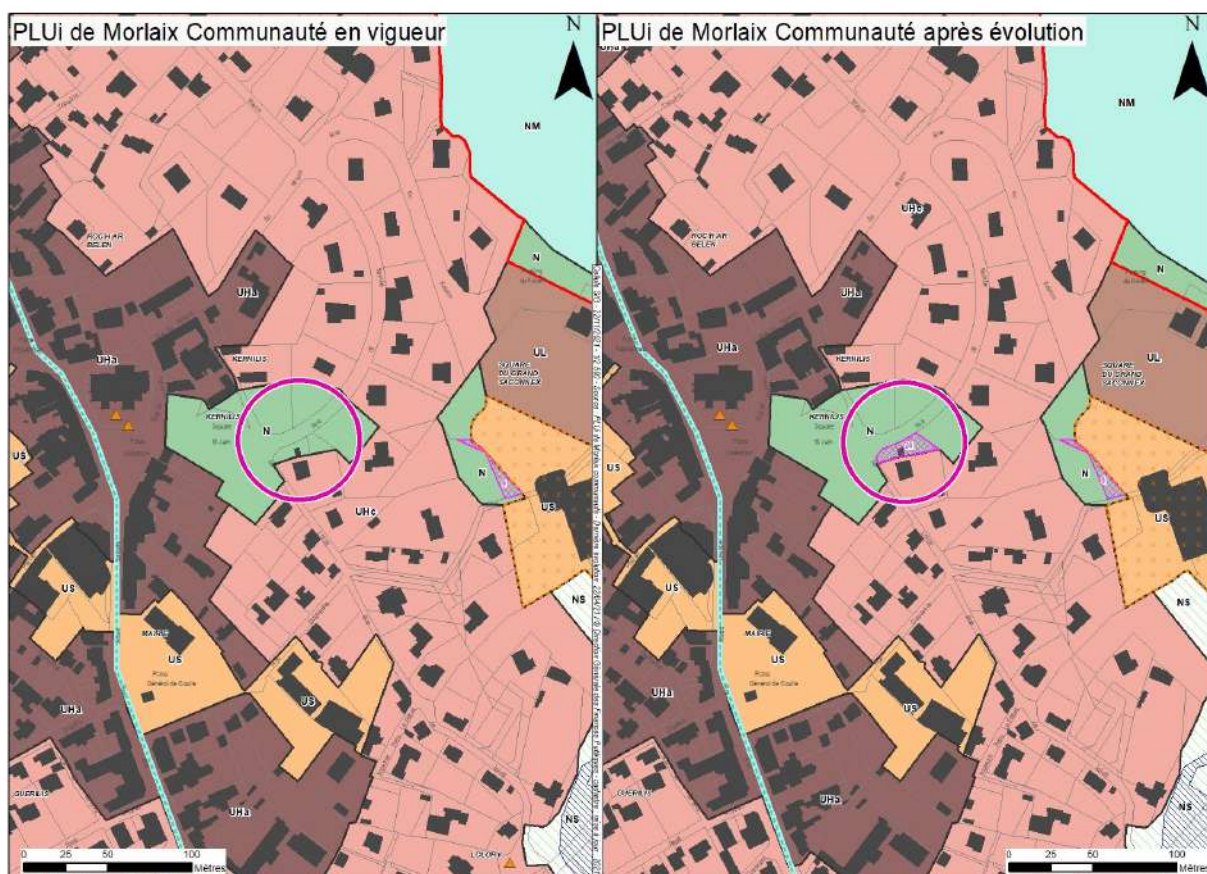
## B. Pièces modifiées

### > Règlement écrit – Annexe 1

Le règlement écrit est modifié comme suit :

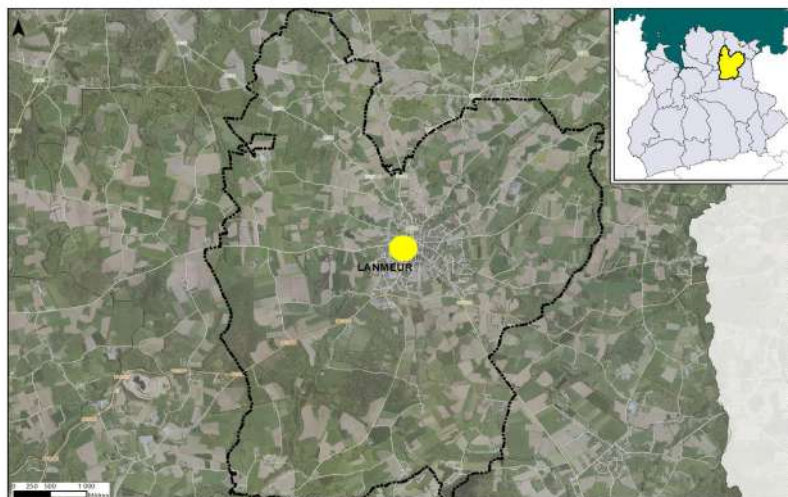
<b>ER 13b</b>	Redressement de voirie	2 872	Commune de Carantec
<b>ER 14</b>	Elargissement de voirie (chemin Louis de Guennec)	40	Commune de Carantec
<b>ER 15</b>	Création d'un cheminement doux	201	Commune de Carantec
<b>ER 16</b>	Elargissement de voirie	90	Commune de Carantec
<b>ER 17</b>	Elargissement de voirie	116	Commune de Carantec
<b>ER 18</b>	Création d'un cheminement doux	136	Commune de Carantec
<b>ER 19</b>	Aménagement du carrefour	132	Commune de Carantec
<b>ER 20</b>	Aménagement du carrefour	737	Commune de Carantec
<b>ER 21a</b>	Création d'un cheminement doux le long du Chemin Louis Le Guennec	219	Commune de Carantec
<b>ER 21b</b>	Création d'un cheminement doux le long du Chemin Louis Le Guennec	235	Commune de Carantec
<b>ER 22</b>	Elargissement de voirie (chemin de Coat Hir)	124	Commune de Carantec
<b>ER 23</b>	Création d'un chemin au GR34	380	Commune de Carantec
<b>ER 24</b>	Régularisation de l'emprise foncière du transformateur	288	Commune de Carantec

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 7 :



## Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Lanmeur

### A. Exposé des motifs



L'Emplacement réservé n°1 a été institué au bénéfice de la commune de Lanmeur pour la réalisation d'une aire de retournement, le long de la rue du terrain des sports. Ce projet n'étant plus d'actualité, il est proposé de supprimer cette réserve.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

### B. Pièces modifiées

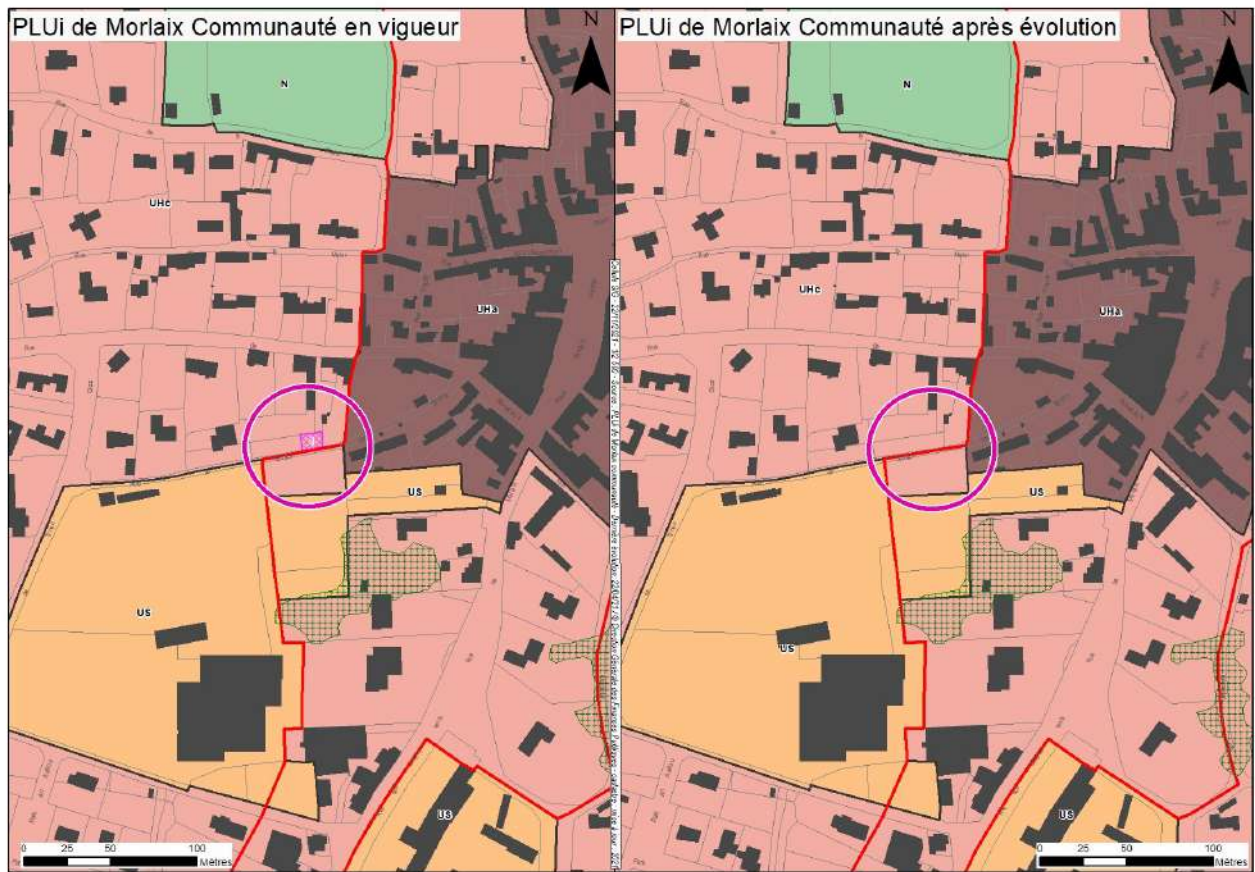
#### > Règlement écrit – Annexe 1

Le règlement écrit est modifié comme suit :

#### LANMEUR

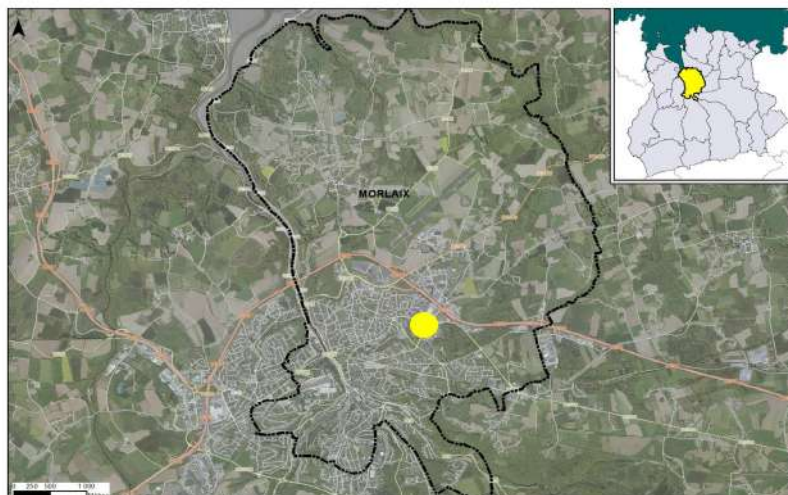
Numéro	Description	Superficie indicative (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
<del>ER 1</del>	<del>Aire de retournement</del>	<del>110</del>	<del>Commune de Lanmeur</del>
ER 2	Création d'un espace de stationnement	2 969	Commune de Lanmeur
ER 3	Elargissement de la voirie (aménagement routier le long de la RD 78)	580	Commune de Lanmeur
ER 4	Extension de la déchèterie pour la sécurisation et la mise aux normes	11 463	Morlaix Communauté

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 13 :



## Modification du tracé de l'emplacement réservé n°11 à Morlaix

### A. Exposé des motifs



Un Emplacement réservé a été institué au bénéfice de la Ville de Morlaix en vue de l'aménagement d'un cheminement doux au lieu-dit le Grand Launay. Si ce projet est toujours d'actualité, le tracé est erroné. Il est proposé de le modifier au niveau de la pointe Sud-Est afin qu'il débouche sur le passage piéton, rue de Kerfraval.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés. Par ailleurs, ce nouveau tracé apparaît sur l'OAP du secteur de Kerfraval.

### B. Pièces modifiées

#### > Règlement écrit – Annexe 1

Le règlement écrit est modifié comme suit :

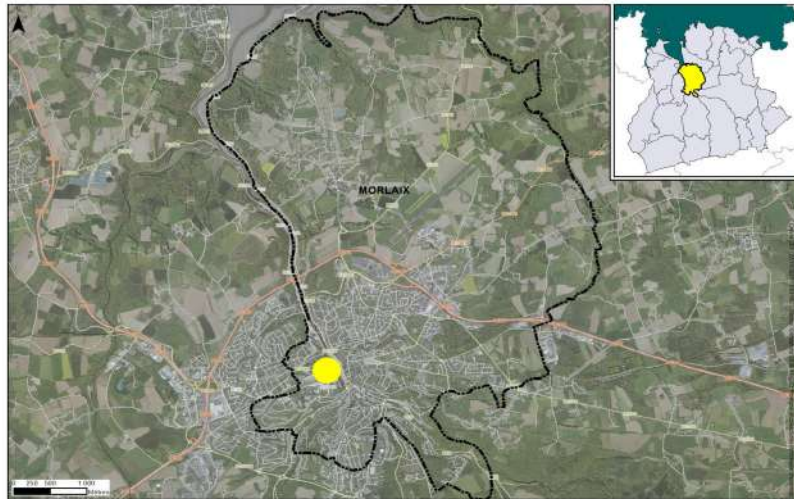
ER 10	Aménagement d'un cheminement doux au lieu-dit La Fouasserie	2 283	Commune de Morlaix
ER 11	Aménagement d'un cheminement doux au lieu-dit Le Grand Launay	3 157	Commune de Morlaix
ER 12	Aménagement d'un cheminement doux rue des Brebis	100	Commune de Morlaix
ER 13	Aménagement d'un rond-point au lieu-dit Tunisie	4 339	Conseil Départemental
ER 14	Création d'un accès depuis la rue Paul Sézane	139	Commune de Morlaix
ER 15	Création d'un cheminement doux au lieu-dit Bel Air	348	Commune de Morlaix

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 26 :



# Création d'un emplacement réservé dans le Morlaix

## A. Exposé des motifs



La Ville de Morlaix a engagé, il y a de nombreuses années, une réflexion globale sur l'aménagement du quartier de la gare. Le parking Léon Blum fait partie des sites retenus pour une opération de renouvellement urbain.

Il est ainsi proposé de prévoir un emplacement réservé sur une partie de la parcelle BL 122 (Sud-Ouest) au bénéfice de la Ville de Morlaix, afin d'aménager un accès sécurisé vers le site de renouvellement urbain du parking Léon Blum.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

Modifications liées à l'évaluation environnementale : *Extrait de l'évaluation environnementale, reproduite dans son intégralité en partie 7 du présent document.*

86	Morlaix	Création d'un emplacement réservé dans le quartier de la gare	<p>L'ajout de cet emplacement réservé pour la création d'un accès porte essentiellement des incidences potentielles <b>négatives pour le paysage et la nature en ville</b>. De plus, la création de cet accès mènera vraisemblablement à la destruction partielle du mur en pierre.</p> <p>L'aménagement de cet accès constitue par ailleurs une modification du paysage urbain au sein du Site Patrimonial Remarquable.</p>	<p>R</p> <p>R</p> <p>R</p>
----	---------	---	--	----------------------------





## B. Pièces modifiées

### > Règlement écrit – Annexe 1

Le règlement écrit est modifié comme suit :

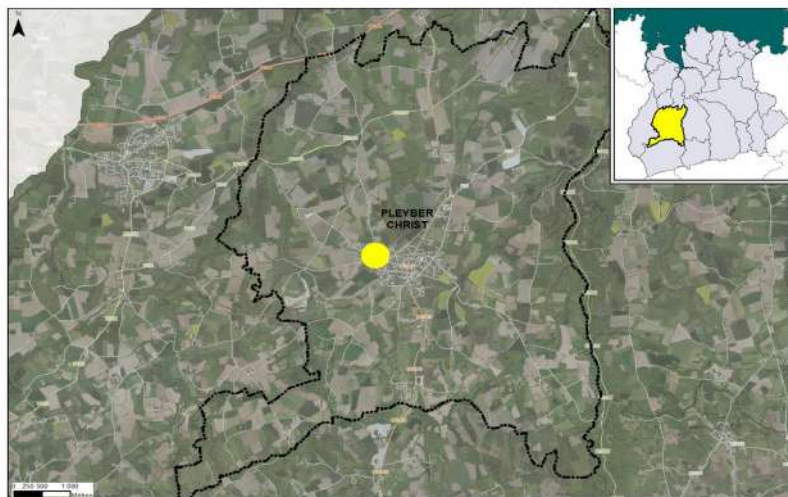
<b>ER 21k</b>	Création d'un cheminement doux le long de la rivière de Morlaix	222	Commune de Morlaix
<b>ER 21l</b>	Création d'un cheminement doux le long de la rivière de Morlaix	231	Commune de Morlaix
<b>ER 21m</b>	Création d'un cheminement doux le long de la rivière de Morlaix	26	Commune de Morlaix
<b>ER 21n</b>	Création d'un cheminement doux le long de la rivière de Morlaix	1 012	Commune de Morlaix
<b>ER 21o</b>	Création d'un cheminement doux le long de la rivière de Morlaix	1 345	Commune de Morlaix
<b>ER 22</b>	<b>Aménagement d'un accès sécurisé vers le site de renouvellement urbain du parking Léon Blum</b>	<b>721</b>	<b>Commune de Morlaix</b>

### > Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 25 et 26 :



## Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Pleyber-Christ

### A. Exposé des motifs



L'Emplacement réservé n° 3 a été institué au bénéfice de la commune pour la création d'un passage inférieur au niveau de la rue François Coat. Les travaux d'aménagement routiers ayant été effectués sans nécessité de bénéficier de ces emprises, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

### B. Pièces modifiées

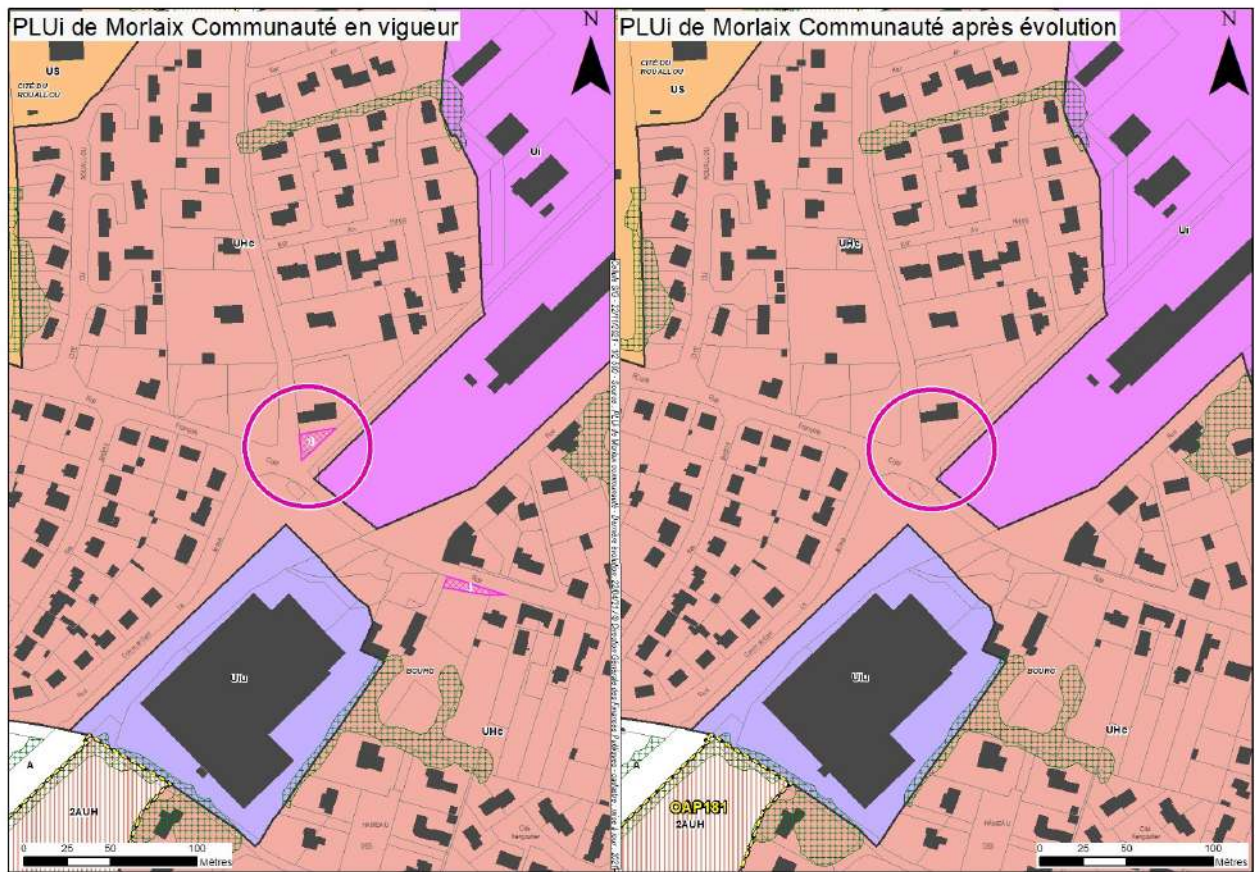
#### > Règlement écrit – Annexe 1

Le règlement écrit est modifié comme suit :

#### PLEYBER-CHRIST

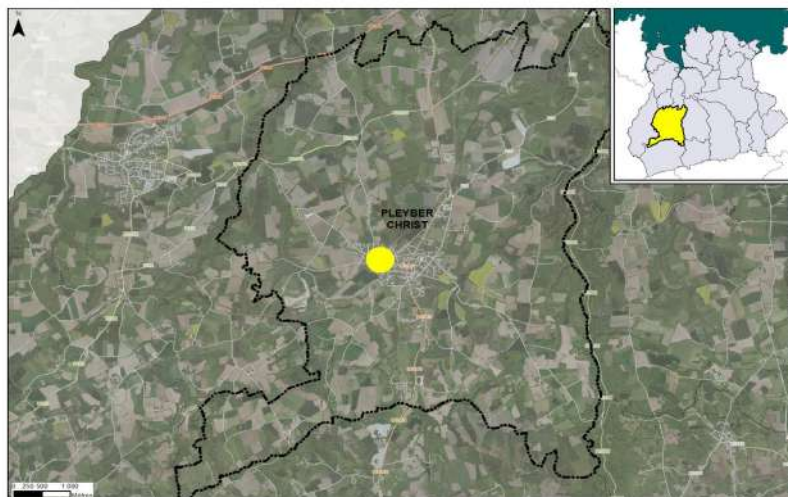
Numéro	Description	Superficie indicative (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
ER 1	Elargissement de voirie	4 037	Commune de Pleyber-Christ
ER 2	Elargissement de voirie	116	Commune de Pleyber-Christ
<b>ER 3</b>	<b>Création d'un passage inférieur</b>	<b>165</b>	<b>Commune de Pleyber-Christ</b>
ER 4	Création d'un passage inférieur	152	Commune de Pleyber-Christ
ER 5	Création d'un passage inférieur	25	Commune de Pleyber-Christ
ER 6	Passage des réseaux rue d'Armor	348	Commune de Pleyber-Christ

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 41 :



## Suppression de l'emplacement réservé n°4 à Pleyber-Christ

### A. Exposé des motifs



L'Emplacement réservé n° 4 a été institué au bénéfice de la commune pour la création d'un passage inférieur au niveau de la rue François Coat. Les travaux d'aménagement routiers ayant été effectués sans nécessité de bénéficier de ces emprises, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

### B. Pièces modifiées

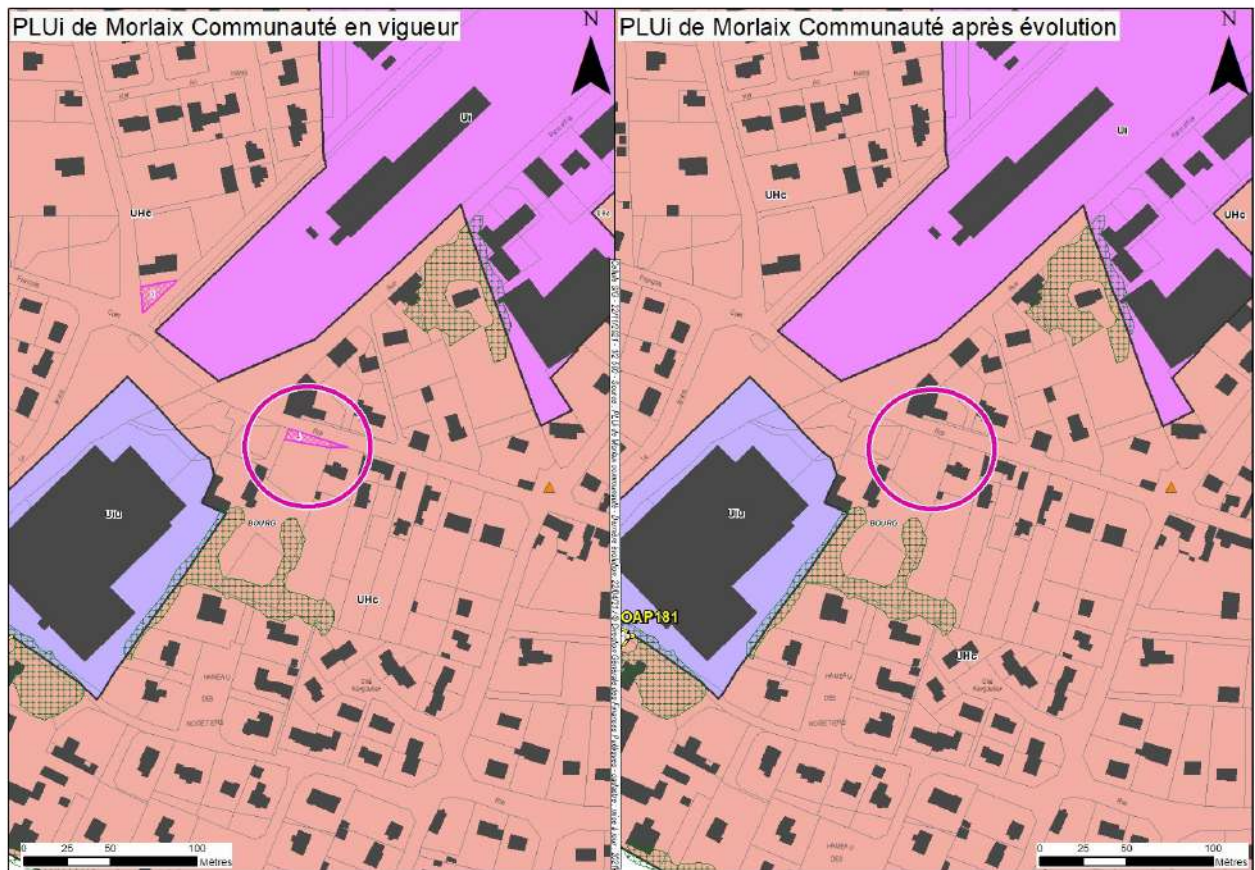
#### > Règlement écrit – Annexe 1

Le règlement écrit est modifié comme suit :

#### PLEYBER-CHRIST

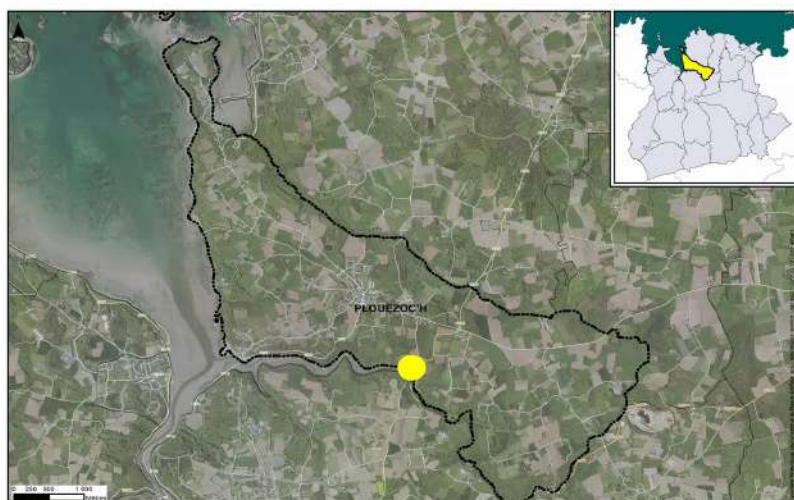
Numéro	Description	Superficie indicative (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
ER1	Elargissement de voirie	4 037	Commune de Pleyber-Christ
ER2	Elargissement de voirie	116	Commune de Pleyber-Christ
ER3	Création d'un passage inférieur	165	Commune de Pleyber-Christ
<del>ER4</del>	<del>Création d'un passage inférieur</del>	<del>152</del>	<del>Commune de Pleyber-Christ</del>
ER5	Création d'un passage inférieur	25	Commune de Pleyber-Christ
ER6	Passage des réseaux rue d'Armor	348	Commune de Pleyber-Christ

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 41 :



## Création d'un emplacement réservé au Moulin de la mer à Plouezoc'h

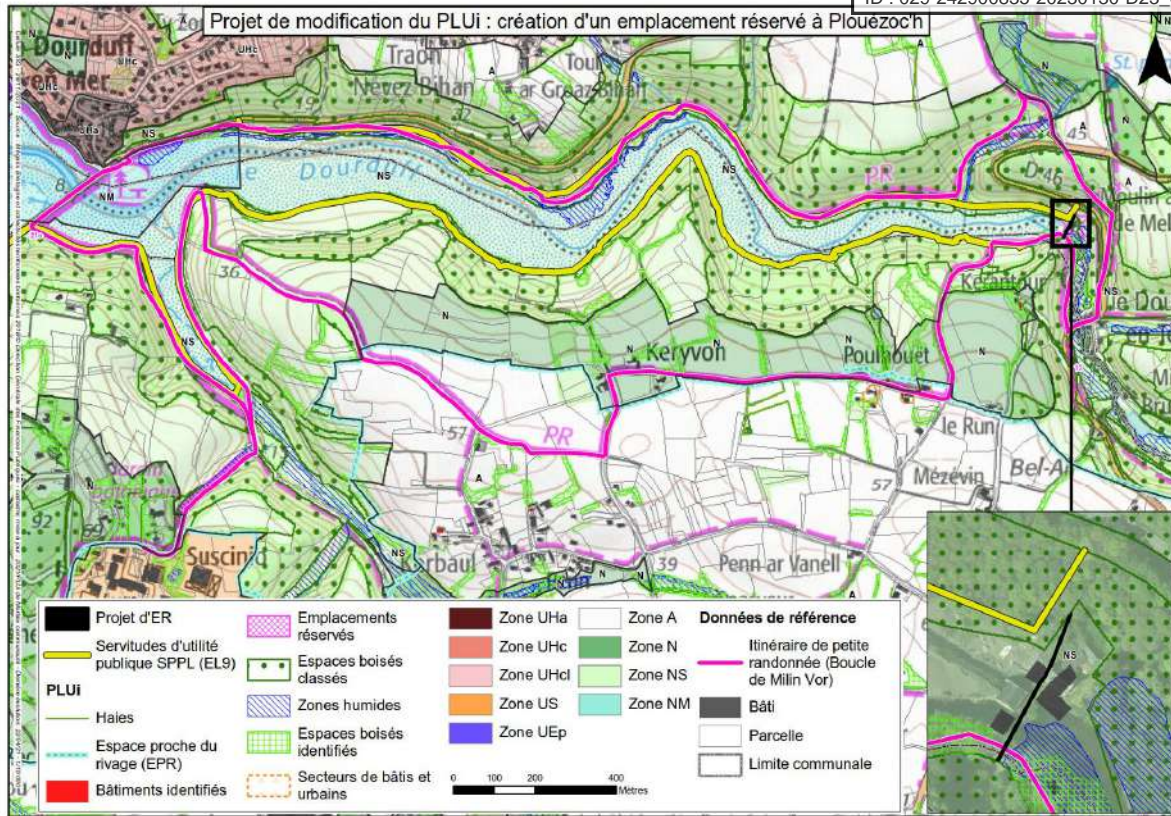
### A. Exposé des motifs



La commune de Plouezoc'h a engagé une réflexion en vue d'assurer une continuité piétonne le long de la rivière de Dourduff permettant ainsi d'assurer une liaison douce et sécurisée entre Plouezoc'h et Morlaix. En l'état actuel, le circuit de petite randonnée « la Boucle de Milin Vor » fait le tour de l'anse du Dourduff sur les communes de Morlaix et de Plouezoc'h en passant par la route départementale n°46 via le pont enjambant la rivière.

Cette boucle n'est pas inscriptible au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée car la traversée de la RD 46 via le pont a reçu un avis défavorable (en raison du danger au droit des usagers et en l'absence d'aménagement possibles) des services du Conseil Départemental du Finistère. Cette boucle n'est donc plus valorisée et présente des risques pour le maître d'ouvrage (Morlaix Communauté) en cas d'accident.



Ledit circuit, d'une longueur de 10km est existant et est aménagé en grande partie sur l'espace remarquable et au sein des espaces boisés classés. Une servitude de Passage des Piétons le long du littoral existe par ailleurs de part et d'autre de l'anse sur le territoire des communes de Morlaix et de Plouezoc'h, et s'arrête au niveau du Moulin.



Aussi, il est apparu nécessaire de prévoir une continuité piétonne sur la parcelle C 235 sur laquelle est implanté le Moulin à marée situé au fond de l'anse du Dourduff, au cœur d'un site exceptionnel entre prés salés et forêts. Afin de valoriser cet espace et de sécuriser le cheminement actuel, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé d'une largeur 1,50 mètres de large sur cette parcelle en ce sens. Une étude plus approfondie sera menée secondairement en vue de permettre un aménagement respectueux du site remarquable, une fois la maîtrise foncière acquise.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

Modifications liées à l'évaluation environnementale : Extrait de l'évaluation environnementale, reproduite dans son intégralité en partie 7 du présent document.

90	Plouezoc'h	Création d'un emplacement réservé au Moulin de la mer	La création de l'emplacement réservé peut porter des incidences potentielles négatives sur la biodiversité et les Sites Natura 2000 « Baie de Morlaix ». Ces incidences potentielles restent faibles, du fait de la vocation de cet emplacement réservé destiné à la création d'un cheminement doux. Pour le reste, le projet apporte des incidences positives sur le paysage et sur la sécurité des personnes.	 
----	------------	---	---	--



## B. Pièces modifiées

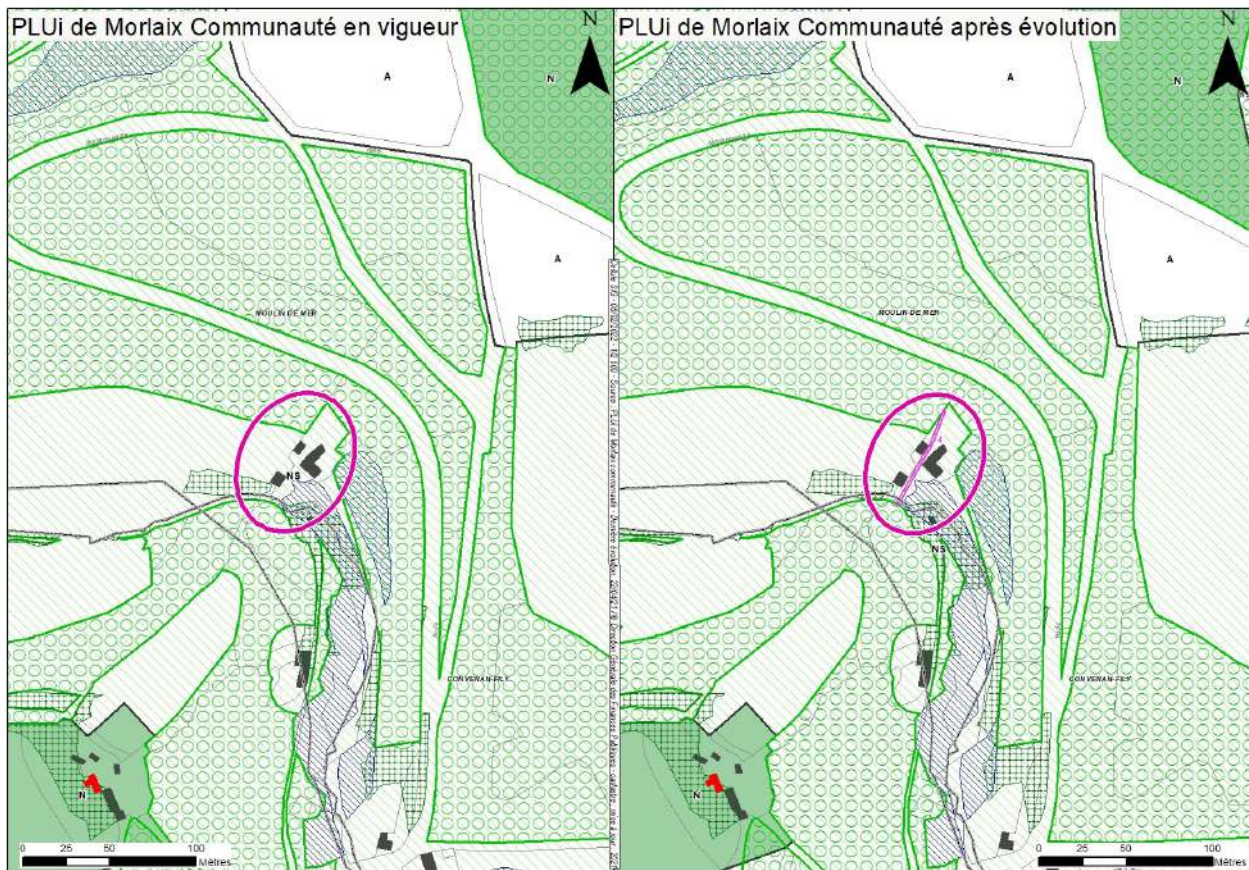
### > Règlement écrit – Annexe 1

Le règlement écrit est modifié comme suit :

#### PLOUÉZOC'H

Numéro	Description	Superficie indicative (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
ER 1	Création d'une voie d'accès aux parcelles agricoles	196	Commune de Plouézoc'h
ER 2	Extension de la station de lagunage	9 053	Commune de Plouézoc'h
ER 3	Aménagement le long de la RD76	933	Commune de Plouézoc'h
<b>ER4</b>	<b>Réalisation d'un cheminement doux pour assurer la continuité dans l'anse du Dourduff</b>	<b>91</b>	<b>Commune de Plouézoc'h</b>

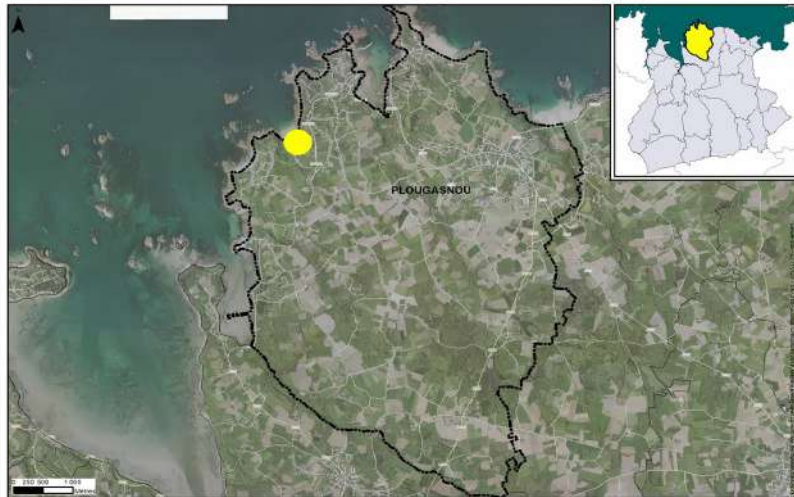
### > Règlement graphique – Tome 1 – Planches n° 16 et 20 :





## Création d'un emplacement réservé au Guerzit à Plougasnou

### A. Exposé des motifs




Le stationnement aux abords de la plage du Guerzit est pour le moment assuré sur une parcelle du domaine public maritime de l'État classée en espace remarquable, et le nombre de places est limité.

Aussi, afin de canaliser la fréquentation automobile la commune de Plougasnou a engagé une réflexion en vue de créer une aire naturelle de stationnement.

A cet effet, il est apparu nécessaire d'inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur la parcelle BL69 dans la mesure où il s'agit de la seule parcelle non bâtie de ce secteur. Elle sera utilisée uniquement durant la période estivale afin de soulager le petit parking à proximité et d'éviter le stationnement dangereux le long de la route. L'aménagement prévu sera très léger, restant le plus naturel possible. Un empiérement perméable de type terre-pierre sera privilégié. Aucun élément naturel composant ce site ne sera détruit.

Modifications liées à l'évaluation environnementale : *Extrait de l'évaluation environnementale, reproduite dans son intégralité en partie 7 du présent document.*

91	Plougasnou	Création d'un emplacement réservé au Guerzit	L'aménagement d'une aire de stationnement sur cette parcelle agricole porte des incidences potentielles négatives en termes d'artificialisation des sols et de biodiversité (site à moins de 200m d'un site Natura 2000) : en effet, elle menace de destruction les éléments naturels qui composent ce site, notamment les quelques arbres qui le ponctuent.	
----	------------	--	--	---

			<p>L'aménagement de cette aire de stationnement peut également porter atteinte au paysage de la rue du Guerzit, qui est une voie d'accès à la plage.</p> <p>La création d'une aire de stationnement ne porte pas d'incidence potentielle négative sur les risques naturels relevés sur le secteur (aléa retrait/gonflement des argiles, risque inondation de caves).</p>	
--	--	--	--	---

L'évaluation des incidences prévisibles sur l'environnement liées à l'urbanisation de cette zone a par ailleurs mis en lumière la menace de destruction des éléments naturels qui composent ce site, notamment les quelques arbres qui le ponctuent.

Aussi, les boisements existants en limite Ouest de la parcelle ont été protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

## B. Pièces modifiées

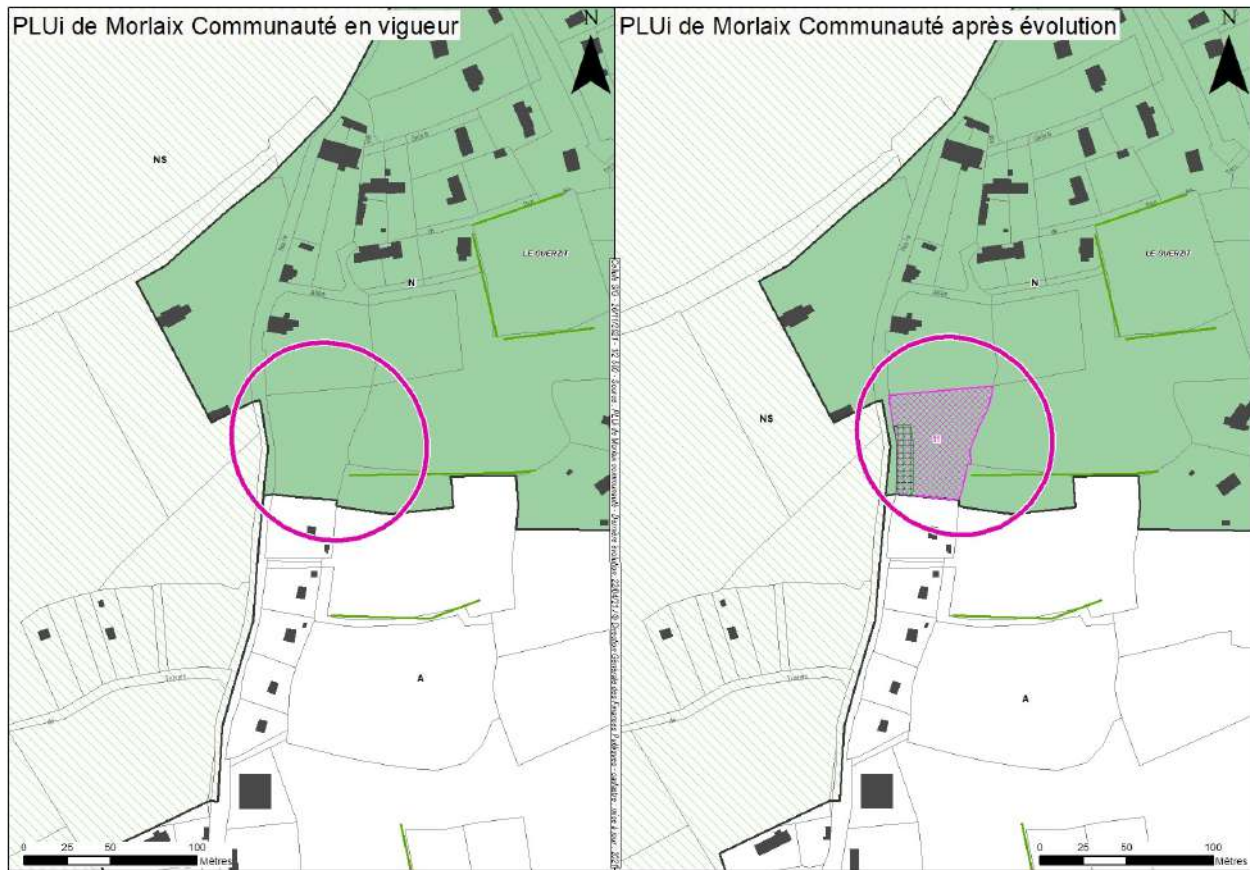
### > Règlement écrit – Annexe 1

Le règlement écrit est modifié comme suit :

#### PLOUGASNOU

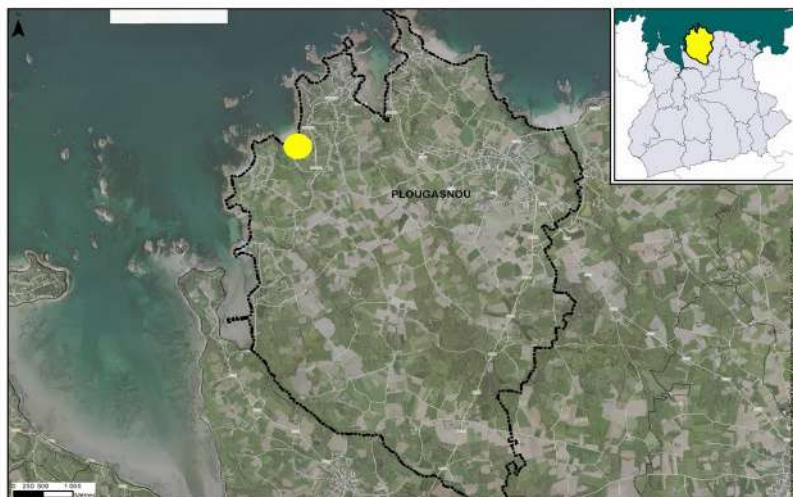
Numéro	Description	Superficie indicative (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
ER 1	Acquisition du chemin de la Baie	669	Commune de Plougasnou
ER 2	Aire de stationnement	577	Commune de Plougasnou
ER 3	Voie à créer	613	Commune de Plougasnou
ER 4	Aménagement lié au sport	490	Commune de Plougasnou
ER 5	Création d'un cheminement doux	253	Commune de Plougasnou
ER 6	Elargissement de la voirie	1255	Commune de Plougasnou
ER 7	Extension du cimetière	1529	Commune de Plougasnou
ER 8	Extension du parc de stationnement	615	Commune de Plougasnou
ER 9	Stationnement et belvédère	4154	Commune de Plougasnou
ER 10	Stationnement et cheminement doux	277	Commune de Plougasnou
<b>ER 11</b>	<b>Réalisation d'une aire naturelle de stationnement</b>	<b>2 871</b>	<b>Commune de Plougasnou</b>

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 3 :



## Création d'un emplacement réservé au Diben

### A. Exposé des motifs



Le long de l'Anse du Diben, à Milaudren, dans le périmètre du port, se trouve un bâtiment public, anciennement affecté au club de voile. Ce bâtiment implanté sur le domaine public maritime ne dispose pas d'accès par la voie terrestre.

Aussi, afin de permettre la réhabilitation et l'utilisation de ce bâtiment public, il est nécessaire d'y permettre son accès. C'est pourquoi un emplacement réservé est inscrit au bénéfice de Morlaix Communauté, gestionnaire du port du Diben, sur les parcelles BV82, BV84 et BV88. Cet emplacement réservé permettra de créer une voie depuis la rue de Rhun Produou.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

## B. Pièces modifiées

### > Règlement écrit – Annexe 1

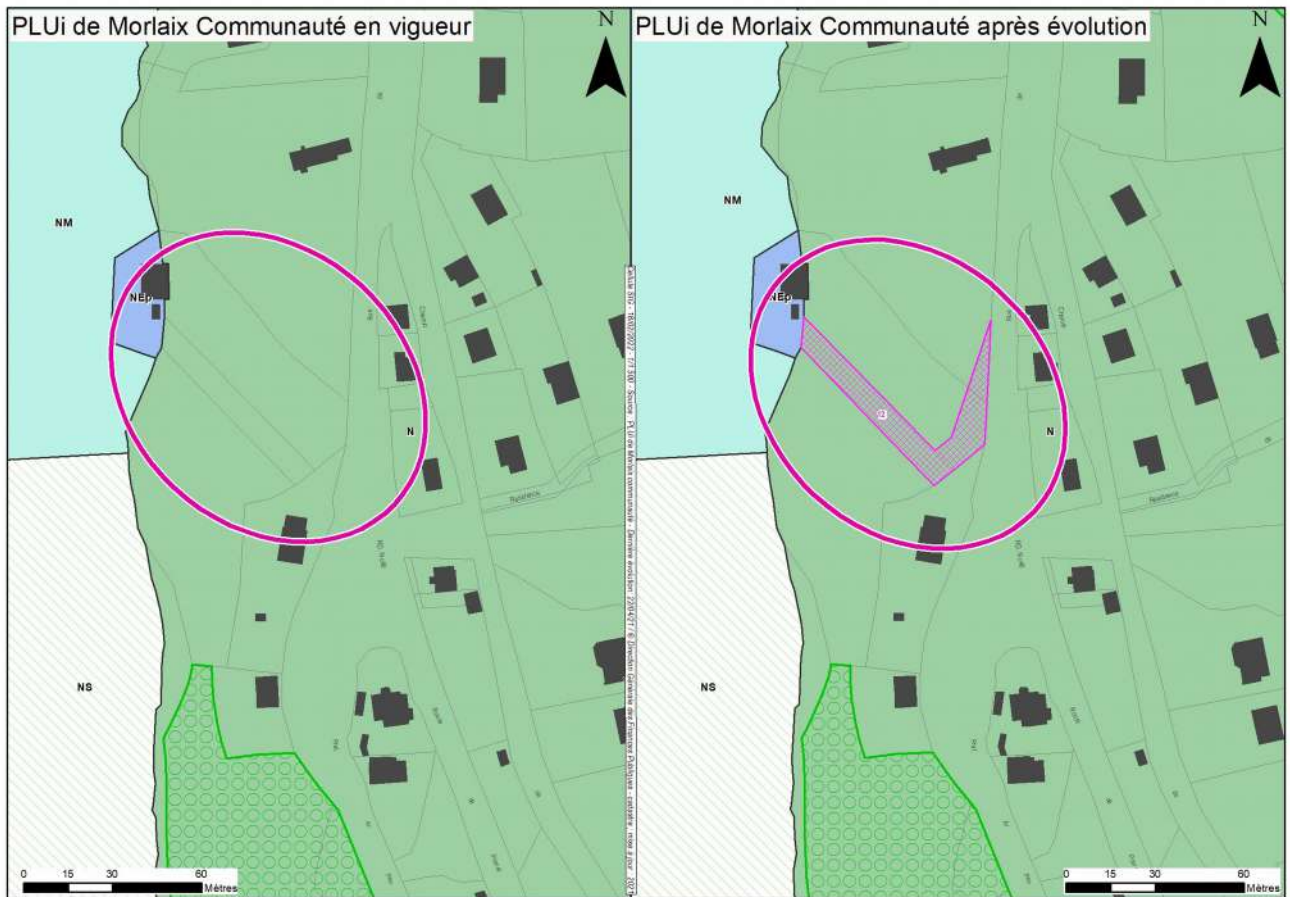
Le règlement écrit est modifié comme suit :

#### PLOUGASNOU

Numéro	Description	Superficie indicative (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
<b>ER 1</b>	Acquisition du chemin de la Baie	669	Commune de Plougasnou
<b>ER 2</b>	Aire de stationnement	577	Commune de Plougasnou
<b>ER 3</b>	Voie à créer	613	Commune de Plougasnou
<b>ER 4</b>	Aménagement lié au sport	490	Commune de Plougasnou
<b>ER 5</b>	Création d'un cheminement doux	253	Commune de Plougasnou
<b>ER 6</b>	Elargissement de la voirie	1255	Commune de Plougasnou
<b>ER 7</b>	Extension du cimetière	1529	Commune de Plougasnou
<b>ER 8</b>	Extension du parc de stationnement	615	Commune de Plougasnou
<b>ER 9</b>	Stationnement et belvédère	4154	Commune de Plougasnou
<b>ER 10</b>	Stationnement et cheminement doux	277	Commune de Plougasnou
<b>ER 11</b>	Réalisation d'une aire naturelle de stationnement	2 871	Commune de Plougasnou
<b>ER 12</b>	Voie à créer	895	Morlaix Communauté

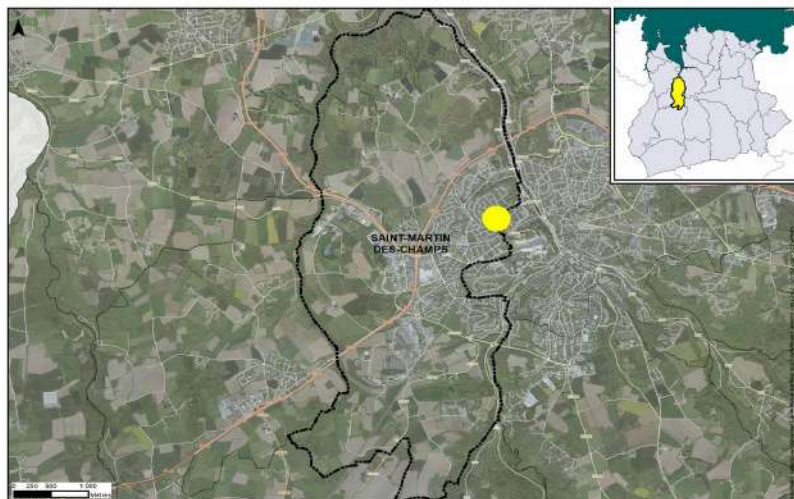


> Règlement graphique – Tome 1 – Planches n°3 et 4 :



## Suppression de l'emplacement réservé n°1 Champs

### A. Exposé des motifs



Un emplacement réservé a été institué au bénéfice de la Commune de Saint-Martin-des-Champs en vue de créer une liaison douce permettant de franchir le front bâti entre la rue Flaubert et la rue Brossolette. Il est inscrit sur la parcelle cadastrée section AD 253 pour une contenance de 50 m<sup>2</sup>. Cette liaison douce à destination des piétons et des cycles doit permettre de poursuivre le maillage des liaisons douces sur le territoire communal et notamment dans le cœur urbain de Saint-Martin-Des-Champs. Ce "passage" doit aussi servir de trait d'union entre le projet de renouvellement urbain actuellement en cours - Quartier Gare - et les projets d'aménagement urbains qui pourraient voir le jour dans les prochaines années en direction d'Intermarché et de la gare SNCF de Morlaix.

Un programme immobilier portant sur la création de 8 logements est en cours de réflexion sur cette parcelle permettant ainsi de requalifier un ancien bâtiment artisanal qui abritait autrefois une carrosserie. Le projet est soutenu par la commune dans la mesure où il participe pleinement au projet de réhabilitation du quartier gare engagé par la commune depuis une dizaine d'années. Néanmoins, le maintien de l'emplacement réservé nécessiterait que le projet soit amputé de 1 voire 2 logements.

Aussi, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé en vue de faciliter la réalisation de ce projet immobilier dans son ensemble. Cette réalisation permettra en outre de répondre aux objectifs de densité urbaine, de diversification de l'offre de logements et de transformation des friches urbaines. La ville étudiera quant à elle d'autres alternatives pour mener à bien cette nécessaire liaison intra-quartier.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés. Par ailleurs, cet emplacement réservé n'apparaît plus sur l'OAP n° 331 du secteur Quartier gare.

## B. Pièces modifiées

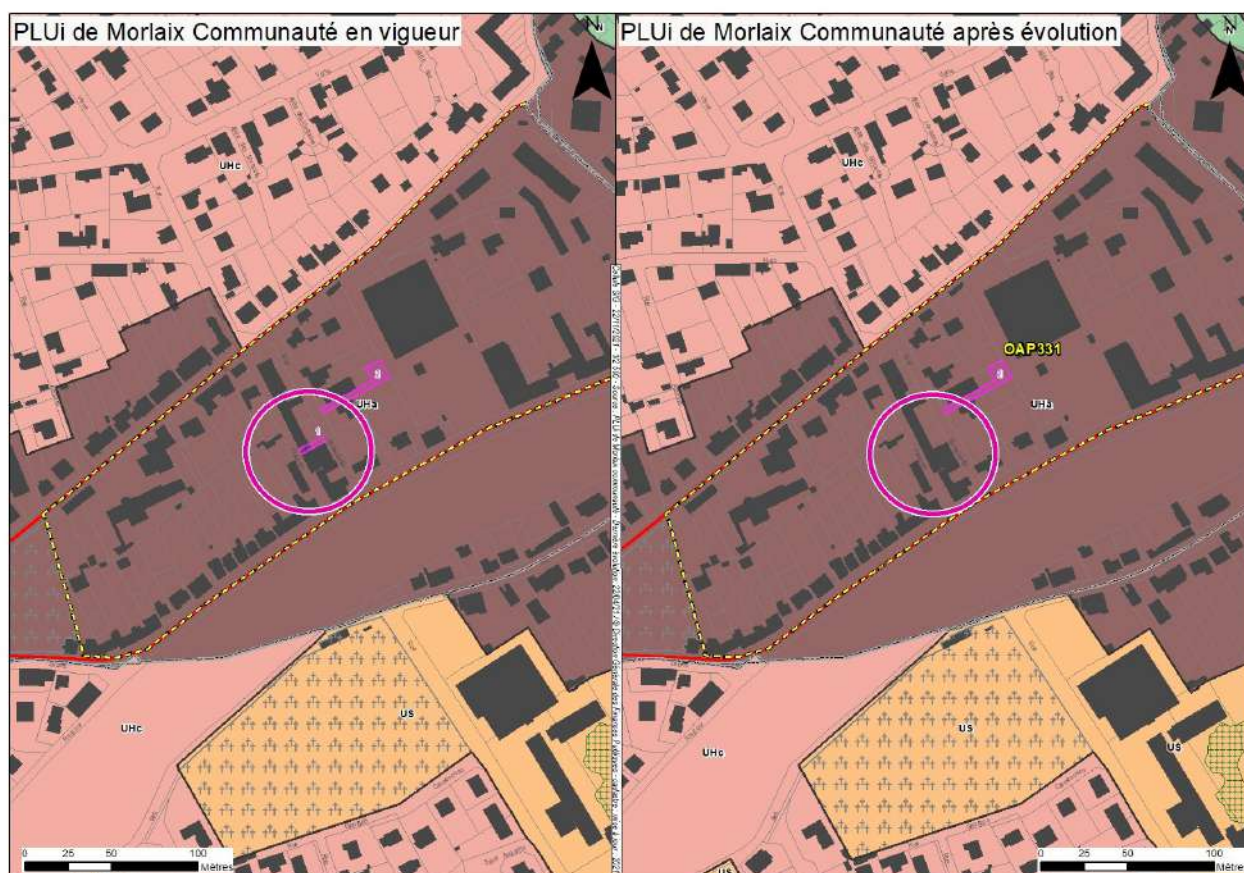
### > Règlement écrit – Annexe 1

Le règlement écrit est modifié comme suit :

#### SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS

Número	Description	Superficie indicative (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
<b>ER 1</b>	<b>Liaison douce à créer</b>	<b>50</b>	<b>Commune de Saint-Martin-des-Champs</b>
ER 2	Liaison douce à créer	229	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 3	Pôle d'échanges multimodal à Kerivin	11 407	Morlaix Communauté
ER 4	Rue Jean Mace - Alignement	48	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 5	Rue ou sentier piéton à créer - Rue des Ajoncs - cheminement doux	300	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 6	Voies ou passage public à créer - Alignement - rectification de virage	30	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 7	Voies ou passage public à créer - Nouvelle route et piste cyclable	8 630	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 8	Voies ou passage public à créer - Rectification de virages sur la route de Botbalan	2 970	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 9	Voies ou passage public à créer - VC n13 - Kerolzec Aménagement de carrefour	1 230	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 10	Création d'un échangeur complet	15 513	Conseil Départemental 29

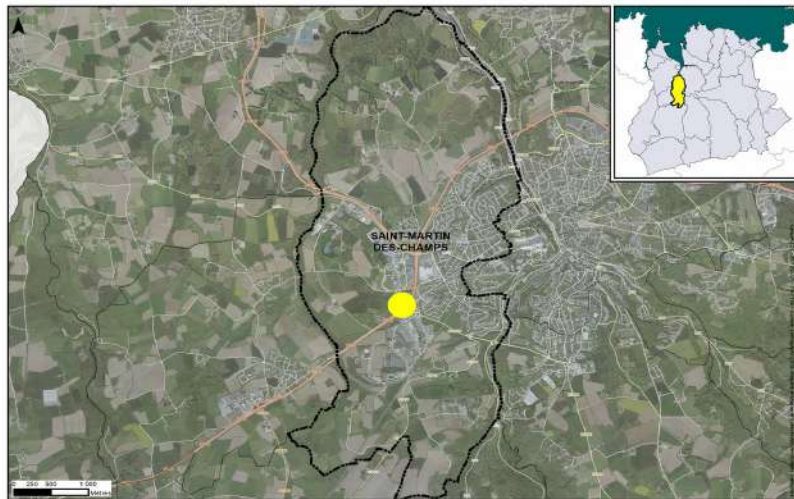
### > Règlement graphique – Tome 1 – Planches n° 25 et 26 :





## Modification du périmètre et du bénéficiaire de l'emplacement réservé n° 10 à Saint-Martin-des-Champs

### A. Exposé des motifs



Un emplacement réservé a été institué au bénéfice du Conseil Départemental du Finistère en vue de la création d'un échangeur complet à Bagatelle, sur la commune de Saint-Martin-des-Champs, le long de la RN12.

La création de cet échangeur permettrait de désengorger la Zone commerciale du Launay et d'améliorer la desserte de la zone industrielle du Kerivin. Malgré le doublement de la bretelle de sortie de la RN 12 de l'échangeur du Launay, les axes secondaires entre les ronds-points du Launay et de Kerivin sont très fréquemment saturés. Par ailleurs, l'accès au Centre Hospitalier des Pays de Morlaix et au plateau Saint-Fiacre à Plourin-lès-Morlaix serait facilité.

Il s'agit de répondre à une problématique identifiée sur la RN12 qui a déjà fait l'objet d'une étude de la Direction Régionale de l'Équipement de Bretagne. 3 Solutions avaient été identifiées, dont l'une d'elles a été réalisée depuis lors. La création de cet échangeur complet à Bagatelle viendrait consolider cet aménagement routier.

Ce projet est toujours à l'étude mais le tracé est erroné et devra être étendu. Par ailleurs, il est proposé de modifier le bénéficiaire au profit de Morlaix Communauté, le Conseil Départemental n'étant pas en charge de ce type d'infrastructure.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

## 6. Conclusions

Trois solutions d'aménagement sont particulièrement efficaces :

- le doublement de la bretelle de sortie de l'échangeur du Launay,



- la création d'un échangeur complet à Bagatelle - Keriven,



- la création d'une voie d'entrecroisement (une troisième voie) sur la RN, de l'échangeur du Launay vers l'échangeur de Bagatelle.



Les autres scénarii ne permettent pas, à l'horizon 2017, de garantir un fonctionnement optimal du réseau routier.

Au final, il semble justifié de proposer comme aménagement :

- o à court terme : doublement de la bretelle de sortie de la RN12 de l'échangeur du Launay
- o à moyen terme : complément de ce dispositif avec mise en œuvre de l'APSI bis (échangeur complet de Bagatelle + voies auxiliaires entre Bagatelle et Launay).

Modifications liées à l'évaluation environnementale : Extrait de l'évaluation environnementale, reproduite dans son intégralité en partie 7 du présent document.

93	St-Martin-des-Champs	Modification périmètre et bénéficiaire de l'emplacement réservé n°10	<p>L'extension du périmètre d'emplacement réservé porte des incidences potentielles négatives sur la biodiversité. On notera cependant que le contexte routier du site est défavorable à la biodiversité.</p> <p>Les enjeux paysagers sont assez faibles, ils sont essentiellement liés à la végétation d'accompagnement de la voirie.</p> <p>Par ailleurs la végétation joue également un rôle d'écran pour les habitations situées en arrière du périmètre de l'emplacement réservés. L'extension de périmètre de l'emplacement réservé porte donc des incidences potentielles négatives sur le paysage et le cadre de vie.</p>	<p>R</p> <p>R</p> <p>R</p>
----	----------------------	--	---	----------------------------

## B. Pièces modifiées

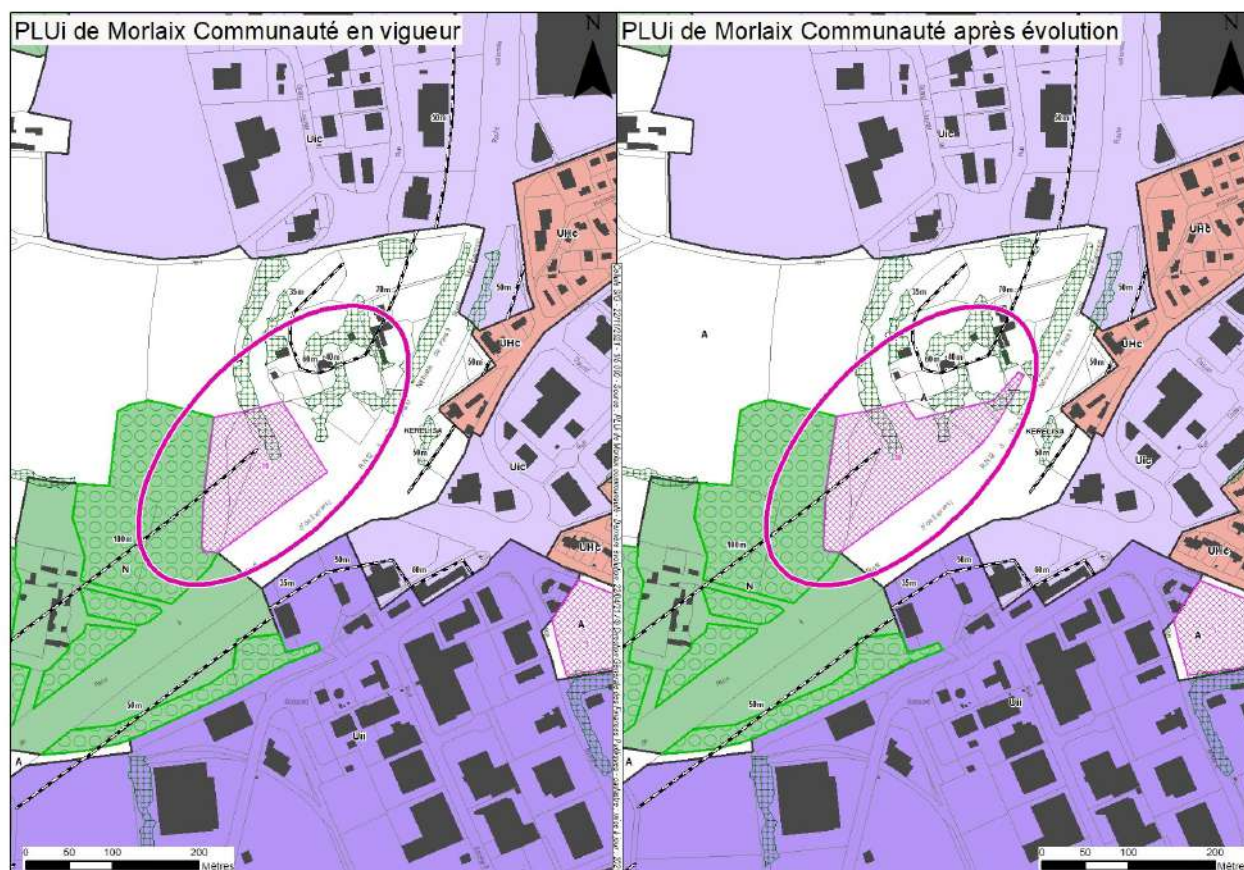
### > Règlement écrit – Annexe 1

Le règlement écrit est modifié comme suit :

#### SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS

Numéro	Description	Superficie indicative (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
ER 1	Liaison douce à créer	50	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 2	Liaison douce à créer	229	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 3	Pôle d'échanges multimodal à <u>Kerivin</u>	11 407	Morlaix Communauté
ER 4	Rue Jean Mace - Alignement	48	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 5	Rue ou sentier piéton à créer - Rue des Ajoncs - cheminement doux	300	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 6	Voies ou passage public à créer - Alignement - rectification de virage	30	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 7	Voies ou passage public à créer - Nouvelle route et piste cyclable	8 630	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 8	Voies ou passage public à créer - Rectification de virages sur la route de <u>Bothalan</u>	2 970	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 9	Voies ou passage public à créer - VC n13 - Kerolzec Aménagement de carrefour	1 230	Commune de Saint-Martin-des-Champs
ER 10	Création d'un échangeur complet	<b>15 513</b> <b>20 444</b>	<b>Conseil Départemental 29</b> <b>Morlaix Communauté</b>

### > Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 25 :



## > Identification de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Conformément à l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme, *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

L'identification précise de ces bâtiments traduit les objectifs inscrits dans le PADD et liés à la valorisation du patrimoine et des identités locales, au développement économique et au développement de l'habitat sans nouvelles consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il est proposé d'apporter plusieurs corrections à l'inventaire, en le complétant par de nouveaux bâtiments présentant des qualités architecturales ou patrimoniales justifiant leur identification. Le changement de destination étant soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au stade de l'autorisation d'urbanisme, seuls les bâtiments répondant aux critères utilisés par la CDPENAF pour caractériser l'aptitude au changement de destination pourront être identifiés :

### 1/ Caractéristiques du bâtiment :

- ✓ Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré
- ✓ Arrêt de l'activité agricole depuis plus de 5 ans
- ✓ Bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une mise aux normes environnementales avec versement d'aides publiques
- ✓ Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux
- ✓ Bâtiment permettant la création d'une habitation d'au moins 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors extension
- ✓ Desserte du bâtiment est compatible avec la circulation des engins agricoles

### 2/ Environnement bâti et agricole :

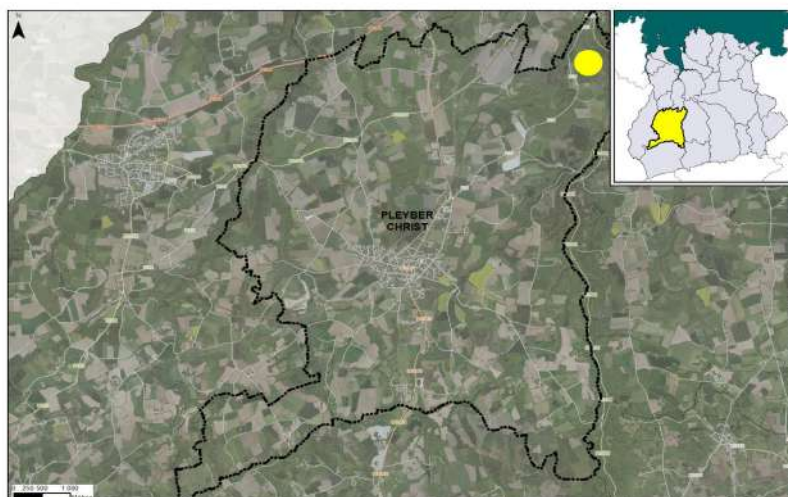
- ✓ Bâtiment situé dans un hameau (isolé)
- ✓ Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 mètres
- ✓ Perte potentielle de surface agricole épanable inférieure à 500 m<sup>2</sup>
- ✓ Présence d'au moins deux habitations principales de non-actifs agricoles au sein du hameau

Les bâtiments considérés devront également être situés en dehors d'un périmètre de protection de captage d'eau.



## Identification d'un bâtiment à Lesquiffiou à Pleyber-Christ

### A. Exposé des motifs



Situé au lieu-dit Lesquiffiou sur la commune de Pleyber-Christ, le bâtiment cadastré section ZM 38 est situé au sein d'un parc inscrit au titre des Monuments Historiques et à proximité immédiate d'un château également classé.

Il s'agit d'un ancien logement de dépendance du château avec un séchoir notable qui constitue un bâtiment indissociable du château. Il est aujourd'hui à usage mixte et est composé d'un garage et d'une partie habitation.

La partie habitation représente approximativement les 2/3 des surfaces du bâtiment (environ 200 m<sup>2</sup>), le garage représentant le tiers restant

Le bâtiment est situé à distance d'une exploitation agricole.



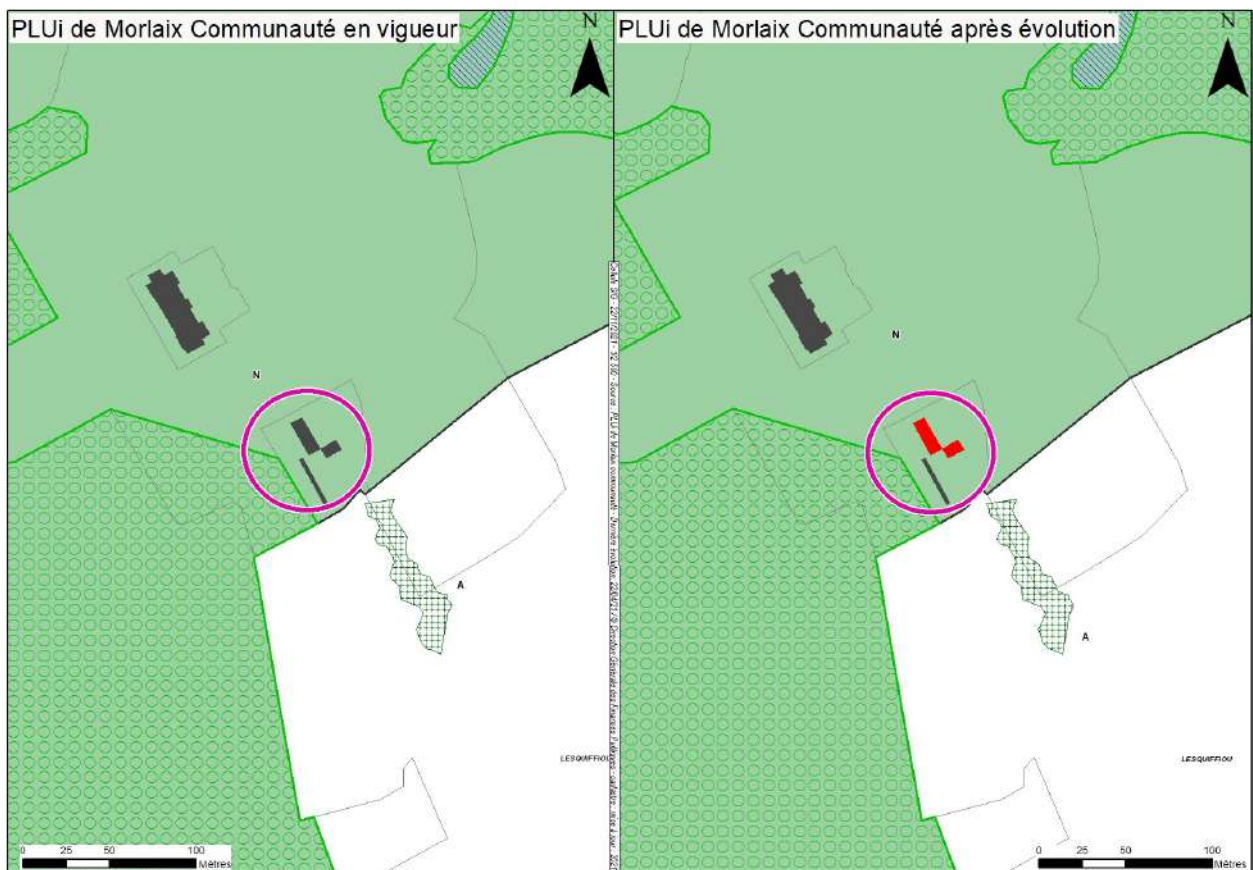
Afin de permettre sa réhabilitation et sa transformation en gîte, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.



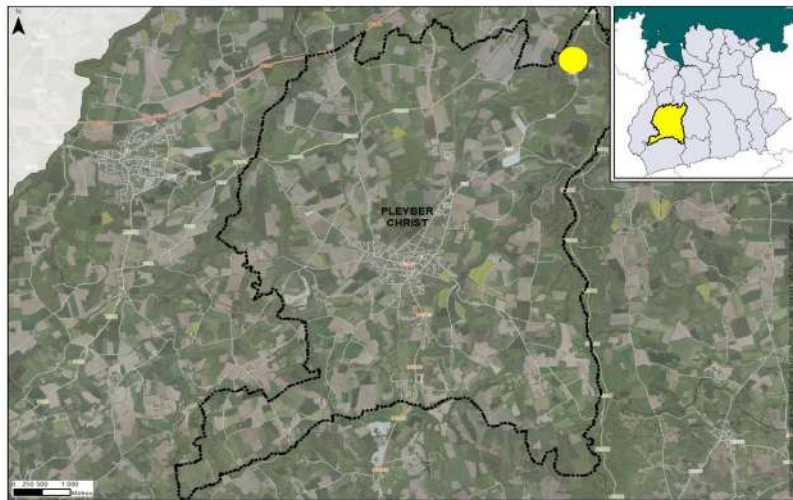
## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 24 :



## Identification d'un bâtiment à Lesquiffiou à Pleyber-Christ

### A. Exposé des motifs



Situé au lieu-dit Lesquiffiou sur la commune de Pleyber-Christ, le bâtiment cadastré section ZM 73 est inscrit au titre des Monuments Historiques. Construit en 1864 en pierre de taille, il présente une hauteur importante et une charpente très imposante.

Le bâtiment est situé à distance d'une exploitation agricole.

Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

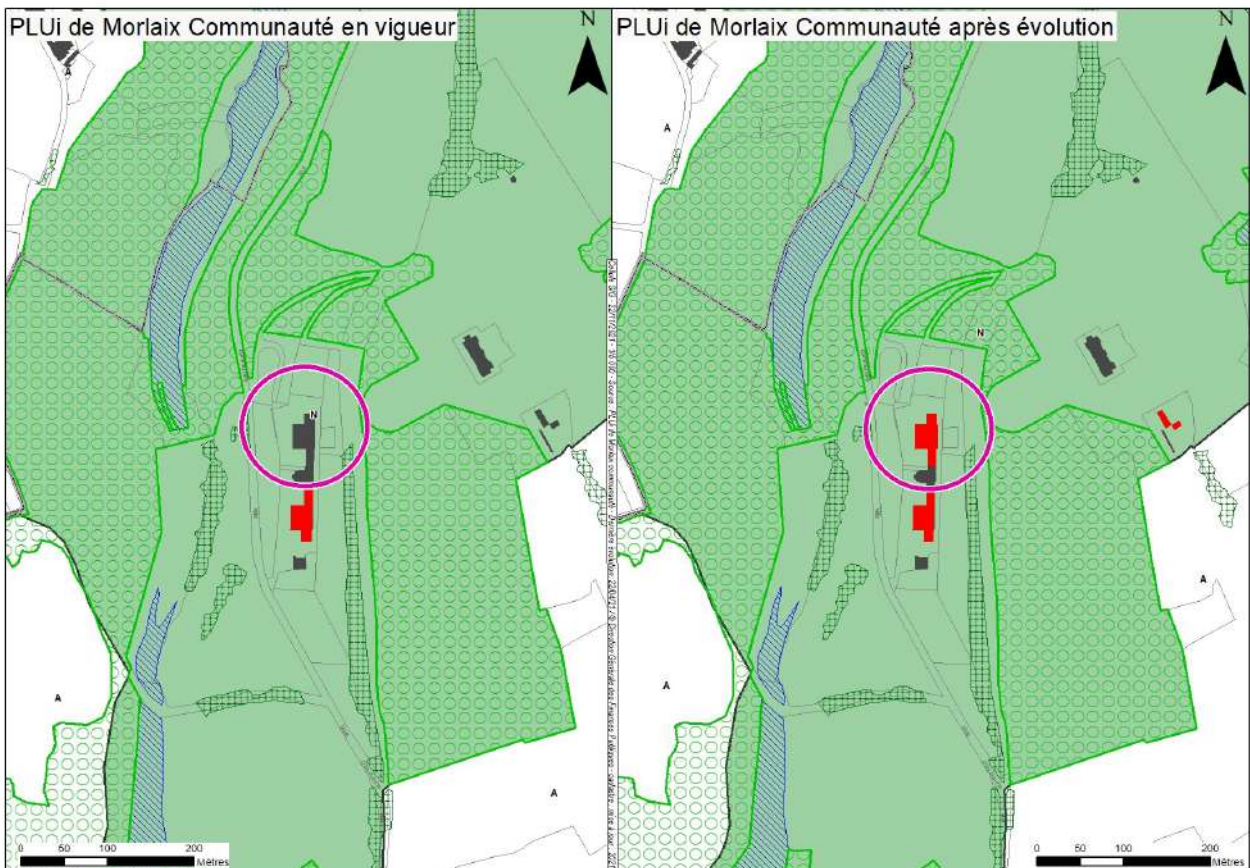
A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.





## B. Pièces modifiées

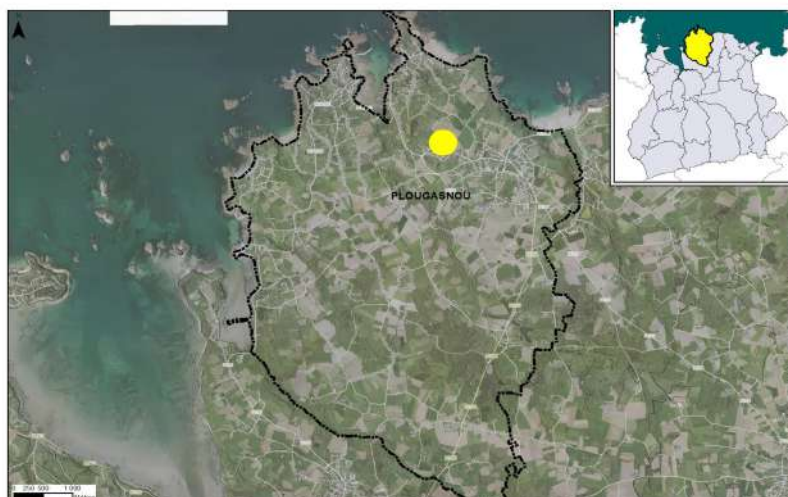
> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 34 :





## Identification d'un bâtiment route de Kernegues à Plougasnou

### A. Exposé des motifs



Situé 16 route de Kernegues sur la commune de Plougasnou, le bâtiment cadastré section BZ 2 est un bâtiment en pierre en bon état de conservation.

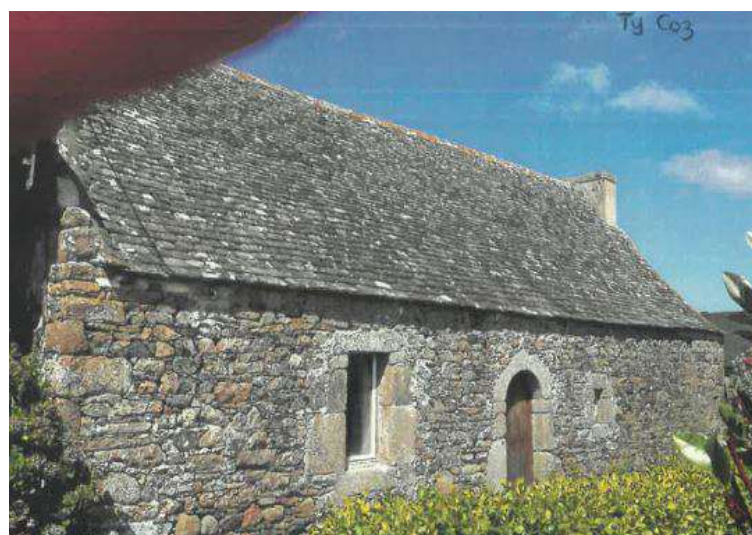
Il présente une surface supérieure à 60 m<sup>2</sup> et est raccordable aux réseaux d'électricité et d'eau. Un dispositif d'assainissement autonome peut être installé.



Le bâtiment est situé à distance d'une exploitation agricole.

Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

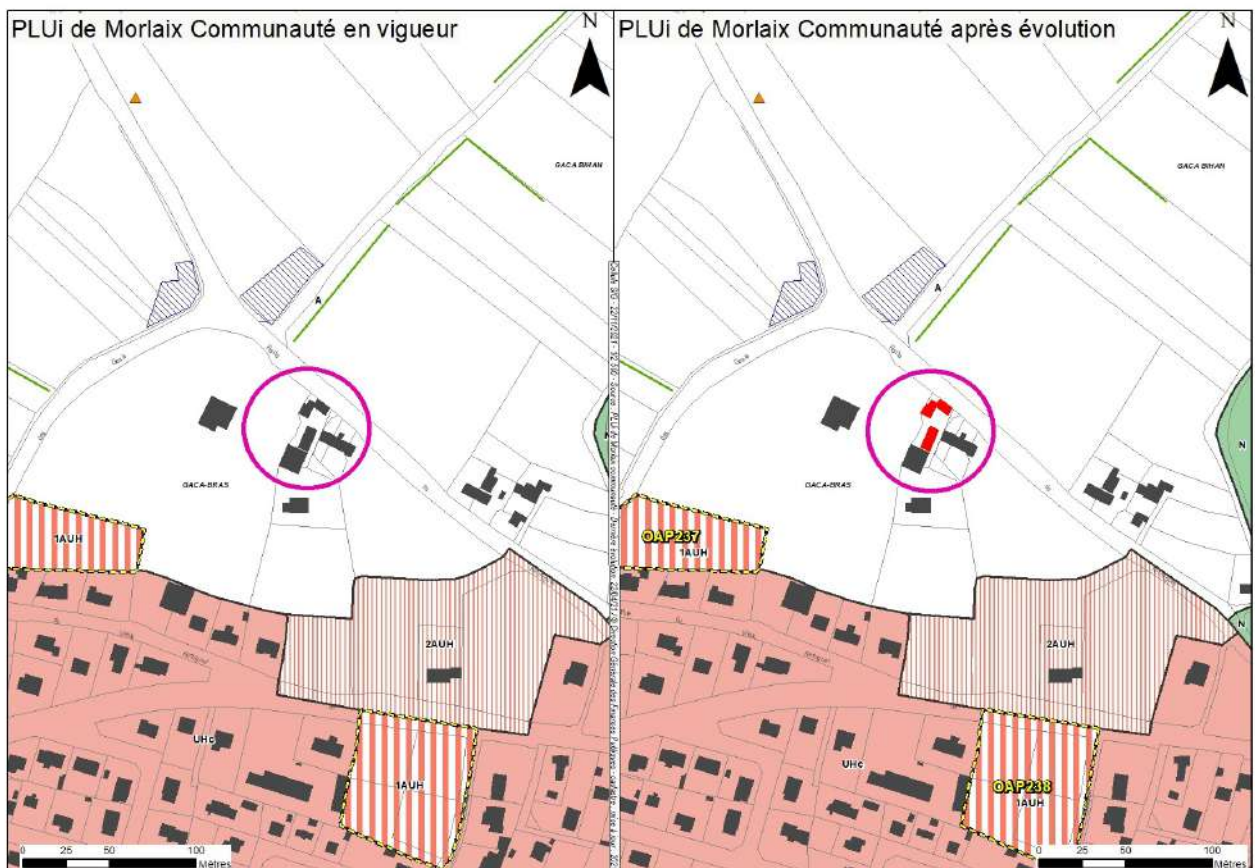
A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.





## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planches n° 3 et 4:



## Identification d'un bâtiment à Trézenvy à Plougasnou

### A. Exposé des motifs



Situé à Trézenvy sur la commune de Plougasnou, le bâtiment cadastré section ZT 222 est une ancienne grange en pierre en bon état de conservation.

Il présente une surface d'environ 160 m<sup>2</sup> et est raccordable aux réseaux d'électricité et d'eau. Un dispositif d'assainissement autonome peut être installé.



Le bâtiment est situé à distance d'une exploitation agricole.

Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

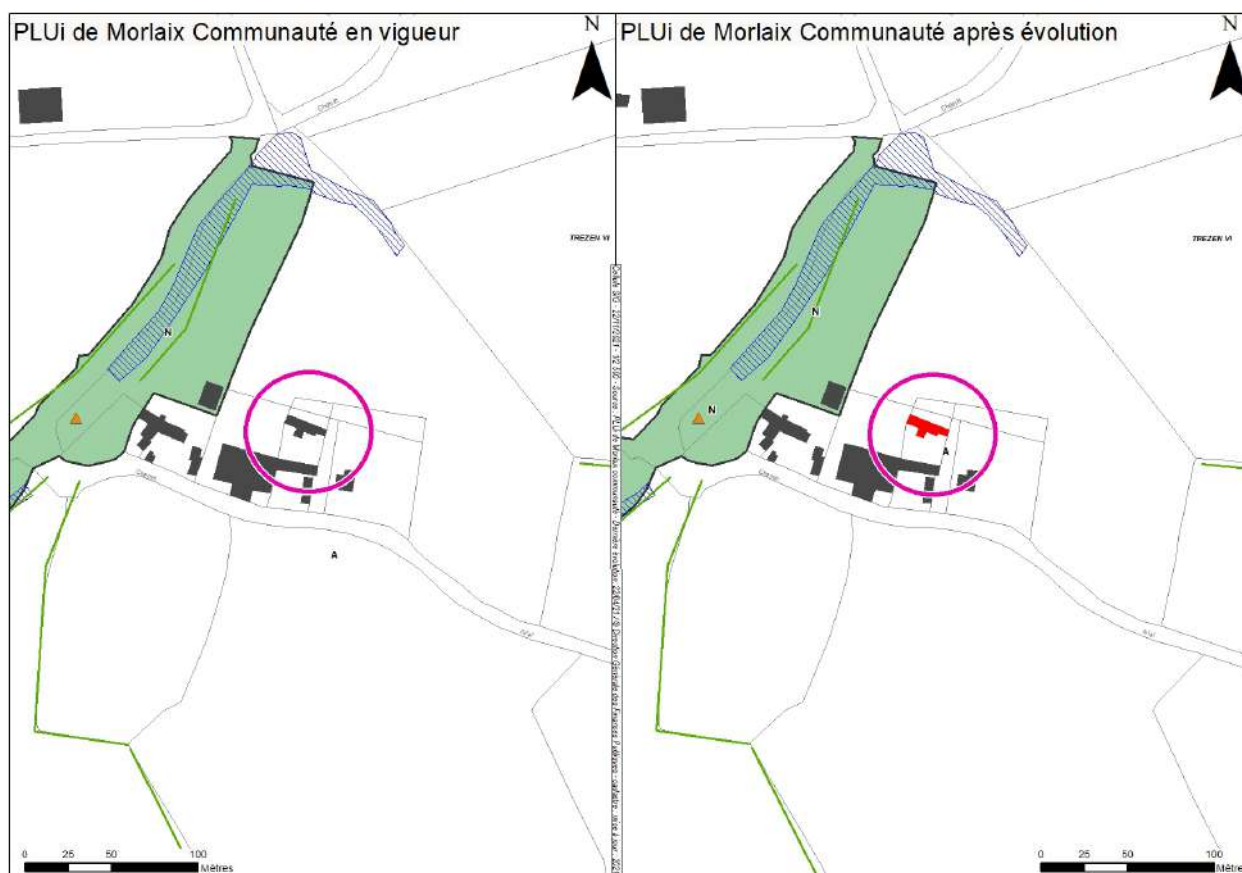
A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.





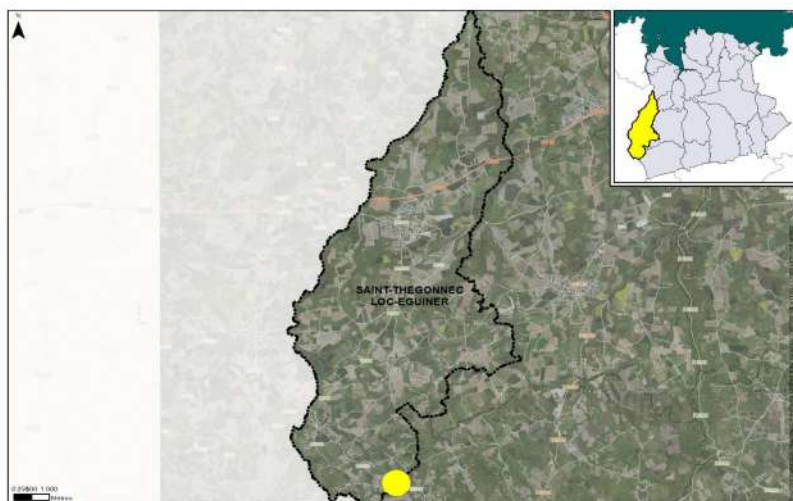
## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 9 :



## Identification d'un bâtiment à Ti Kroas à Saint-Thégonnec Loc-Eguiner

### A. Exposé des motifs



Situé à Ti Kroas sur la commune ancienne de Loc-Eguiner Saint-Thégonnec, le bâtiment cadastré section 127 B 788 est une ancienne grange en pierre en bon état de conservation.

Il présente une surface supérieure à 60 m<sup>2</sup> et est raccordable aux réseaux d'électricité et d'eau. Un dispositif d'assainissement autonome peut être installé.



Le bâtiment est situé à distance d'une exploitation agricole.

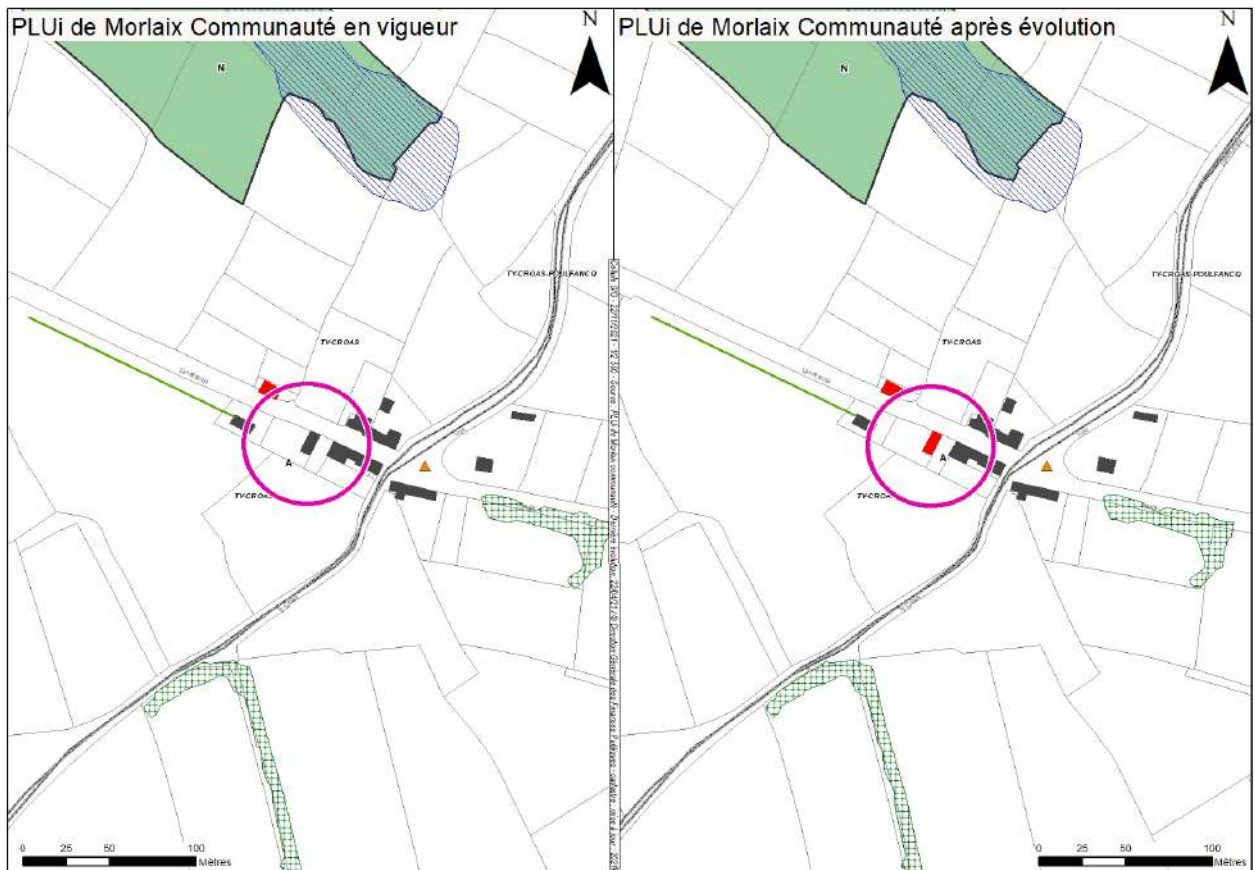
Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.



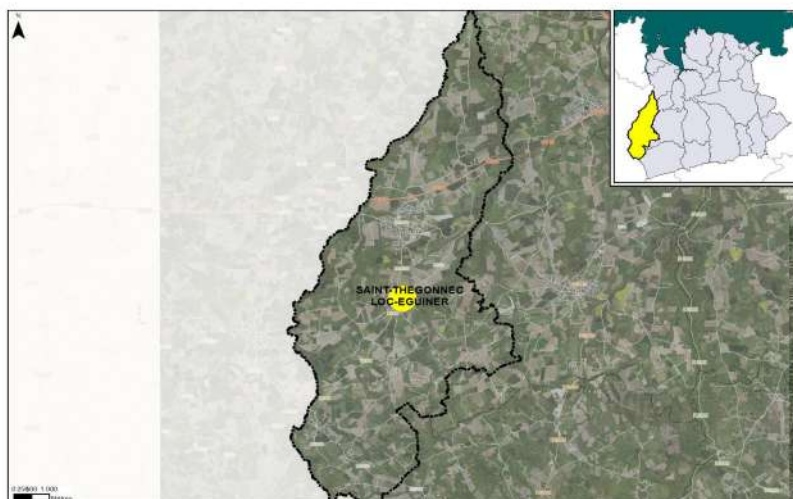
## B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 57:



## Identification d'un bâtiment à Cozode à Saint-Thegonnec Loc-Eguiner

### A. Exposé des motifs



Situé à Cozode sur la commune de Saint-Thegonnec Loc-Eguiner, le bâtiment cadastré section F 78 est une ancienne grange en pierre en bon état de conservation.

Il présente une surface supérieure à 60 m<sup>2</sup> et est raccordable aux réseaux d'électricité et d'eau. Un dispositif d'assainissement autonome peut être installé.



Le bâtiment est situé à distance d'une exploitation agricole.

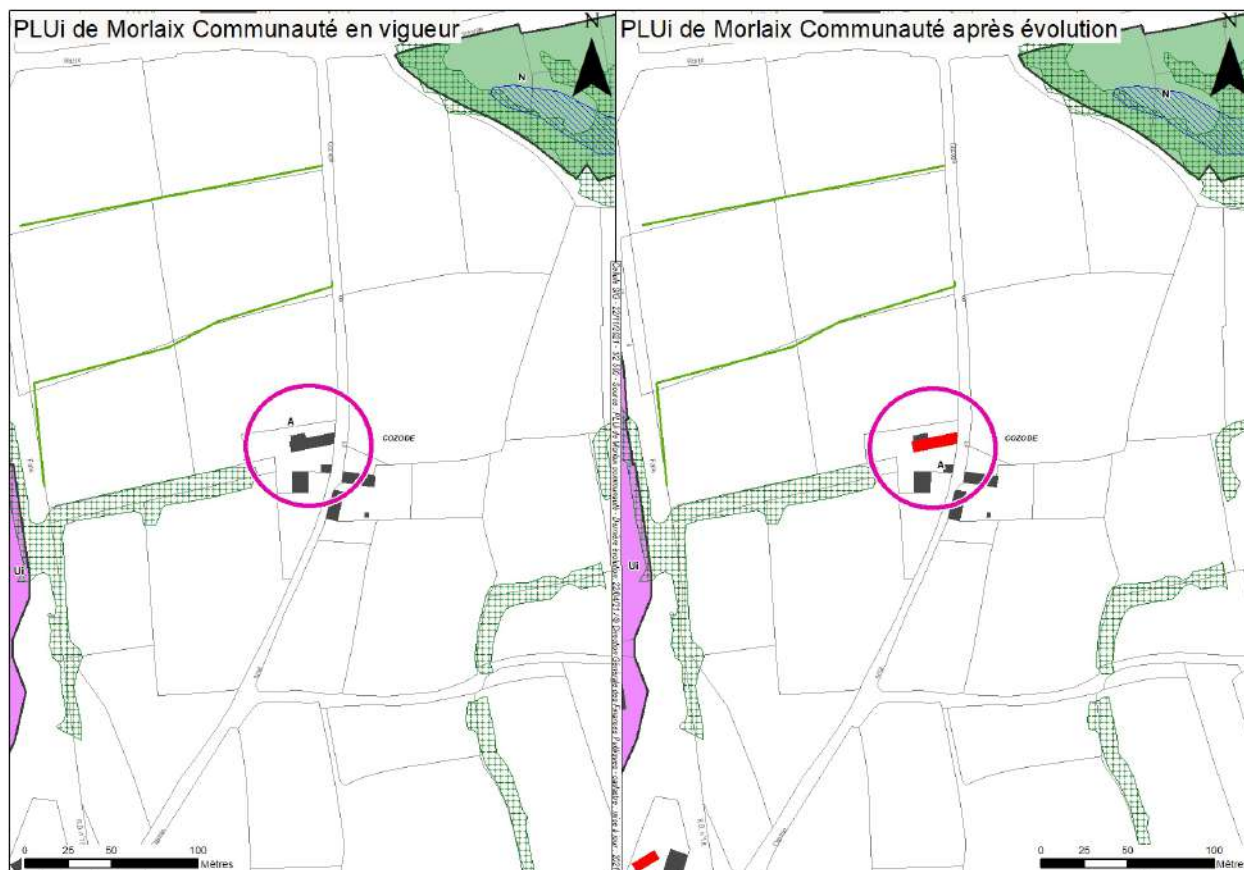
Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.



## B. Pièces modifiées

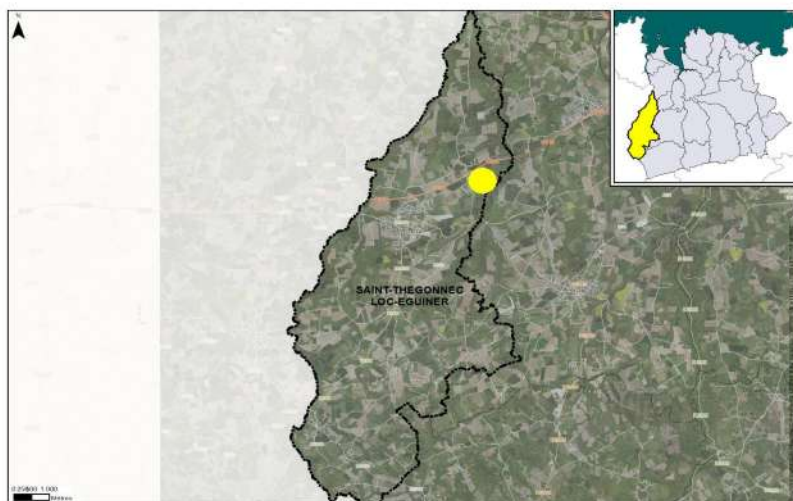
> Règlement graphique – Tome 1 – Planche n° 40:





## Identification d'un bâtiment à Kerdro à Saint-Thegonnec Loc-Eguiner

### A. Exposé des motifs



Situés à Kerdro sur la commune de Saint-Thegonnec Loc-Eguiner, la parcelle cadastrée section ZE 61 accueille un bâtiment de type ancienne grange en pierre en bon état de conservation.

Ce bâtiment présente une surface supérieure à 60 m<sup>2</sup> et est raccordable aux réseaux d'électricité et d'eau. Un dispositif d'assainissement autonome peut être installé sur la parcelle.



Le bâtiment est situé à distance d'une exploitation agricole.

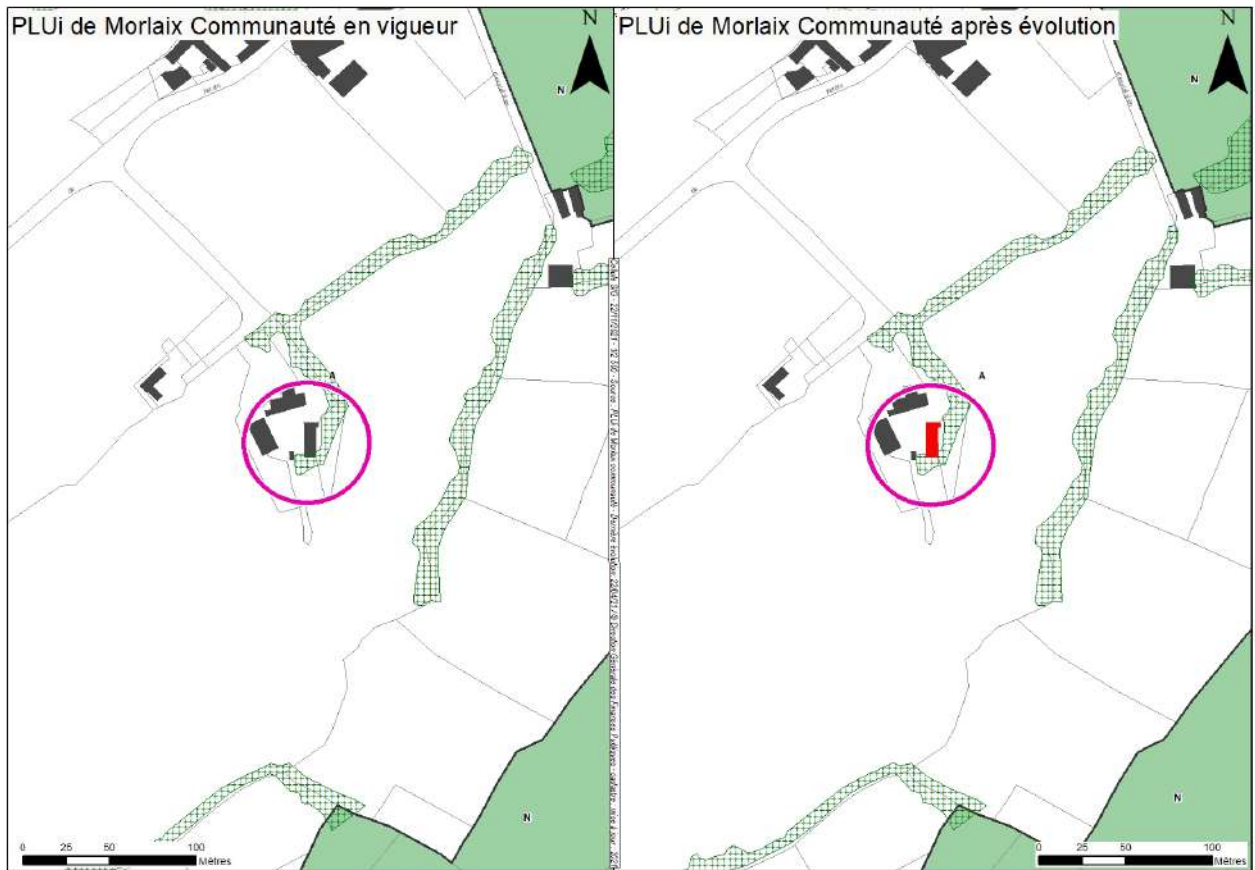
Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.



### B. Pièces modifiées

> Règlement graphique – Tome 1 – Planches n° 32 et 33



# > Modifications et ajustements du règlement écrit

## Préambule – Ajustement du lexique

### A. Exposé des motifs

Le règlement écrit comporte un lexique en préambule en pages 5 et suivantes. Néanmoins, certaines difficultés se sont révélées lors de l’instruction des dossiers de demande d’autorisation d’urbanisme. Aussi, il est proposé d’ajouter et de revoir les définitions suivantes : acrotère, clôture, mur de soutènement, piscine couverte / piscine découverte et voies et emprises publiques ou privées.

### B. Pièces modifiées

#### > Règlement écrit – Titre I – Chapitre A

Le règlement écrit est modifié comme suit :

**Acrotère** : Saillie verticale d’une façade au-dessus du niveau d’une toiture-terrasse, ou d’une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

~~élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d’étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.~~

**Clôture** : « Barrière », construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d’une propriété mitoyenne ou de l’espace public, lorsque leur séparation n’est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d’intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

La hauteur des clôtures surplombant un mur de soutènement est calculée à partir du terrain naturel après remblaiement.

**Mur de soutènement** : Ouvrage destiné à soutenir, contenir, s’opposer à des « poussées ». La hauteur doit être proportionnée à la hauteur du terrain qu’il a vocation à contenir.

**Piscine couverte** : une piscine est considérée comme couverte lorsqu’il s’agit, soit :

- d’une construction implantée à l’intérieur d’un bâtiment existant
- d’une construction sous un abri dont la hauteur est supérieure à 1,50 m

**Piscine découverte** : il s’agit d’une construction et non d’un bâtiment. Le bassin et la margelle de la piscine constituent en ensemble indissociable. Dès lors, le respect des règles de fond s’apprécie au regard de l’ensemble du projet de piscine : bassin et parties maçonnées l’entourant.



**Voies et emprises publiques ou privées** : D'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

~~De plus, les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du présent règlement.~~

## **Ré-écriture du règlement applicable aux clôtures sur toutes les communes hormis Morlaix**

### **A. Exposé des motifs**

Diverses difficultés d'application des dispositions réglementaires relatives aux clôtures ont été signalées par les communes et par le service instructeur. En effet, les matériaux admis sont limitativement énumérés par le règlement écrit, ce qui rend le règlement difficile à appliquer (il est parfois difficile de savoir si le type de matériaux projeté est admis ou non par le règlement).

Aussi, le règlement a été repensé de sa totalité, avec pour ambition de gagner en clarté et en souplesse, tout en maintenant une exigence qualitative.

Pour les zones urbaines et à urbaniser, hormis les zones à vocation économique, la logique est que les matériaux interdits sont spécifiquement identifiés. En dehors de cette liste, ils sont admis.

En revanche, en zone agricoles et naturelles, compte-tenu des enjeux paysagers, les matériaux pouvant composer la clôture sont fixés par le règlement.

Pour les zones à vocations économiques, les matériaux admis sont définis par le règlement.

Par ailleurs, des règles alternatives sont ajoutées pour toutes les zones afin de pouvoir adapter le règlement aux spécificités locales ou pour tenir compte de contraintes techniques, topographiques ou autres.



## B. Pièces modifiées

### > Règlement écrit – Titre II – Chapitre B

Le règlement écrit est modifié comme suit :

#### CHAPITRE B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

##### Dispositions applicables sur l'ensemble des communes hormis sur la commune de Morlaix

###### 1. Dispositions applicables à l'ensemble des zones et secteurs, hormis les zones à vocation économique

###### Architecture

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.

- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

22

###### Clôtures

###### ► Règles générales applicables à l'ensemble des zones et secteurs

Une attention particulière sera apportée au traitement **qualitatif** des clôtures sur voie **qualitatives** de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :

- En site naturel : prédominance de la végétation ;
- En site urbain : l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les portails et portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture tant en terme de hauteur qu'en choix de matériaux.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Les haies seront prioritairement constituées d'arbustes en mélange choisis parmi les espèces locales. Les haies mono-espèces et la plantation d'espèces à fort développement ou invasives sont interdites.

Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou de la circulation.

###### ► Clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales.

Les haies à fort développement sont interdites.

Les hauteurs et matériaux admis seront les suivants :

###### Secteur UHa :

- Les murs maçonnés en pierre n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur,
- Les murs en pierre sèche n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur,
- Les haies composées d'essences locales n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur,
- Les murets (hauteur 0,80 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade en aluminium ou bois le tout n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur,
- Les murs en parpaing enduit n'excédant pas 1,60 mètre de hauteur.

###### Autres zones et secteurs :

- Les murs en pierre sèche n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur,
- Les haies composées d'essences locales n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur,
- Talutages plantés avec des espèces buissonnantes et diversifiées d'essences locales, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

- Les murets (hauteur 0,80 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade en aluminium ou bois le tout n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur,
- Les murs en parpaing enduit n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

23

Les palissades de panneaux de bois non accompagnées d'un muret sont interdites en limite des voies ou places, publiques ou privées.

###### ► Clôtures sur les limites séparatives

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Haies végétales d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage,
- Muret en pierre ou enduit doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- Murets traditionnels de pierres sèches,
- Les palissades en bois,
- Les murets surmontés d'une balustrade,
- Clôtures de pierres debout.

Lorsque la clôture jouxte sur une ou des limites séparatives une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), la réalisation de haies végétales et/ou des talutages plantés sera exigée.

De plus, en zone A et N, au maximum un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).

### ► Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de l'emprise publique la **chaussée**.

La hauteur des clôtures sur les **voies ouvertes au public ou emprises publiques** ne pourra excéder :

- 1,50m sur la commune de Carantec,
- 1,60m sur les autres communes.

Cette hauteur sera limitée à 1m pour les clôtures installées au-dessus d'un mur de soutènement.

La hauteur des clôtures sur **limites séparatives** ne pourra excéder 1,80m. Cette hauteur sera limitée à 1,60m pour les clôtures installées au-dessus d'un mur de soutènement.

### ► Dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), hormis les zones à vocation économique

Pour les nouvelles clôtures, sont interdits :

- Les murs et murets en matériaux industriels (parpaings en béton, briques...) non enduits sur trois faces.
- Les plaques en béton préfabriqués, y compris à claire voie, hormis pour les soubassements dont la hauteur ne pourra excéder 30 cm.
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).

Sont également interdits pour les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques :

- Les éléments décoratifs d'aspect béton moulé.
- Les claustras en bois ou PVC sur plus de la moitié de la hauteur de la clôture.

- Les matériaux occultants en plastique ou synthétique (bâches, brise-vues, haies artificielles...).

### ► Dispositions applicables à l'ensemble des zones agricoles (A) ou naturelles (N)

24

Les clôtures peuvent être composées :

- Soit d'un grillage fixé sur des piquets bois ou métalliques,
- Soit de haies végétales ou talus plantés doublés éventuellement d'un grillage,
- Soit d'un mur utilisant des matériaux traditionnels (pierre, terre, ferronnerie, bois...).

De plus, les clôtures devront intégrer des dispositifs permettant la continuité écologique : le linéaire des clôtures implantées en limites séparatives devra être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la petite faune.

### ► Règles alternatives applicables à l'ensemble des zones et secteurs

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.
- Pour la réfection et / ou l'extension de murs en pierre de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale.

- Pour les constructions relevant de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.

## 2. Dispositions applicables aux zones à vocation économique

### Architecture

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

### Volumes des bâtiments d'activités

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

### Couleurs et matériaux

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs

seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site. Les teintes sombres participeront à l'intégration des volumes bâtis dans le contexte paysager. Les enduits et bardages seront de teinte sombre ou colorée peu intense (nuances de gris, de bruns).

25

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

### Aires de stockage

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques d'accès. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois...).

### Clôtures

#### ► Règles générales

Une attention particulière sera apportée au traitement qualitatif des clôtures sur voie de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :

- En site naturel : prédominance de la végétation ;
- En site urbain : l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les portails et portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture tant en terme de hauteur qu'en choix de matériaux.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées

pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Les haies seront prioritairement constituées d'arbustes en mélange choisis parmi les espèces locales. Les haies mono-espèces et la plantation d'espèces à fort développement ou invasives sont interdites.

Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou de la circulation.

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées si la nature de l'activité le nécessite, notamment pour des raisons de sécurité, ~~en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).~~

Les clôtures éventuelles seront constituées :

- De grillages doublés ou non d'une haie vive ~~constituée d'arbustes en mélange,~~
- De talus plantés.
- D'un mur enduit.

~~Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :~~

- ~~Les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,~~
- ~~Les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,~~
- ~~Les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,~~
- ~~Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),~~
- ~~Les bâches plastiques occultantes et les haies de conifères.~~

#### ► Règles alternatives

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.
- Pour la réfection et / ou l'extension de murs en pierre de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale.
- Pour les constructions relevant de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.

26

#### Dispositions applicables sur la commune de Morlaix

Les constructions situées en Site Patrimonial Remarquable doivent se conformer au règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de

## Modifications des règles applicables aux clôtures sur la commune de Morlaix

### A. Exposé des motifs

Diverses difficultés d'application des dispositions réglementaires relatives aux clôtures ont été signalées par le service instructeur de la ville de Morlaix compte-tenu de l'absence de règles dérogatoires permettant une adaptation à l'environnement immédiat du projet.

Par ailleurs, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée au sein des zones A et N. Le règlement est donc complété en ce sens.

### B. Pièces modifiées

#### > Règlement écrit – Titre II – Chapitre B

Le règlement écrit est modifié comme suit :

## 2. Autres constructions :

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. La réalisation d'acrotères pourra être exigée afin de masquer les pentes de toit apparentes. Les extensions et surélévations devront former un volume général aux proportions équilibrées.

La composition des façades devra être particulièrement soignée. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades. L'équilibre entre les parties vitrées et les parties pleines sera recherché.

Les différentes couleurs ou matériaux de façade seront limités à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Leur utilisation devra être cohérente avec la composition générale. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit.

L'implantation des constructions devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de ruptures de pentes brutales avec le terrain naturel).

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres... doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

## 3. Annexes

Les annexes devront être traitées

- soit de manière similaire à la construction principale,
- soit en bois naturel destiné à vieillir naturellement dans le temps ou peint de couleur sombre,
- soit en parpaings enduits de teinte s'intégrant dans l'environnement.

Elles devront dans la mesure du possible recevoir un accompagnement végétal soigné.

### Clôtures

Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- les végétaux artificiels,
- la plantation d'espèces invasives,
- les clôtures végétales mono-espèces,
- les grillages seuls sans accompagnement végétal,

30



- les toiles et films plastiques aérés ou non,
- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

En limite d'espace vert, naturel ou agricole, la végétation étant prédominante, les clôtures peuvent être constituées soit de talus existants, soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, soit de murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Elles devront tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix de matériaux.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte – hormis murs de soutènement existant ou à créer – ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées :

- lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même. La hauteur maximale admise est alors de 2m,
- pour une harmonisation avec les clôtures des propriétés riveraines,
- pour une meilleure adaptation au relief, notamment en cas de mur de soutènement existant ou à créer,
- pour des raisons de sécurité.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

### De plus, au sein des zones UHc et AUh :

Clôtures en limite de voie de desserte et d'espaces publics :

5 types de clôtures sont autorisés :

- soit muret en parpaings enduits, moellons ou pierres sèches, de hauteur 0,60m maximum + dispositif à claire-voie ou lice : hauteur totale 1,60 maximum,
- soit plaques de soubassement enterré ne dépassant pas 10 cm du sol + grillage rigide : hauteur totale 1,60m maximum,
- soit grillage de type non industriel, de hauteur 1,60m maximum,
- soit talus bâché à végétaliser d'environ 1m de hauteur,
- soit haie plantée à 0,50m minimum de la limite d'emprise de la voie, côté privé, de hauteur 1,80m maximum.

Afin d'optimiser l'intégration des clôtures à leur environnement immédiat, la hauteur maximale des clôtures pourra être appréciée au regard des contraintes de site (configuration ou topographique de la parcelle, hauteur des clôtures avoisinantes, etc). Des dérogations pourront être exceptionnellement accordées.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Clôtures en limite séparative : la hauteur maximum est de 1,80m.

### De plus, au sein des zones à vocation économique :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.

31





Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

Aires de stockage

Elles seront positionnées et traitées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique. Si les aires de stockage doivent être protégées, la clôture sera en grillage soudé rigide doublé d'une haie vive.

De plus, au sein des zones A et N :

La hauteur des clôtures en limite de voie de desserte et d'espaces publics ne pourra excéder 1,50m.



## **Ajustement des règles relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures applicables sur la commune de Morlaix**

### **A. Exposé des motifs**

La ville de Morlaix dispose d'un règlement spécifique concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures de constructions et des clôtures.

S'agissant des nouvelles constructions à usage d'habitation, le règlement prévoit diverses dispositions relatives à la volumétrie, parmi lesquelles « les pignons ne devront pas dépasser 8m de large ». En pratique, cette règle risquerait de conduire à de nombreux décrochés. Aussi, il est proposé de la supprimer.

S'agissant de l'aspect des constructions et notamment des systèmes de captation de l'énergie solaire, le règlement prévoit diverses dispositions relatives à leur implantation, parmi lesquelles l'obligation qu'ils soient intégrés à la toiture. Cette règle pose problème en matière, notamment, de performance énergétique, maintenance des installations et étanchéité. Aussi, il est proposé de la supprimer.

## B. Pièces modifiées

### > Règlement écrit – Titre II – Chapitre B

#### Dispositions applicables sur la commune de Morlaix

Le règlement écrit est modifié comme suit :

##### Volumétrie

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

~~Les pignons ne devront pas dépasser 8m de large.~~

La hiérarchie des volumes entre eux sera nettement affirmée : le volume principal et les éventuels volumes secondaires seront nettement différenciés.

La construction s'adaptera au terrain naturel.

et comme suit :

##### Aspect des constructions

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, ~~éco-construction~~ conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les annexes ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés à la couverture. ~~Ils seront intégrés à la toiture.~~ En façade, les systèmes solaires devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction. Dissociés de la construction, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.



## Ajustement des obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

### A. Exposé des motifs

Il a été constaté que les implantations d'antennes relais téléphoniques sont souvent réalisées sans prise en compte de leur impact paysager. De plus, les nouvelles implantations ne tiennent pas compte des supports déjà existants à proximité et génèrent ainsi un nouvel impact paysager.

La mutualisation de ces infrastructures permettrait de limiter cet impact.

Aussi, afin de réguler les implantations des antennes relais téléphoniques, il est prévu de compléter le règlement du PLUi sur la base de l'article D.98-6-1 du Code des postes et des communications électroniques qui prévoit cette mutualisation des installations radioélectriques sous réserve de faisabilité technique.

Article D98-6-1-II du Code des postes et des communications électroniques :

*Règles portant sur la protection de la santé et de l'environnement.*

*II. - L'opérateur fait en sorte, dans la mesure du possible, de partager les sites radioélectriques avec les autres utilisateurs de ces sites.*

*Lorsque l'opérateur envisage d'établir un site ou un pylône et sous réserve de faisabilité technique, il doit à la fois :*

- privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant ;*
- veiller à ce que les conditions d'établissement de chacun des sites ou pylônes rendent possible, sur ces mêmes sites et sous réserve de compatibilité technique, l'accueil ultérieur d'infrastructures d'autres opérateurs ;*
- répondre aux demandes raisonnables de partage de ses sites ou pylônes émanant d'autres opérateurs.*

*Au terme de son autorisation d'utilisation des fréquences radioélectriques, l'opérateur démonte les antennes et les pylônes qu'il aurait installés et qui ne seraient pas utilisés à un autre usage.*



## B. Pièces modifiées

### > Règlement écrit – Titre II – Chapitre G -point 6

#### **6 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

Concernant l'implantation des antennes relais téléphoniques, dans le respect de l'article D98-6-1 du code des postes et communications électroniques :

L'opérateur fait en sorte, dans la mesure du possible, de partager les sites radioélectriques avec les autres utilisateurs de ces sites.

Lorsque l'opérateur envisage d'établir un site ou un pylône et sous réserve de faisabilité technique, il doit à la fois :

- privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant ;
- veiller à ce que les conditions d'établissement de chacun des sites ou pylônes rendent possible, sur ces mêmes sites et sous réserve de compatibilité technique, l'accueil ultérieur d'infrastructures d'autres opérateurs ;
- répondre aux demandes raisonnables de partage de ses sites ou pylônes émanant d'autres opérateurs.

Au terme de son autorisation d'utilisation des fréquences radioélectriques, l'opérateur démonte les antennes et les pylônes qu'il aurait installés et qui ne seraient pas utilisés à un autre usage.



## **Dispositions relatives à la surface maximale applicable aux zones Uhcl, Ui, Uiu, Uic, Uii, Uit, Uep, 2AUh, 1AU, 2AU, 1AUii, 2AUii, 2AUS, A, Ao, Ace, N, Ni, NL, Nep**

### **A. Exposé des motifs**

Article 1 – Destinations et sous-destinations de constructions : Dans les conditions spécifiques à la sous-destination « logement », seules sont autorisées les extensions du logement existant, sous réserve du respect de diverses conditions cumulatives listées par le règlement écrit, parmi lesquelles *la surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 180 m<sup>2</sup>* .

Cette règle, reprise au sein des zones Uhcl, Ui, Uiu, Uic, Uii, Uit, Uep, 2AUh, 1AU, 2AU, 1AUii, 2AUii, 2AUS, A, Ao, Ace, N, Ni, NL, Nep, s'est révélée difficile à appliquer concernant les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m<sup>2</sup> et/ou dont l'emprise au sol dépasse les 180 m<sup>2</sup>. Si l'un des deux seuils est atteint, l'extension ne pourra être admise.

Cela pose une difficulté particulière pour le cas des anciennes granges agricoles ou hangars agricoles accolés au bâtiment. Bien que non affectés à l'usage d'habitation, ils sont pour autant comptabilisés dans l'emprise au sol bâtiment. Le seuil de 180m<sup>2</sup> est ainsi rapidement atteint, rendant impossible l'extension.

Aussi, afin de faciliter l'application de cette règle, l'article 1 des zones Uhcl, Ui, Uiu, Uic, Uii, Uit, Uep, 2AUh, 1AU, 2AU, 1AUii, 2AUii, 2AUS, A, Ao, Ace, N, Ni, NL, Nep est revu et la référence à l'emprise au sol supprimée.

## B. Pièces modifiées

### > Règlement écrit – Titre III

L'article 1 des zones Uhcl, Ui, Uiu, Uic, Uii, Uit, Uep, 2AUh, 1AUi, 2AUi, 1AUii, 2AUii, 2AUS, A, Ao, Ace, N, Ni, NL, Nep est modifié comme suit :

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :

– L'extension de constructions existantes aux conditions cumulatives suivantes :

- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> ~~et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 180 m<sup>2</sup>.~~

Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m<sup>2</sup> au moment de l'approbation du présent PLUI, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI pourra être autorisée.

## Modification de la mise en page des dispositions relatives aux annexes - applicables aux zones A, Ao, Ace, N, Ni, NL,

### A. Exposé des motifs

Au sein du premier article, dans les conditions spécifiques à la sous-destination « logement lié au siège d'exploitation agricole », et à la sous-destination « logement » non lié au siège de l'exploitation agricole la manière dont est rédigé le paragraphe consacré aux annexes pose des difficultés d'interprétation. La précision relative aux « extensions comprises » est mal placée dans le texte. Cette règle se retrouve en zone A, Ao, Ace, N, NI et NL.

Aussi, afin de faciliter la compréhension de cette disposition, il est proposé de revoir la mise en page de ce paragraphe au sein de toutes les zones A, Ao, Ace, N, NI et NL. Aucune modification n'est apportée sur le fond.



## B. Pièces modifiées

### > Règlement écrit – Titre III

L'article 1 des zones A, Ao, Ace, N, NI et NL, dans les conditions spécifiques à la sous-destination « logement lié au siège d'exploitation agricole », et à la sous-destination « logement » non lié au siège de l'exploitation agricole, est modifié comme suit :

- Les annexes de ces constructions ne pourront excéder 4 mètres au point le plus haut et leur emprise au sol ne pourra excéder (**extensions comprises**) :
  - o 20 m<sup>2</sup> pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - o 40 m<sup>2</sup> pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;
  - ~~o Extensions comprises (hormis les piscines non couvertes).~~

## Dispositions applicables aux zones Ui, Uic et 1AUi

### > Extension et construction de bureaux :

#### A. Exposé des motifs

Au sein de certaines zones d'activités, seule l'extension des bureaux existants est autorisée dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. Ce choix a été fait lors de l'élaboration du document au sein des zones :

- **Ui – Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes** : concerne toutes les zones d'activités de communes hors pôle urbain (+ Plourin-lès-Morlaix bourg)
- **Uic – Zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée d'espace commercial périphérique** : concerne les 3 communes du pôle urbain
- **Uii – Zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominante industrielles** : concerne les 3 communes du pôle urbain
- **1AUi – Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixte** : concerne certaines zones d'activités de communes hors pôle urbain



Il s'agissait d'orienter la construction de nouveaux bureaux plutôt au sein de l'zone urbaine afin de corroborer le principe de dynamisation des centralités qui est placé au cœur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La construction de bureaux est également admise dans la zone technopolitaine de Kergariou à Morlaix (Uit) et dans les zones urbaines à vocation d'activités économiques mixtes situées au sein d'espaces urbanisés à dominante d'habitat (Uiu).

Néanmoins, des difficultés ont été constatées pour répondre aux besoins de certaines activités qui nécessitent des surfaces de bureaux conséquentes, qui peuvent difficilement s'implanter au sein de la zone urbaine compte-tenu de l'absence de foncier mobilisable.

Aussi, afin de permettre la construction de bureaux nécessitant une surface conséquente au sein de ces zones tout en restant en cohérence avec l'objectif de dynamisation des centralités affirmé par le PADD, l'instauration d'une règle de seuil inspirée de celle applicable à l'implantation de commerces en dehors des périmètres de centralité est proposée au sein des zones Ui, Uic et 1AUi.

En revanche, au regard de la dominante industrielle des activités existantes en zone Uii, il ne semble pas opportun de rendre possible la construction de nouveaux bureaux au sein de ce secteur.

Il s'agit d'un dispositif dérogatoire au principe d'interdiction de construction de nouveaux bureaux au sein de ces zones.

#### Les seuils retenus sont les suivants :

- Pour les communes hors pôle urbain (toutes les communes hormis Morlaix, Saint-Martin-des-Champs et Plourin-lès-Morlaix) : les bureaux d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> pourront s'implanter en zone Ui ou 1AUi.
- Pour les communes du pôle urbain (Morlaix, Saint-Martin-des-Champs et Plourin-lès-Morlaix) : les bureaux d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> pourront s'implanter en zone Uic.

En deçà de ces seuils, la construction devra s'opérer au sein des zones Uha, Uhb, Uhc, Uiu ou Uit.





	<b>Ui</b> <b>Activités d'économie mixte</b> Communes hors pôle urbain	<b>Uic</b> <b>Espace commercial périphérique</b> Pôle urbain	<b>1AUi</b> <b>Activités d'économie mixte</b> Communes hors pôle urbain
<b>Extension de bureaux existants</b>	<b>Bureaux existants d'une surface &lt; 100 m<sup>2</sup> :</b> <b>Limitée à 20% à la date d'approbation du PLUi</b>	<b>Bureaux existants d'une surface &lt; 200 m<sup>2</sup> :</b> <b>Limitée à 20% à la date d'approbation du PLUi</b>	- <b>Bureaux existants d'une surface &lt; 100 m<sup>2</sup> sur toutes les communes hormis celles du pôle urbain</b>  <b><u>OU</u></b> - <b>Bureaux existants d'une surface &lt; 200 m<sup>2</sup> sur les communes du pôle urbain</b>  <b>=&gt; Limitée à 20% à la date d'approbation du PLUi</b>
	<b>Bureaux existants d'une surface &gt; 100 m<sup>2</sup> :</b> Autorisée sans limitation de surface	<b>Bureaux existants d'une surface &gt; 200 m<sup>2</sup> :</b> Autorisée sans limitation de surface	<b>Bureaux existants d'une surface &gt; 100 m<sup>2</sup> sur toutes les communes hormis celles du pôle urbain</b>  <b><u>OU</u></b> <b>&gt; 200 m<sup>2</sup> sur les communes du pôle urbain</b>  <b>=&gt; Autorisée</b>
<b>Construction de nouveaux bureaux</b>	<b>Construction de nouveaux bureaux de + de 100 m<sup>2</sup> autorisée.</b>  En deçà, devra s'opérer au sein des zones Uha, Uhb, Uhc, Uiu ou Uit.	<b>Construction de nouveaux bureaux de + de 200 m<sup>2</sup> autorisée.</b>  En deçà, devra s'opérer au sein des zones Uha, Uhb, Uhc, Uiu ou Uit.	<b>Construction de nouveaux bureaux de + de 100 m<sup>2</sup> autorisée</b> sur toutes les communes hormis celles du pôle urbain  Construction de nouveaux bureaux de + de <b>200 m<sup>2</sup></b> autorisée sur les communes du pôle urbain  En deçà, devra s'opérer au sein des zones Uha, Uhb, Uhc, Uiu ou Uit.



## B. Pièces modifiées

### Zone Ui :

#### > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone Ui

L'article 1<sup>er</sup> du règlement applicable à la zone Ui est modifié comme suit :

- ▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « bureau » :
  - ~~Seule l'extension du bureau existant est autorisée.~~ L'extension de bureaux existants d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup> est limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.
  - L'extension de bureaux existants présentant une surface de plancher de plus de 100 m<sup>2</sup> est autorisée.
  - La construction de nouveaux bureaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée. En deçà, la construction de bureaux devra s'opérer au sein des zones UHa, UHb, UHc, Uiu ou Uit.

#### > Rapport de présentation 2/2 - Titre III – Chapitre B. - Point 7

##### Justification de la réglementation applicable au secteur Ui :

Le secteur Ui délimite les espaces à vocation d'activités économiques mixtes. En effet, si le principe de mixité des fonctions urbaines prévaut dans le projet d'aménagement de Morlaix Communauté, il n'en demeure pas moins que certaines activités cohabitent plus difficilement avec les autres. La zone Ui est destinée à accueillir préférentiellement les activités des secteurs secondaires et tertiaires, en raison de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier, d'infrastructures (transports, équipements, réseaux, ...) et des nuisances qu'elles peuvent générer, qui sont incompatibles avec la proximité immédiate des zones d'habitation. Ainsi, les articles 1 et 2 autorisent l'industrie et l'entrepôt mais également le commerce de gros qui n'a pas vocation à s'implanter au sein des zones d'habitation. En effet, les commerces de gros engendrent des flux de déplacement conséquents et ont un besoin en foncier important, que l'on trouve rarement au sein des zones UH.

Les activités de bureau sont compatibles avec le voisinage des habitations et participent à la dynamique des centralités. ~~Aussi, au sein de la zone Ui, seule l'extension des bureaux existants est autorisée.~~ Aussi, si leur implantation doit être privilégiée au sein de la zone urbaine, une règle dérogatoire est prévue afin de permettre leur extension ou leur construction dès lors qu'ils présentent une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

### Zone Uic :

#### > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone Uic

L'article 1<sup>er</sup> du règlement applicable à la zone Uic est modifié comme suit :

- ▶ Conditions complémentaires spécifiques aux sous-destinations « bureau » et « industrie » :
  - ~~Seule l'extension du bureau existant est autorisée.~~ L'extension de bureaux existants d'une surface de plancher inférieure à 200 m<sup>2</sup> est limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.
  - L'extension de bureaux existants présentant une surface de plancher de plus de 200 m<sup>2</sup> est autorisée.
  - La construction de nouveaux bureaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée. En deçà, la construction de bureaux devra s'opérer au sein des zones UHa, UHb, UHc, Uiu ou Uit.

## > Rapport de présentation 2/2 - Titre III – Chapitre B. - Point 9

### Justification de la réglementation applicable au secteur Uic :

Le secteur Uic délimite les espaces de périphérie ayant vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances pour les habitants-riverains. L'objectif est de proposer au sein de l'agglomération un équipement commercial qui contribue à l'identité du territoire et qui participe pleinement aux fonctions d'animation des pôles urbains.

Les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ne pourront s'implanter dans ces espaces que ce soit par la construction ou la découpe de cellules. Pour les galeries marchandes l'unité de calcul retenue sera la taille de la cellule commerciale.

Le commerce de gros et les entrepôts sont autorisés, ainsi que la restauration et les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la vocation économique de la zone. Ces sous-destinations participent pleinement à la dynamique des espaces commerciaux de périphérie.

~~Néanmoins, afin d'éviter une concurrence entre ces espaces, les ZAE et les centralités, les industries et les bureaux ne pourront faire l'objet que d'extensions limitées. En effet, la localisation préférentielle de l'industrie doit se faire au sein des ZAE et le bureau au sein de l'enveloppe urbaine (articles 1 et 2). Aussi, si l'implantation des bureaux doit être privilégiée au sein de la l'enveloppe, une règle dérogatoire est prévue afin de permettre leur extension ou leur construction dès lors qu'ils présentent une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup>.~~

## Zone 1AUi :

### > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone 1AUi

L'article 1<sup>er</sup> du règlement applicable à la zone 1AUi est modifié comme suit :

- ▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « bureau » :

#### **L'extension de bureaux existants est admise aux conditions suivantes :**

- ~~Seule l'extension du bureau existant est autorisée.~~ L'extension de bureaux existants d'une surface de plancher
  - > inférieure à 100 m<sup>2</sup> sur toutes les communes hormis Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs
  - > inférieure à 200 m<sup>2</sup> sur les communes de Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs
 est limitée à 20% ~~de la surface de plancher existante~~ à la date d'approbation du présent PLUi.
- L'extension de bureaux existants présentant une surface de plancher de plus de 100 m<sup>2</sup> sur toutes les communes hormis Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs et de 200 m<sup>2</sup> sur les communes de Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs est autorisée.

#### **La construction de nouveaux bureaux est admise aux conditions suivantes :**

- Sur toutes les communes hormis Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs, la construction de nouveaux bureaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée. En deçà, la construction de bureaux devra s'opérer au sein des zones UHa, UHb, UHc, Uiu ou Uit.
- Pour Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs, la construction de nouveaux bureaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée. En deçà, la construction de bureaux devra s'opérer au sein des zones UHa, UHb, UHc, Uiu ou Uit.

## > Activités de loisirs :

### A. Exposé des motifs

Au cours de la procédure de modification du PLUi-H, un besoin de sites d'implantation pour des activités de loisirs incompatibles avec le voisinage de zone d'habitat (karting, bowling, parc de loisirs...) a été identifié.

Au sein du PLUi-H approuvé le 10 février 2020, la sous-destination « activités de service avec accueil de clientèle », à laquelle peut être rattaché ce type d'activités, est autorisée au sein des zones UHa, UHb, UHc et UHs. Ces zones sont à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. L'implantation, au sein de ces zones, d'activités qui peuvent générer des nuisances (bruit, circulation importante...) n'est pas envisageable.

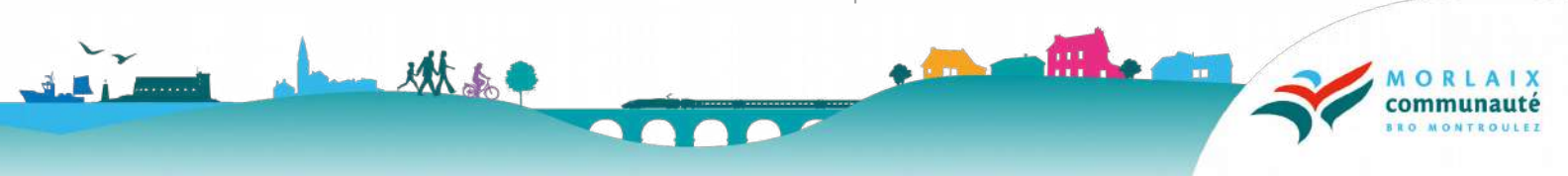
Par ailleurs, ces activités de loisirs ont souvent besoin de vastes locaux et peuvent donc difficilement être implantées au sein de la zone urbaine compte-tenu de l'absence de foncier mobilisable.

De plus, elles génèrent des flux de clientèle qui les rapprochent des caractéristiques des activités économiques.

Au sein de la zone Uiu, zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes situées au sein d'espaces urbanisés à vocation dominante d'habitat, les activités de service avec accueil de clientèle sont déjà autorisées.

Aussi, afin de permettre la construction de bâtiments destinés à des activités de loisirs avec accueil de clientèle sans générer de nuisance pour les espaces habités, il est proposé d'autoriser les activités de loisirs au sein des zones Ui (zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes), Uic (zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée d'espace commercial périphérique) et 1 et 2 AUi (zones à urbaniser à vocation d'activités économiques mixtes).

En revanche, au regard de la dominante industrielle des activités existantes en zone Uii (zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominante industrielles), il ne semble pas opportun de rendre possible la construction d'activités de loisirs au sein de ce secteur.



## B. Pièces modifiées

### Zone Ui :

#### > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone Ui

Le tableau des destinations et des sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition est modifié comme suit :

Ui – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
		Ui	Ui	Ui
<i>Zone</i>				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			x
	Restauration	x		
	Commerce de gros		x	
	Activités de service (accueil clientèle)			x
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	x		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs			x
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public			x
	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		

L'article 1<sup>er</sup> du règlement applicable à la zone Ui est modifié comme suit :

- ▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « Activités de service (accueil clientèle) » :
  - **Seules les activités de loisirs sont autorisées.**



## > Rapport de présentation 2/2 - Titre III – Chapitre B. - Point 7.4

### Justification de la réglementation applicable au secteur Ui :

Le secteur Ui délimite les espaces à vocation d'activités économiques mixtes. En effet, si le principe de mixité des fonctions urbaines prévaut dans le projet d'aménagement de Morlaix Communauté, il n'en demeure pas moins que certaines activités cohabitent plus difficilement avec les autres. La zone Ui est destinée à accueillir préférentiellement les activités des secteurs secondaires et tertiaires, en raison de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier, d'infrastructures (transports, équipements, réseaux, ...) et des nuisances qu'elles peuvent générer, qui sont incompatibles avec la proximité immédiate des zones d'habitation. Ainsi, les articles 1 et 2 autorisent l'industrie et l'entrepôt mais également le commerce de gros qui n'a pas vocation à s'implanter au sein des zones d'habitation. En effet, les commerces de gros engendrent des flux de déplacement conséquents et ont un besoin en foncier important, que l'on trouve rarement au sein des zones UH.

Les activités de bureau sont compatibles avec le voisinage des habitations et participent à la dynamique des centralités. ~~Aussi, au sein de la zone Ui, seule l'extension des bureaux existants est autorisée.~~ Aussi, si leur implantation doit être privilégiée au sein de la zone urbaine, une règle dérogatoire est prévue afin de permettre leur extension ou leur construction dès lors qu'ils présentent une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Certaines activités de loisirs avec accueil de clientèle (karting, parc de loisirs...) sont parfois incompatibles avec les zones d'habitat du fait des nuisances et des flux de circulation qu'elles peuvent générer et de leurs besoins importants en foncier. Aussi la sous-destination activité de service (accueil de clientèle) est autorisée au sein de la zone Ui sous-condition de ne permettre que les implantations liées aux loisirs.

### **Zone Uic :**

#### > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone Uic

Le tableau des destinations et des sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition est modifié comme suit :

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
		Uic	Uic	Uic
<i>Zone</i>				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		



L'article 1<sup>er</sup> du règlement applicable à la zone Uic est modifié comme suit :

- ▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « Activités de service (accueil clientèle) » :
  - **Seules les activités de loisirs sont autorisées.**

## > Rapport de présentation 2/2 - Titre III – Chapitre B. - Point 9

### Justification de la réglementation applicable au secteur Uic :

Le secteur Uic délimite les espaces de périphérie ayant vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances pour les habitants-riverains. L'objectif est de proposer au sein de l'agglomération un équipement commercial qui contribue à l'identité du territoire et qui participe pleinement aux fonctions d'animation des pôles urbains.

Les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ne pourront s'implanter dans ces espaces que ce soit par la construction ou la découpe de cellules. Pour les galeries marchandes l'unité de calcul retenue sera la taille de la cellule commerciale.

Le commerce de gros et les entrepôts sont autorisés, ainsi que la restauration et les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la vocation économique de la zone. Ces sous-destinations participent pleinement à la dynamique des espaces commerciaux de périphérie.

~~Néanmoins, afin d'éviter une concurrence entre ces espaces, les ZAE et les centralités, les industries et les bureaux ne pourront faire l'objet que d'extensions limitées. En effet, la localisation préférentielle de l'industrie doit se faire au sein des ZAE et le bureau au sein de l'enveloppe urbaine (articles 1 et 2). Aussi, si l'implantation des bureaux doit être privilégiée au sein de la l'enveloppe, une règle dérogatoire est prévue afin de permettre leur extension ou leur construction dès lors qu'ils présentent une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup>.~~

Certaines activités de loisirs avec accueil de clientèle (karting, parc de loisirs...) sont parfois incompatibles avec les zones d'habitat du fait des nuisances et des flux de circulation qu'elles peuvent générer et de leurs besoins importants en foncier. Aussi la sous-destination activité de service (accueil de clientèle) est autorisée au sein de la zone Ui sous-condition de ne permettre que les implantations liées aux loisirs.



## Zone 1AUi :

### > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone 1AUi

Le tableau des destinations et des sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition est modifié comme suit :

#### Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

##### 1AUi – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUi	1AUi	1AUi
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**Condition commune** : être compatible avec les principes fixés dans l'orientations d'aménagement et de programmation sectorielle.

L'article 1<sup>er</sup> du règlement applicable à la zone 1AUi est modifié comme suit :

- **Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « Activités de service (accueil clientèle) » :**  
**Seules les activités de loisirs sont autorisées**



## Référence à l'article L. 151-11 II du Code de l'urbanisme Modification des dispositions applicables aux zones Agricoles (A) aux zones Ace

---

### A. Exposé des motifs

Dans les conditions spécifiques à la sous-destination exploitation agricole, le règlement ne fait pas mention des dispositions de l'article L. 151-11 II du Code de l'urbanisme qui prévoit que *dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Or, ces activités ne peuvent être admises que si le règlement l'autorise expressément.

### B. Pièces modifiées

#### > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone A et à la zone Ace

Les dispositions de l'article L. 151-11 II du Code de l'urbanisme susvisées sont intégrées au sein de l'article 1<sup>er</sup> des zones A et ACE dans les conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole ».

## Ajout de dispositions relatives aux serres dans le règlement applicable aux zones Agricoles (A), Ace, Naturelles

---

### A. Exposé des motifs

Dans les conditions spécifiques à la construction d'abris liés aux activités de jardinage ou de potager (non liés au siège d'exploitation agricole), le règlement ne prévoit aucune disposition relative à l'installation de serres de jardin ou de serre tunnel. Or, ce type de construction ne saurait être considéré comme une annexe et être instruit sur cette base.

Aussi, afin d'adapter le règlement à ce type de construction et installation dont l'installation est régulièrement sollicitée en zone agricole et naturelle en agrément d'une habitation existante, le règlement est complété en vue de préciser les conditions d'implantation des serres de jardin (légère et sans fondation) et des serres tunnel. Il s'agit de rendre possible leur implantation, tout en limitant la surface et la hauteur de manière à limiter l'impact paysager.



## B. Pièces modifiées

### > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone A, Ace et N

L'article 1<sup>er</sup> est complété comme suit :

#### **Règles relatives aux serres :**

- L'installation d'une serre ne pourra être envisagée qu'en agrément d'une habitation existante ;
- L'installation d'une serre de jardin (légère et sans fondation) est admise sous réserve de remplir les conditions cumulatives suivantes : surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et hauteur maximale de 3 mètres ;
- L'installation d'une serre tunnel est admise sous réserve de remplir les conditions cumulatives suivantes : surface maximale de 25 m<sup>2</sup> et hauteur maximale de 3 mètres. Ce type d'installation est limité à deux serres tunnel sur l'unité foncière.

## **Ajout de dispositions relatives aux piscines dans le règlement applicable aux zones Agricoles (A), Ace, Naturelles, Ni et NL**

### A. Exposé des motifs

Le règlement ne prévoit aucune disposition relative à l'installation de piscines non couvertes et n'indique pas explicitement que les piscines couvertes sont considérées comme des annexes.

Aussi, afin de faciliter l'instruction de ce type de demande et de clarifier les règles qui y sont applicables, le règlement est adapté à ce type de construction et installation en zone agricole et naturelle. Il s'agit de rendre possible leur implantation, tout en limitant l'emprise au sol des piscines non couvertes et en encadrant la distance d'implantation par rapport au bâtiment principal de manière à limiter l'impact paysager.

Les règles diffèrent selon que le projet s'implante sur une commune soumise ou non à la Loi littoral.

## B. Pièces modifiées



## > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone A, Ace, N, Ni et NL

L'article 1<sup>er</sup> est complété comme suit :

Les **annexes** de constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- Une seule nouvelle annexe (**dont piscines couvertes**) pourra être autorisée par construction principale ;
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas :
  - o 10m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - o 20m pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
  - o Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas (**extensions comprises**) :
  - o 20 m<sup>2</sup> pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - o 40m<sup>2</sup> pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
  - o ~~Extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes).~~
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

Les **piscines non couvertes** sont admises aux conditions suivantes :

- o Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 30 m<sup>2</sup> à condition qu'elle soit implantée à moins de 10m du bâtiment principal pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
- o Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 40 m<sup>2</sup> à condition qu'elle soit implantée à moins de 20m du bâtiment principal pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;

## **Ajout de conditions spécifiques à la sous-destination « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique » dans le règlement applicable aux zones Agricoles (A), Ace et Naturelles**

### **A. Exposé des motifs**

Divers bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique du PLUi-H comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme. Cette possibilité est ouverte sous réserve que le bâtiment identifié ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère



du site, vers les destinations d'exploitation agricole, de logement, de hôtelier et touristique.

Néanmoins, pour les destinations de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, seul le changement de destination est possible, aucune extension, annexe ou autre aménagement et installation n'est admis. Il s'agit d'un oubli dans la mesure où la volonté des auteurs du PLUi, en autorisant le changement de destination vers les activités de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique était de permettre également leur confortement mais ce, de manière limitée.

Aussi l'article 1<sup>er</sup> du règlement écrit est complété par l'ajout d'un paragraphe consacré aux conditions spécifiques à la sous-destination « Restauration » et « Hébergement hôtelier et touristique ». Des capacité d'extensions sont prévues, et les dispositions relatives aux annexes et aux piscines non couvertes leur sont étendues.

Il s'agit de répondre à une insuffisance d'équipements touristiques au cœur du territoire rural de Morlaix Communauté. Néanmoins, le nombre de bâtiments concernés est très faible et l'impact sur la zone agricole ou naturelles quasi nul.

## B. Pièces modifiées

### > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone A, Ace et N

L'article 1<sup>er</sup> est complété comme suit :

► Conditions spécifiques à la sous-destination « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique » :  
Sont autorisées les extensions et annexes, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

L'**extension** de constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - o 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI ;
  - o 50m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m.
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m<sup>2</sup> au moment de l'approbation du présent PLUI, une extension de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI pourra être autorisée.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Être situé hors bande des 100 mètres (pour les communes littorales).

Les **annexes** de constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration aux conditions cumulatives suivantes :

- Une seule nouvelle annexe (dont piscines couvertes) pourra être autorisée par construction principale ;
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas :
  - o 10m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - o 20m pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
  - o Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas (extensions comprises) :
  - o 20 m<sup>2</sup> pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - o 40m<sup>2</sup> pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

Les **piscines non couvertes** sont admises aux conditions suivantes :

- o Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 30 m<sup>2</sup> à condition qu'elle soit implantée à moins de 10m du bâtiment principal pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
- o Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 40 m<sup>2</sup> à condition qu'elle soit implantée à moins de 20m du bâtiment principal pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;

# Ajout d'une disposition particulière relative à l'implantation des constructions dans le règlement applicable aux zones Agricoles (A), Ao, Ace et Naturelles

## A. Exposé des motifs

L'article 4.3.1 relatif à l'implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile impose de respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. L'article 4.3.5 prévoit des dispositions particulières permettant d'autoriser une implantation différente dans des cas limitativement énumérés :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Le règlement est complété afin d'ajouter une disposition particulière dans l'article 4.3.5 permettant d'adapter le recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique pour des raisons d'ordre technique ou architectural.

## B. Pièces modifiées

### > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone A, Ao, Ace et N

L'article 4.3.5 est complété comme suit :

#### **4.3.5. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour des raisons d'ordre technique ou architectural.



## Modification de l'intitulé de la zone Ace

### A. Exposé des motifs

Le zonage ACE s'applique sur des parcelles agricoles qui, au regard de leur intérêt agronomique et/ou environnemental et/ou paysager doivent être préservées de toute construction hormis celles liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes au sein de la zone lors de l'approbation du PLUi. Aussi, l'intitulé de ce secteur ACE qui *correspond aux zones affectées aux activités agricoles où toute construction et installation est interdite* est inadapté à ce qui est admis par le règlement écrit.

### B. Pièces modifiées

#### > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone ACE

L'intitulé de la zone ACE est remplacé par : **Zone d'intérêt agronomique, environnemental et / ou paysager affectée aux activités agricoles où la constructibilité est limitée.**

#### > Rapport de présentation 2/2 - Titre III – Chapitre E. - Point 3

### 3 Le secteur Ace

#### 3.1. Caractéristiques du secteur Ace

~~Le secteur Ace correspond aux zones affectées aux activités agricoles où toute construction et installation est interdite. A la zone d'intérêt agronomique, environnemental et / ou paysager affectée aux activités agricoles où la constructibilité est limitée.~~

## **Dispositions applicables aux zones Naturelles à protéger en application de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme (NS)**

### A. Exposé des motifs

L'énoncé des conditions limitatives pour implanter des aménagements légers figurant en page 312 du règlement écrit n'a pas été mis à jour suite au décret du 21 mai 2019 relatif aux aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Afin de prendre en compte cette évolution réglementaire, les dispositions de l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme sont retranscrites dans l'article 1<sup>er</sup> de la zone NS.



## B. Pièces modifiées

### > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone NS

L'article 1<sup>er</sup> du règlement applicable à la zone NS est modifié comme suit :

#### ► Conditions :

~~Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, ne doivent pas compromettre leur qualité architecturale et paysagère et ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.~~

#### Il s'agit :

~~Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24 du Code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :~~

- ~~1°~~ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- ~~2°~~ Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

~~Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.~~

#### NS – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.

**Sont interdits** les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

**Sont autorisés sous conditions** les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, ne doivent pas compromettre leur qualité architecturale et paysagère et ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

#### Il s'agit :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces

- ~~3°~~ La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; ~~Les extensions ne peuvent excéder 10% maximum de la surface initiale du bâtiment, à compter de la date d'approbation du PLU.~~
- ~~4°~~ A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> ;
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
  - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m<sup>2</sup> ;
- ~~5°~~ Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ~~législation sur les monuments historiques ou localisés dans un site inscrit ou classé.~~
- ~~6°~~ Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la législation sur les monuments historiques ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination, type d'activités autorisé dans ce secteur. Ainsi que ceux nécessaires aux fouilles archéologiques.

#### NS – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

##### NS – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

##### NS – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé



## Dispositions applicables aux usages et affectations des sols et types d'activités en zones Naturelles à vocation touristique (NL)

### A. Exposé des motifs

Le paragraphe consacré aux usages et affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions, réglemente l'installation de blocs sanitaires et locaux d'accueil liés et nécessaires au bon fonctionnement de la zone, les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, ainsi que les nouvelles constructions est intégré dans l'article 2 du règlement écrit.

Ce paragraphe semble mal placé et trouverait mieux sa place à l'article 1<sup>er</sup>. Il est donc déplacé dans sa totalité dans le paragraphe consacré aux conditions spécifiques aux sous-destinations « Hébergement », « Restauration », « Activités de service (accueil clientèle) », « Hébergement hôtelier et touristique », « Autre équipement recevant du public », « Entrepôt », « Bureau ».

### B. Pièces modifiées

#### > Règlement écrit – Titre III – Règlement applicable à la zone NL

L'article 1<sup>er</sup> du règlement applicable à la zone NL est modifié comme suit :

~~o Extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes),~~

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

Les piscines non couvertes sont admises aux conditions suivantes :

- o Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 30 m<sup>2</sup> à condition qu'elle soit implantée à moins de 10m du bâtiment principal pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
- o Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 40 m<sup>2</sup> à condition qu'elle soit implantée à moins de 20m du bâtiment principal pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;

- Conditions spécifiques aux sous-destinations « Hébergement », « Restauration », « Activités de service (accueil clientèle) », « Hébergement hôtelier et touristique », « Autre équipement recevant du public », « Entrepôt », « Bureau » :

Seules sont autorisées les **extensions** des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- L'emprise au sol créée n'excède pas 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les blocs sanitaires et locaux d'accueil liés et nécessaires au bon fonctionnement de la zone, sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

Pour les communes soumises à la Loi Littoral :

Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- L'emprise au sol créée n'excède pas 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**Pour les communes non soumises à la Loi Littoral :**

Sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi ainsi que les nouvelles constructions.

Les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante,
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- L'emprise au sol créée n'excède pas 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Les nouvelles constructions, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit implantée au sein d'une bande comprise entre 0 et 50 m de la voie ouverte à la circulation automobile,
- L'emprise au sol créée est limitée à 60 m<sup>2</sup>, hors piscines ;
- La hauteur ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Pour le secteur de Kersahet à Plougonven, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils aient une vocation touristique ;

- Un seul nouveau bâtiment ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur ne doit pas excéder 6 mètres au point le plus haut ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les secteurs de Ty Prad – Le Kermeur et Toulivinen à Plougonven, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils aient une vocation touristique ou pédagogique ;
- Un seul nouveau bâtiment est autorisé par secteur ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour le secteur de Ecurie du Bot-Onn – route de Plouézoc'h, à Lanmeur, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Un seul bâtiment est autorisé ;
- Qu'il ait une vocation touristique et qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'aire naturelle de camping ;
- L'emprise au sol ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut ;
- Le bâtiment ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour le secteur Camping des Bruyères, à Le Cloître Saint Thégonnec ainsi que le secteur Camping Croas Men, à Plouigneau, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Un seul bâtiment est autorisé ;
- Qu'il ait une vocation touristique et qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'aire naturelle de camping ;

## 5ème partie

# Présentation des points abandonnés au cours de la concertation



A la suite de la prescription de la procédure de modification, ainsi que de la concertation, une phase active d'élaboration du dossier de modification s'est engagée. Le travail a été mené en collaboration étroite avec les communes, services communautaires et personnes publiques associées.

Afin d'informer les habitants et associations locales et de protection de l'environnement sur cette procédure et de permettre à toute autre personne concernée par ce projet de prendre connaissance des évolutions du PLUiH projetées, de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées et le cas échéant de formuler leurs observations ou propositions sur ces évolutions, un dossier de concertation a été mis à disposition sur le site internet de Morlaix Communauté et au siège de l'agglomération à compter du mois de septembre 2021.

Néanmoins, certains points exposés dans ce dossier ont finalement été abandonnés avant la finalisation de la notice de présentation :

- ➔ La ré-ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU situés sur les communes de Guimaëc, Lanmeur, Pleyber-Christ et Plouigneau, un temps envisagée compte-tenu des travaux déjà engagés en vue de réduire les arrivées d'eaux parasites à la station d'épuration de Lanmeur (qui dessert également Guimaëc) et de permettre d'éviter les dépassements de la capacité hydraulique des stations d'épuration de Pleyber-Christ a finalement été abandonnée dans le cadre de la présente procédure de modification. En effet, selon les conditions fixées par le Préfecture, la révision des zonages d'urbanisme doit être précédée de la réalisation des travaux de réfection de réseaux et de l'évaluation de leurs effets sur une année normalement pluvieuse. En l'état actuel, ces conditions ne peuvent être remplies.
- ➔ Le déclassement en zone agricole de la parcelle F 1422 sur la ZAE des Ajoncs à Taulé, afin de permettre l'installation de bâtiments agricoles, en lien avec l'unité de méthanisation située sur la parcelle attenante est abandonnée, ce projet n'ayant pas abouti. Aussi, la parcelle est maintenue en zone 1AUi.
- ➔ La révision de la règle relative à l'urbanisation des secteurs secondaires afin de faciliter sa compréhension : mode de calcul des *50 % des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation qui ont fait l'objet d'un permis de construire accordé* n'a finalement pas abouti.
- ➔ L'institution de secteurs de mixité sociale (articles L. 151-15 et R. 151-38 3° du Code de l'urbanisme) sur certaines OAP de la commune de Carantec a été étudiée. Il a été décidé de ne pas donner suite à ce projet.
- ➔ Les dispositions applicables à la zone aéroportuaire et technopolitaine (Uit) ont été maintenues en l'état, les activités de service n'ont pas été ajoutées parmi les sous-destinations autorisées au sein de cette zone.



## 6ème partie

# Actualisation du tableau de synthèse des surfaces



Le tableau de synthèse des surfaces, figurant en page 142 du rapport de présentation (tome 2), est ajusté afin de tenir compte des modifications de zonage présentée précédemment.

<b>TABLEAU DES SURFACES (en ha)</b>			
	<b>PLUi-H en vigueur</b>	<b>PLUi-H en cours de modification</b>	<b>Impact de la procédure de modification</b>
<b>Zones urbaines</b>			
UHa	268,53	268,20	- 0,33
UHb	35,33		
UHc	2 596,34	2 600,78	+ 4,44
UHs	44,47		
UHcl	65,69		
URu	17,90		
UG	2,02		
Ui	267,35		
Uic	111,15	108,44	- 2,71
Uii	145,31	141,47	-3,84
Uit	40,74		
Uiu	15,22		
UEp	33,97		
UL	41,08		
US	419,98	422,15	+ 2,17
USa	107,48		
USmanu	3,56		
<b>Sous-total</b>	<b>4 216,12</b>	<b>4 215,85</b>	<b>- 0,27</b>
<b>Zones agricoles</b>			
A	44 670,59	44 678,41	+ 7,82
Ao	20,31		
Ace	110,67		
<b>Sous-total</b>	<b>44 801,57</b>	<b>44 809,40</b>	<b>+ 7,82</b>
<b>Zones naturelles</b>			
N	17 517,63	17 511,01	- 6,62
NS	22 815,82		
NM	35 599,10		
NEp	3,94		
NG	36,24		
NV	1,84		



Ni	19,77		
NH	4,92		
NL	68,73		
<b>Sous-total</b>	<b>76 067 ,99</b>	<b>76 061,37</b>	<b>- 6,62</b>
<b>Zones à urbaniser</b>			
1AUh	129,24 (extension)	133,21 (extension)	+ 3,97
	35,15 (renouvellement urbain)	35,37 (renouvellement urbain)	+ 0,22
1AUep	1,47		
1AUi	54,83		
1AUii	11,63		
1AUL	1,67		
1AUS	1,70 (extension)	1,76 (extension)	+ 0,06
	1,77 (renouvellement urbain)		
2AUH	122,45 (extension)	117,70 (extension)	- 4,75
	3,62 (renouvellement urbain)	3,22 (renouvellement urbain)	- 0,4
2AUi	57,66		
2AUii	8,12		
2AUS	13,05 (extension)		
	3,43 (renouvellement urbain)		
<b>Sous-total</b>	<b>445,79</b>	<b>444,29</b>	<b>- 1,5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>125 531,47</b>		



# 7ème partie

# Évaluation

# environnementale





## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUIH

Janvier 2023



## Table des matières

<b>TITRE I.</b>	<b>RESUME NON TECHNIQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II.</b>	<b>PRESENTATION GENERALE .....</b>	<b>14</b>
<b>TITRE III.</b>	<b>METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>18</b>
<b>TITRE IV.</b>	<b>ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS-CADRE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....</b>	<b>21</b>
<b>TITRE V.</b>	<b>ANALYSE PAR TYPE DE MODIFICATION.....</b>	<b>28</b>
CHAPITRE A.	MODIFICATION 19 – SECTEUR D'OUVERTURE A L'URBANISATION RUE DE L'ORATOIRE - PLOUEGAT-GUERAND	29
CHAPITRE B.	MODIFICATION 20 – SECTEUR D'OUVERTURE A L'URBANISATION LOTISSEMENT PARC AR FEUNTEUN - PLOUEGAT-GUERAND.....	33
CHAPITRE C.	MODIFICATION 21 – SECTEUR D'OUVERTURE A L'URBANISATION ROUTE DU STADE - PLOUEGAT-GUERAND..	37
CHAPITRE D.	MODIFICATION 30 – SECTEUR D'OUVERTURE A L'URBANISATION RUE DE PARIS - SAINT-THEGONNEC-LOC-EGUINER	41
CHAPITRE A.	MODIFICATION 33 – CHANGEMENT DE ZONAGE UHc VERS Uii - MORLAIX .....	46
CHAPITRE B.	MODIFICATION 34 – CHANGEMENT DE ZONAGE DE Uii VERS US – MORLAIX .....	50
CHAPITRE C.	MODIFICATION 37 – CHANGEMENT DE ZONAGE DE 1AUS VERS 1AUH – SAINT-JEAN-DU-DOIGT .....	54
CHAPITRE A.	MODIFICATION 86 – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE – MORLAIX .....	59
CHAPITRE B.	MODIFICATION 90 – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE AU MOULIN DE LA MER – PLOUEZOC'H .....	63
CHAPITRE C.	MODIFICATION 91 – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE AU GUERZIT– PLOUGASNOU .....	68
CHAPITRE D.	MODIFICATION 93 – MODIFICATION PERIMETRE ET BENEFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°10 – SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS.....	72
<b>TITRE VI.</b>	<b>EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 .....</b>	<b>76</b>
<b>TITRE VII.</b>	<b>CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI.....</b>	<b>83</b>





Les modifications apportées peuvent être synthétisées de la manière suivante :

- L'ouverture de zones à l'urbanisation :

En amont de l'approbation du PLUiH, le Préfet du Finistère avait mis en lumière le dysfonctionnement des équipements d'assainissement de la commune de Plouegat-Guerrand. En conséquence, il avait imposé une limitation de sa capacité d'accueil de population. Ainsi, l'ensemble des zones à urbaniser desservies par la station d'épuration défaillante avaient été classées en 2AU. Sous réserve de l'aboutissement des travaux en cours, la présente procédure prévoit le basculement d'une partie des zones 2AU en zone 1AU sur la commune concernée. Un autre secteur est ouvert à l'urbanisation sur la commune de St-Thegonnec Loc-Eguiner en lien avec les dessertes en termes de voiries et de réseaux.

- Les ajustements des OAP :

L'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) concerne :

- La programmation de la constructibilité (classement prioritaire/secondaire),
- L'ajustement du périmètre de certaines OAP,
- La modification d'orientations d'aménagement mineures (accès, formes urbaines...),
- Des erreurs matérielles...

- Les modifications du règlement graphique :

Les évolutions du règlement graphique concernent :

- La réorientation de zones U vers d'autres vocations dominantes (ex passage d'une zone US en zone UHc),
- La création et la suppression d'emplacements réservés,
- L'identification de bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- La politique locale du commerce : modification du linéaire commercial et des périmètres de centralité...

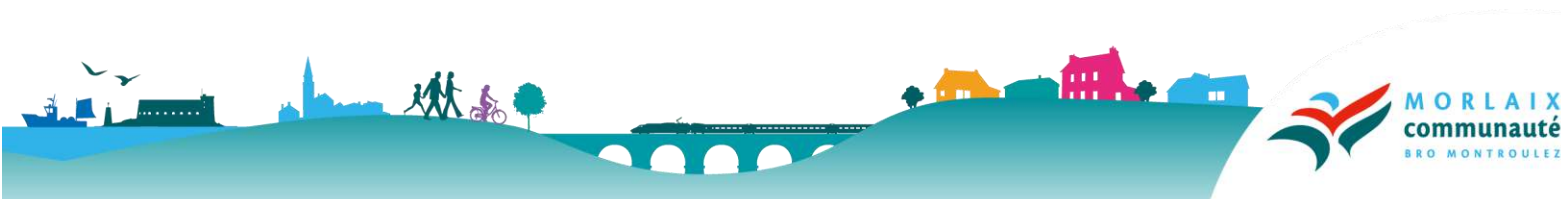
## METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la modification du PLUiH de Morlaix Communauté.

**La collecte des données a été menée à partir de l'Etat Initial de l'Environnement du PLUiH, de la consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, INPN...). Cela a permis d'avoir une vision d'ensemble de la modification du PLUiH.**

Au vu du nombre d'objets intégrés dans la Modification n°1 du PLUiH, une étude spécifique a dû être menée par le bureau d'étude pour identifier les objets de la modification qui nécessitaient une évaluation environnementale et ceux qui n'avaient pas d'incidences sur l'environnement.

Une annexe à ce document a donc été formalisée pour démontrer l'absence d'enjeux sur certains objets de la Modification ne nécessitant pas d'évaluation environnementale. Il est formalisé en deux parties :



- PARITE 1 : Liste des objets de la Modification et leur description ;
- PARTIE 2 : Atlas cartographique des objets de la Modification permettant d'en déduire les incidences potentielles.

**Ainsi seuls 11 objets de la modification ont nécessité une analyse fine ainsi que la mise en place de mesures « ERC ».**

**Ce travail itératif a permis d'améliorer d'un point de vue environnementale la modification n°1 du PLUih en intégrant des prescriptions graphiques dans le zonage et des orientations dans les schémas d'OAP concernés.**

Un travail avec la collectivité a été mené, avec la mise en place de plusieurs réunions techniques (en novembre - décembre 2021) pour prendre en compte les recommandations du bureau d'étude en termes d'intégration des enjeux environnementaux.

## ARTICULATION DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le PLUi et toute procédure de modification, révision, mise en compatibilité doivent s'articuler avec les documents de référence répertoriés aux L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme. Le SCOT de Morlaix a été approuvé en 2007, avant certains documents cadres supérieurs. Le PLUi et toute procédure de modification, révision, mise en compatibilité doivent donc démontrer la bonne articulation avec ces documents.

### Le PLUi doit être compatible avec :

Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;

Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement

Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement

Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement

Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4



## Le PLUi doit prendre en compte :

Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales

Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement

Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime

Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement

6

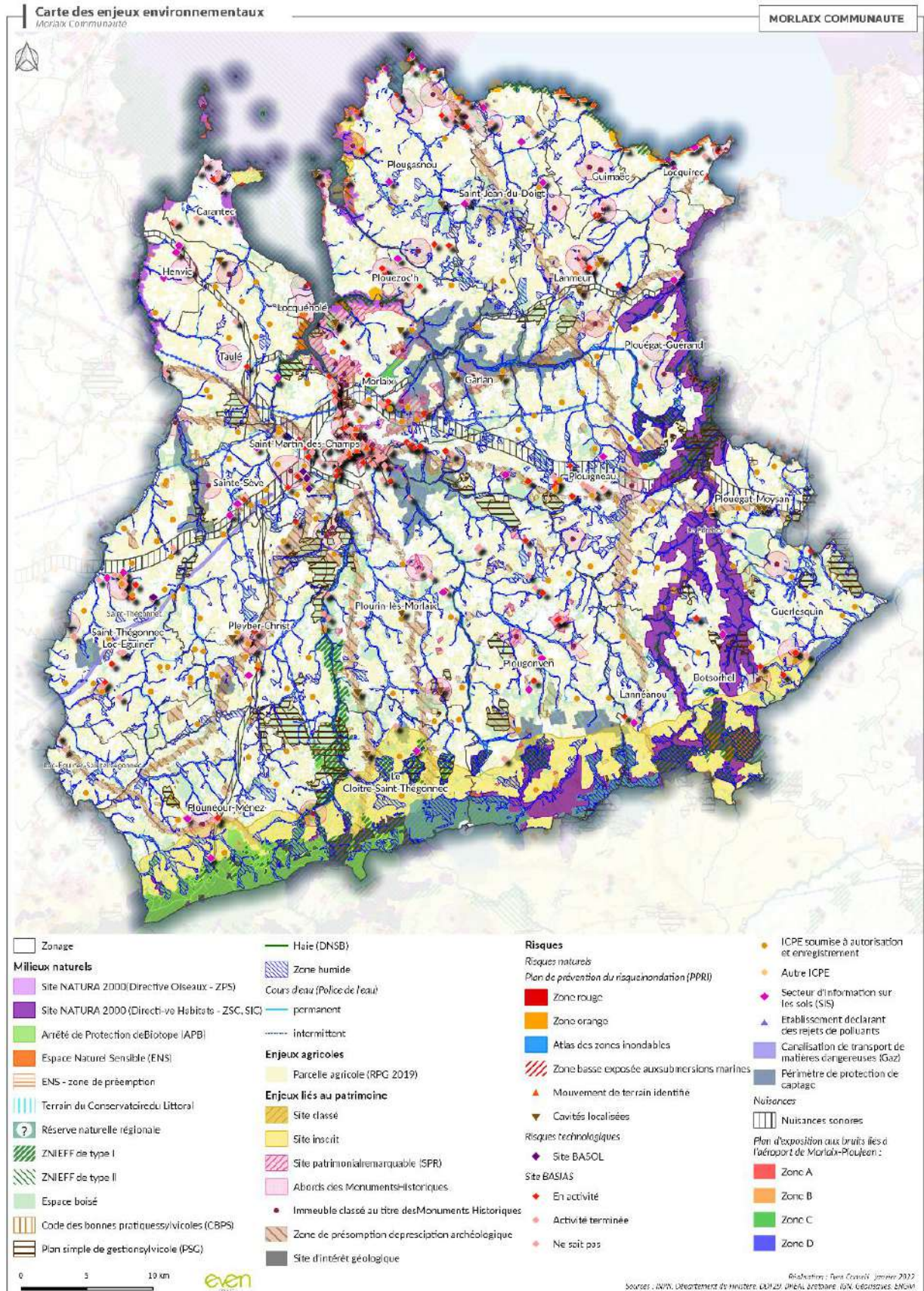
## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un état initial de l'environnement est présent dans le rapport de présentation du PLUiH de Morlaix Communauté. Il reprend les différentes caractéristiques environnementales du territoire à l'échelle intercommunale.

Pour la Modification n°1 du PLUiH, un support cartographique a été créé pour localiser spatialement les enjeux environnementaux existants. Cette cartographie est le principal support permettant de réaliser les états initiaux des différents objets de la modification.








**Un atlas pas objet de la Modification est disponible en annexe de ce présent document pour « zoomer » dans cette carte des enjeux environnementaux à l'échelle parcellaire.**












## EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLUIH SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES











Comme rappelé dans la partie « Méthodologie de l'Evaluation environnementale », seuls 11 secteurs de la Modification ont été analysés dans le cadre de cette évaluation environnementale. Les principales incidences et mesures d'évitement de réduction et de compensation qui sont mises en place sont les suivantes.











Ref modif	Commune	Demande d'évolution	Incidences	Mesures ERC
<b>Ouvertures de zones à urbaniser</b>				
19	Plouegat-Guerrand	2AUh en 1AUh du secteur rue de l'Oratoire	<p>L'urbanisation de ce secteur porte des <b>incidences potentielles négatives sur les milieux naturels</b>. En effet, elle menace l'intégrité et la fonctionnalité des haies bocagères présentes sur le site. De plus, <b>l'urbanisation de ce secteur aujourd'hui à vocation agricole augmente le taux d'artificialisation des sols</b>, ce qui impacte la qualité écologique du secteur, ainsi que la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Par ailleurs, <b>situé en entrée de ville et en limite d'enveloppe agglomérée, ce site porte des enjeux en termes d'intégration paysagère</b> des futures constructions et de traitement des limites et transition entre paysage bâti et paysage agricole.</p> <p>Enfin, <b>l'accueil de nouvelles populations représente une charge supplémentaire sur les ressources du territoire</b>, notamment sur les ressources en eau, mais également sur les ressources énergétiques et les déplacements motorisés.</p>	      
20	Plouegat-Guerrand	2AUh en 1AUh du secteur lotissement Parc Ar Feunteun	<p>L'aménagement de ce secteur situé en cœur de bourg peut modifier le cadre de vie des habitants, en augmentant la densité bâtie de l'enveloppe agglomérée, ce qui constitue une <b>incidence potentielle négative de la modification. La position en léger surplomb de ce secteur par rapport au cœur de bourg peut augmenter l'impact visuel des futures constructions sur ce secteur</b>, qui est inclus en périmètre de protection des Monuments Historique et à proximité de l'église.</p> <p>Par ailleurs, <b>l'urbanisation de ce site à vocation aujourd'hui agricole augmente le</b></p>	   





			<p><b>taux d'artificialisation des sols</b>, ce qui impacte sa qualité écologique et la gestion des eaux pluviales.</p> <p>En lien avec <b>l'artificialisation du site et l'intégration paysagère du site, trois cerisiers de haut-jet sont présents en limite de parcelle et pourrait être détruits</b>, créant des incidences potentielles négatives sur ces deux thématiques.</p> <p>A souligner, la localisation de la zone (parcelle agricole enclavée au sein de l'espace urbanisé) permet de réduire les déplacements ainsi que les distances de raccordement aux réseaux. <b>Elle a donc une incidence positive sur ces deux thématiques.</b></p>	  
21	Plouegat-Guerrand	2AUh en 1AUh du secteur route du stade	<p>L'aménagement de ce secteur situé en cœur de bourg peut modifier le cadre de vie des habitants, en augmentant la densité bâtie de l'enveloppe agglomérée, ce qui constitue une incidence potentielle négative de la modification. <b>La position en léger surplomb de ce secteur par rapport au cœur de bourg peut augmenter l'impact visuel des futures constructions sur ce secteur</b>, qui est aussi inclus en périmètre de protection des Monuments Historique.</p> <p>On retrouve <b>la présence d'espaces arborés sur une partie de la parcelle concernée, il existe donc des incidences potentielles sur les milieux naturels.</b></p> <p>Par ailleurs, <b>l'urbanisation de ce site à vocation aujourd'hui agricole augmente le taux d'artificialisation des sols</b>, ce qui impacte sa qualité écologique et la gestion des eaux pluviales.</p>	    
30	St-Thégonnec Loc-Eguiner	2AUh en 1AUh rue de Paris	<p>L'urbanisation de ce secteur en limite de l'enveloppe urbaine de la commune porte <b>des incidences potentielles négatives sur le traitement de la frange urbaine.</b></p> <p><b>Il peut exister une incidence potentielle négative liée à la destruction des trois arbres (deux érables et un chêne) pouvant avoir un intérêt pour la faune. De plus, ce site se situe en limite de zone de chasse pour les chiroptères.</b></p> <p>Le site se trouve environ à 700 mètres à vol d'oiseau du centre-bourg, cependant la rue de Paris qui relie le secteur d'urbanisation au</p>	  

			centre-bourg est peu propice aux déplacements doux (absence d'aménagement en faveur des piétons ou du vélo). <b>Les voies secondaires qui desservent les quartiers résidentiels entourant le site paraissent cependant plus favorables à ces modes de déplacement.</b>	
<b>Changements d'affectation de zone</b>				
33	Morlaix	Changement de zonage UHc vers Uii	<p>Le règlement de la zone Uii est moins restrictif concernant la réglementation des hauteurs des constructions, ce qui porte une incidence potentielle négative sur le paysage.</p> <p>Le boisement peut être détruit, induisant des incidences potentielles négatives.</p> <p>En revanche, le règlement de la zone Uii bénéficie d'une disposition réglementaire supplémentaire sur le traitement environnemental et paysager du secteur en imposant un minimum de 10% de surface en espaces libres, alors que le règlement de la zone UHc fait simplement référence aux dispositions générales.</p> <p>La maison d'habitation se trouvant à proximité de la modification a été conservée en zonage UHc.</p> <p>A souligner, <b>cette modification a pour objectif de limiter les conflits d'usage dans cette zone ce qui induit une incidence positive.</b></p>	    
34	Morlaix	Secteur La Boissière. Changement de zonage de Uii vers US	<p><b>Le changement de zonage vers la zone US va permettre le développement des activités qui y sont installées par extension des bâtiments existants ou nouvelles constructions, alors que la zone Uii bloquait ces aménagements supplémentaires.</b></p> <p>Concernant la biodiversité et l'artificialisation des sols, le règlement de la zone Uii dispose de mesures plus restrictives donc plus favorables à ces thématiques environnementales. <b>Le changement de zonage vers la zone US porte donc des incidences potentielles négatives.</b></p> <p>En revanche, la zone US comporte des dispositions favorables en termes de paysage, de risques et nuisances, dont ne dispose pas la zone Uii.</p> <p><b>La zone US n'autorise pas les constructions dont il pourrait résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et/ou</b></p>	   

			<b>qui ne soit pas compatible avec les milieux environnants.</b>	
37	St-Jean-du-Doigt	Changement de zonage de 1AUS vers 1AUH sur le secteur de bourg Donan	<p><b>Le règlement de la zone 1AUH étant de manière générale plus restrictif que celui de la zone 1AUS, le changement de zonage porte des incidences potentielles positives sur le paysage et la biodiversité.</b></p> <p>Le schéma d'OAP modifié résulte de la fusion des deux schémas d'OAP en vigueur sur le secteur : les éléments de protection en faveur de la biodiversité et du paysage sont conservés, ainsi que les principes de création de liaisons douces et d'implantation des constructions de façon à optimiser les apports solaires et assurer l'intimité des ménages.</p> <p>Les données sur les risques inondations <b>montrent un enjeu de remontées de nappes pouvant induire des incidences potentiellement négatives.</b></p>	     
<b>Ajouts, suppressions ou modifications d'emplacements réservés</b>				
86	Morlaix	Création d'un emplacement réservé dans le quartier de la gare	<p>L'ajout de cet emplacement réservé pour la création d'un accès porte essentiellement des incidences potentielles <b>négatives pour le paysage et la nature en ville</b>. De plus, la création de cet accès mènera vraisemblablement à la destruction partielle du mur en pierre.</p> <p>L'aménagement de cet accès constitue par ailleurs une modification du paysage urbain au sein du Site Patrimonial Remarquable.</p>	    
90	Plouezoc'h	Création d'un emplacement réservé au Moulin de la mer	<p>La création de l'emplacement réservé peut porter des incidences potentielles négatives sur la biodiversité et les Sites Natura 2000 « Baie de Morlaix ». Ces incidences potentielles restent faibles, du fait de la vocation de cet emplacement réservé destiné à la création d'un cheminement doux.</p> <p>Pour le reste, le projet apporte des incidences positives sur le paysage et sur la sécurité des personnes.</p>	  
91	Plougasnou	Création d'un emplacement réservé au Guerzit	<p><b>L'aménagement d'une aire de stationnement sur cette parcelle agricole porte des incidences potentielles négatives en termes d'artificialisation des sols et de biodiversité</b> (site à moins de 200m d'un site Natura 2000) : en effet, elle menace de destruction les éléments naturels qui composent ce site, notamment les quelques arbres qui le ponctuent.</p>	

			<p>L'aménagement de cette aire de stationnement peut également porter atteinte au paysage de la rue du Guerzit, qui est une voie d'accès à la plage.</p> <p>La création d'une aire de stationnement ne porte pas d'incidence potentielle négative sur les risques naturels relevés sur le secteur (aléa retrait/gonflement des argiles, risque inondation de caves).</p>	R
93	St-Martin-des-Champs	Modification périmètre et bénéficiaire de l'emplacement réservé n°10	<p><b>L'extension du périmètre d'emplacement réservé porte des incidences potentielles négatives sur la biodiversité.</b> On notera cependant que le contexte routier du site est défavorable à la biodiversité.</p> <p><b>Les enjeux paysagers sont assez faibles, ils sont essentiellement liés à la végétation d'accompagnement de la voirie.</b></p> <p><b>Par ailleurs la végétation joue également un rôle d'écran pour les habitations situées en arrière du périmètre de l'emplacement réservés.</b> L'extension de périmètre de l'emplacement réservé porte donc des incidences potentielles négatives sur le paysage et le cadre de vie.</p>	R R R

► **Un projet sans incidences sur le réseau Natura 2000**

Comme pour le PLUiH, la majeure partie des sites Natura 2000 est inscrit en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A). Les habitats d'intérêts communautaires sont tous classés en zone N. Les haies et talus sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les espaces boisés classés ont fait l'objet d'une analyse afin de déclasser certains milieux comme des zones humides ou landes. Ce déclassement permettra une gestion appropriée de ces milieux ayant donc une incidence positive sur les sites Natura 2000. **Cette conclusion reste inchangée avec la Modification n°1 du PLUiH.**

**3 objets de la Modification n°1 du PLUiH se trouvent à proximité d'un site Natura 2000 :**

- **N°90 : Au sein des Sites Natura 2000 « Baie de Morlaix » FR5310073 et FR5300015 (ZPS et ZSC). Il s'agit de la création d'un emplacement réservé au Moulin de la mer sur la parcelle C 235 à Plouezoc'h.** Des mesures de réductions sont mises en place pour limiter les incidences sur les sites Natura 2000 : Les espaces boisés du secteur sont protégés par des prescriptions graphiques. Le périmètre d'emplacement réservé croise un boisement protégé par EBC. La vocation de création d'un cheminement doux n'est pas de nature à porter atteinte aux boisements protégés. De plus, le règlement de la zone Ns autorise la réalisation de cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux et à condition qu'ils ne soient ni cimentés, ni bitumés.
- **N°79 : A moins de 200 m des Sites Natura 2000 « Baie de Morlaix » FR5310073 et FR5300015 (ZPS et ZSC). Il s'agit de la Création d'un secteur bâti et urbain identifié en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur le village du Dourduff, sur Plouezoc'h.** Elle induit de par sa nature à des incidences positives et aucune incidence négative.

- **N°91 : A moins de 200 m des Sites Natura 2000 « Baie de Morlaix » FR5310073 et FR5300015 (ZPS et ZSC). Il s'agit de la création d'un emplacement réservé au Guerzit sur la parcelle BL 69, sur Plougasnou.** Les dispositions générales du règlement du PLUi demandent à ce que la végétation existante soit valorisée. De plus, l'espace arboré se situant au sein de l'emplacement réservé a été protégé (atout induite par la démarche itérative de l'évaluation environnementale). Ces arbres sont protégés via l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Enfin, de par la nature de l'aménagement prévu pour cet emplacement réservé (Aire naturelle de stationnement), la mise en place d'un parking enrobé est interdit.

**Ainsi, les incidences sur les Sites Natura 2000 sont limitées et permettent de conclure de l'impact limité de la Modification n°1 sur les sites Natura 2000 du territoire de Morlaix Communauté.**

## CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Des indicateurs de suivi sont déjà présents au sein de l'évaluation environnementale du PLUi. Certains, en lien avec les enjeux et incidences de la Modification peuvent être actualisés et intégrés à cette évaluation environnementale.

- **Surface de boisements protégés\*** ;
- Linéaire de haies sur Morlaix communauté ;
- **Nombre de stations rendues conformes.**

*\*En gras, les indicateurs de suivi ajoutés suite à la modification du PLUiH*



## Titre II. Présentation générale

Morlaix Communauté est une Communauté d'Agglomération qui exerce les compétences en matière de planification depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2015 sur le territoire des 26 communes qui la compose. Un Plan Local d'Urbanisme a été élaboré à l'échelle intercommunale et approuvé en février 2020. Il se substitue aux documents d'urbanisme pré-existants sur chaque commune (POS, PLU, Carte Communale...), les autorisations d'urbanisme sont désormais instruites au regard des nouvelles règles du PLUi-H.

14

Le PLUi-H est un document de synthèse des choix d'aménagement et de développement de Morlaix Communauté qui est à la fois :

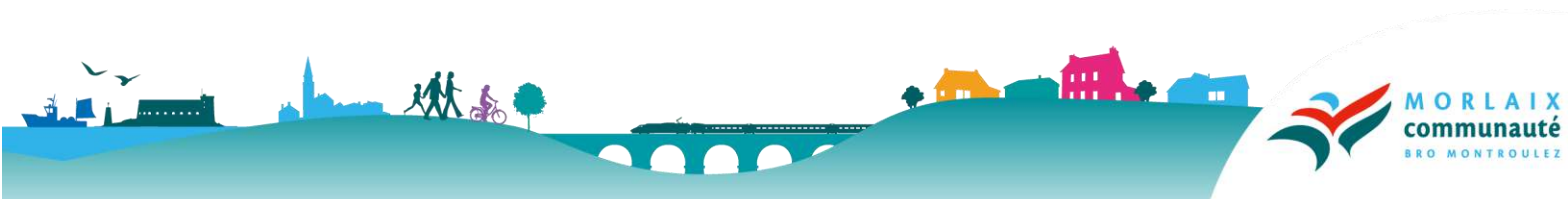
- x un outil de mise en cohérence des politiques locales : urbanisme, habitat, commerce, environnement...
- x un outil de planification et de prospective qui prévoit et organise le développement de Morlaix Communauté ;
- x un outil de protection et de mise en valeur du territoire qui prend en compte les enjeux liés à l'environnement agricole, naturel ainsi qu'à l'environnement (zones humides, boisements...) et assure leur valorisation et / ou protection réglementaire ;
- x un outil de gestion de l'usage des sols (délivrance des permis de construire...) qui concerne toutes les parcelles, qu'elles soient publiques ou privées.

Bien que récemment finalisé, ce document doit faire preuve d'agilité et s'adapter pour accompagner le développement et l'aménagement du territoire communautaire.

Pour la première fois depuis son approbation, une procédure d'évolution du PLUi-H a été engagée en mars 2021. Elle est conduite dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun prévue par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, qui permet de modifier le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve de ne pas avoir pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou forestière, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou induire de graves risques de nuisances.

### Les caractéristiques principales du projet de modification

Le projet prévoit diverses modifications détaillées ci-après dans le document. Les pièces du PLUi-H modifiées sont le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et le règlement graphique. Les autres pièces du PLUi-H dont le PADD sont inchangées.



Réparties en 9 thématiques, les caractéristiques principales des modifications qu'il est envisagé d'apporter au PLUi-H sont les suivantes :

15

1. Les ouvertures de zones à l'urbanisation

- Le projet de modification prévoit le reclassement de trois secteurs aménagés où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, en les reclassant de 1 AUh vers du Uh. Deux sont situés sur la commune de Carantec, un sur la commune de Plougonven.
- Compte-tenu de la réalisation de travaux permettant de lever les difficultés relatives à l'assainissement identifiées sur la station d'épuration de Plouegat-Guerrand, trois secteurs 2AUh sont ré-ouverts à l'urbanisation en évoluant vers un zonage 1AUh.
- Le secteur de la rue de Paris à St-Thegonnec Loc-Eguiner étant suffisamment desservi en terme de voirie et de réseaux son zonage a vocation à évoluer de 2AUh à 1AUh.

2. Les changements d'affectation de zone

Divers sous-secteurs urbains doivent être corrigés à la marge.

- Modification du zonage US à Pont-Pren à Guimaëc vers une vocation d'habitat
- Correction d'une erreur matérielle sur le zonage du Lycée du Porsmeur à Morlaix vers une vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif
- Intégration de parcelles dans la zone urbaine à vocation d'activités économiques sur le secteur de la Boissière à Morlaix
- Modification du zonage d'un secteur accueillant des bâtiments publics sur le secteur de la Boissière à Morlaix
- Modification du zonage sur un bande de terrain rue de Keravel à Pleyber-Christ d'une vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif vers une vocation d'habitat
- Evolution du zonage du plateau St-Fiacre à Plourin-lès-Morlaix
- Modification du zonage du secteur Bourg Donan à St-Jean-du-Doigt vers une vocation d'habitat
- Modification du zonage d'une parcelle au bourg de St-Thégonnec Loc-Eguiner vers une vocation d'habitat

3. Les classements en zone agricoles

- Classement de deux parcelles naturelles en zone agricole au Moulin de la Boissière à Plourin-lès-Morlaix
- Déclassement en zone agricole du terrain des sports de Plouegat-Moysan afin de compenser son déplacement futur au Sud de la RN12 (en lien avec la procédure de révision prescrite par le Conseil de Communauté le 13 septembre 2021).

4. Les ajustements de Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont fait l'objet de diverses modifications. La plus importante est le réexamen de la programmation de chacune des OAP. Après un travail effectué avec chaque commune, la programmation a été revue sur les secteurs où elle s'avérait incohérente. Par ailleurs, certaines OAP ont fait l'objet d'une subdivision, d'un ajustement du périmètre voir d'une suppression.



5. Les ajustements des outils de protection commerciale

Sur le centre-ville de Morlaix, le périmètre de centralité est étendu sur un îlot rue de Ploujean, tandis que le linéaire commercial est ajusté dans le centre-ville.

Par ailleurs, un linéaire commercial est créé sur le centre-bourg de Plougasnou.

16

6. La création d'un secteur bâti et urbain identifié en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme au Dourduff à Plouezoc'h

Le village du Dourduff à Plouezoc'h est identifié comme secteur bâti et urbain au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, en vue de préserver l'architecture typique et le patrimoine de ce secteur. Les autorisations d'urbanisme pourront donc être soumises à l'Architecte des Bâtiments de France pour avis.

7. L'ajout, la suppression ou la modification d'emplacements réservés

Le PLUi-H comprend divers emplacements réservés en vue de faciliter la réalisation de projets publics : voirie, installations d'intérêt général... La modification du PLUi-H prévoit différentes mesures d'actualisation de ces emplacements :

- la suppression de deux emplacements réservés à Carantec
- la modification de la destination et du bénéficiaire d'un emplacement réservé à l'arrière du collège à Carantec
- la création d'un emplacement réservé sur le lotissement Preissac à Carantec
- la suppression d'un emplacement réservé à Lanmeur
- la modification du tracé d'un emplacement réservé au Grand Launay à Morlaix
- la création d'un emplacement réservés à Morlaix : sur le quartier de la gare
- la suppression de deux emplacements réservés à Pleyber-Christ
- la création d'un emplacement réservé au Moulin de la mer à Plouezoc'h
- la création d'un emplacement réservé au Guerzit à Plougasnou
- la suppression d'un emplacement réservé sur l'îlot gare à St-Martin-des-Champs
- la modification du périmètre et du bénéficiaire de l'emplacement réservé pour la création d'un échangeur complet à St-Martin-des-Champs

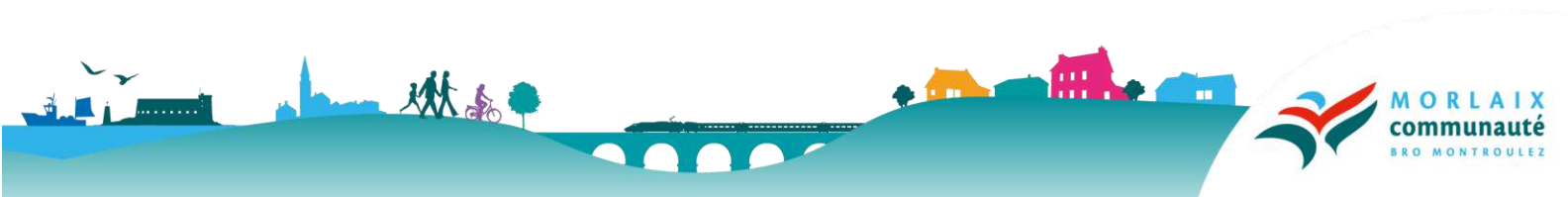
8. L'identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination

Le projet de modification prévoit de compléter l'inventaire des bâtiments situés en zone Agricole ou Naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial en ajoutant sept bâtiments à cet inventaire.

9. Diverses modifications et ajustements du règlement écrit

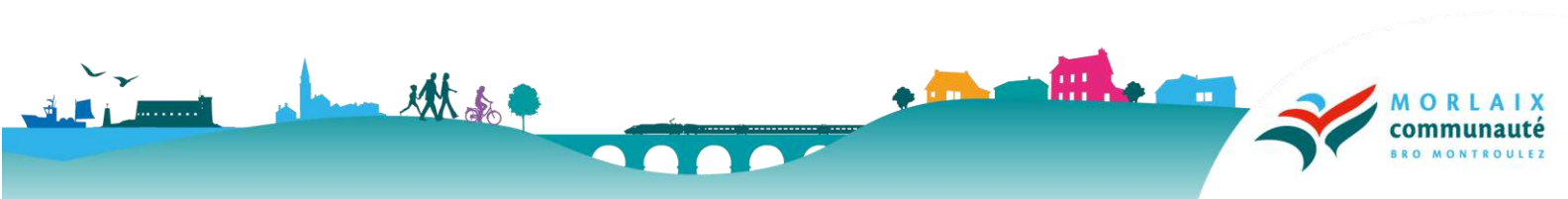
Quelques difficultés d'application du règlement écrit se sont révélées lors de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme, conduisant à divers ajustements parmi lesquels :

- le lexique est complété à la marge
- les dispositions relatives aux clôtures sont revues
- l'extension et la construction de bureaux est admise dans certaines zones d'activités au-delà d'un seuil différencié selon que le projet se situe au sein ou en dehors du pôle urbain
- l'installation des piscines non couvertes et des serres est admise sous conditions dans certaines zones agricoles et naturelles





- l'extension, la construction d'annexe ou de piscine non couverte dans la sous-destination bâtiments dédiés à l'hébergement touristique, hôtelier ou à la restauration, est admise sous conditions dans certaines zones agricoles et naturelles
- les installations autorisées dans les espaces remarquables sont listées conformément au décret du 21 mai 2019.

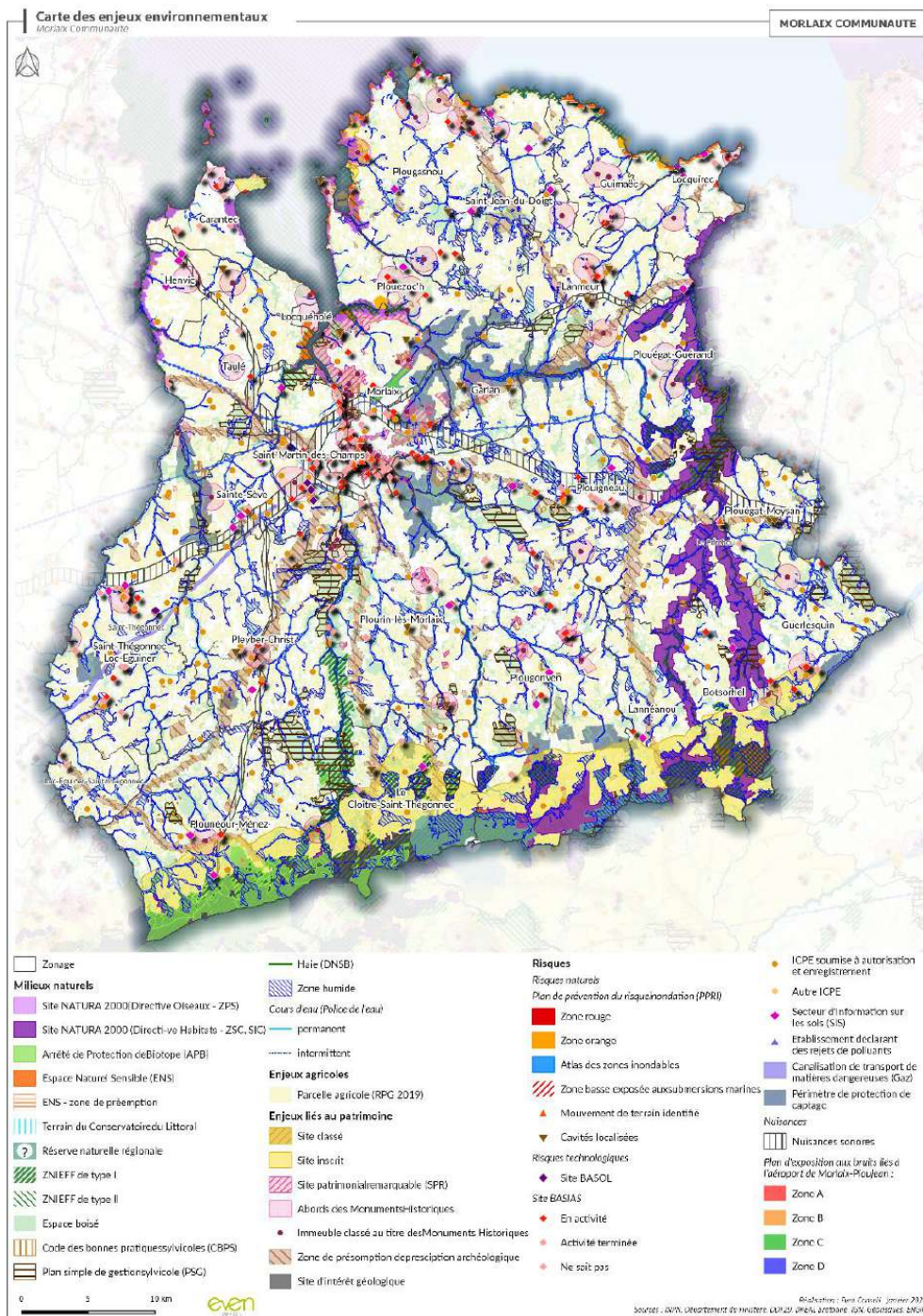


## Titre III. Méthodologie de l'évaluation environnementale

18

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la modification du PLUIH de Morlaix Communauté.

La collecte des données a été menée à partir de l'Etat Initial de l'Environnement du PLUIH, de la consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, INPN...). Cela a permis d'avoir une vision d'ensemble de la modification du PLUIH.

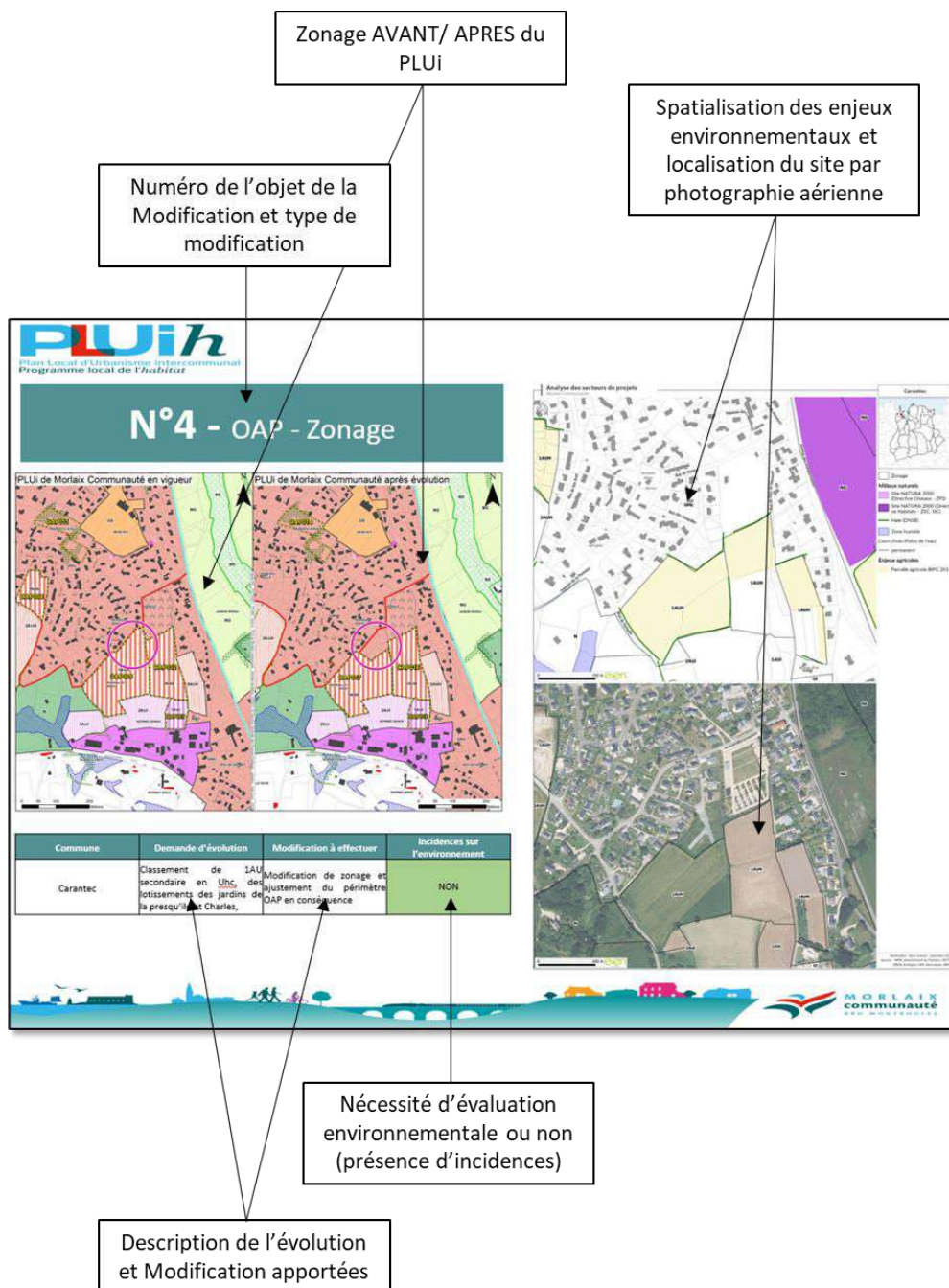


Au vu du nombre d'objets intégrés dans la Modification n°1 du PLUih, une étude spécifique a dû être menée par le bureau d'étude pour identifier les objets de la modification qui nécessitaient une évaluation environnementale et ceux qui n'avaient pas d'incidences sur l'environnement.

Une annexe à ce document a donc été formalisée pour démontrer l'absence d'enjeux sur certains objets de la Modification ne nécessitant pas d'évaluation environnementale. Il est formalisé en deux parties :

- PARTIE 1 : Liste des objets de la Modification et leur description ;
- PARTIE 2 : Atlas cartographique des objets de la Modification permettant d'en déduire les incidences potentielles.

La partie 2 est détaillée de la manière suivante :



Ainsi seuls 11 objets de la modification ont nécessité une analyse fine ainsi que la mise en place de mesures « ERC ».

Ce travail itératif a permis d'améliorer d'un point de vue environnemental la modification n°1 du PLUih en intégrant des prescriptions graphiques dans le zonage et des orientations dans les schémas d'OAP concernés. Un travail avec la collectivité a été mené, avec la mise en place de plusieurs réunions techniques (en novembre - décembre 2021) pour prendre en compte les recommandations du bureau d'étude en termes d'intégration des enjeux environnementaux.

**Exemple de démarche itérative et d'intégration de prescriptions graphique comme mesure de réduction**

**Secteur route du Stade - Plouégat-Guerrand - n°195**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR** 143  
Zonage du PLU : 1AUh  
Surface : 26 366 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et jardins privés  
Propriété : Maitrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante :  Non  Oui

**PROGRAMME**  
Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés.  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut.  
Programmation : Secteur secondaire (Z)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**  
**Accessibilité et déplacements :**  
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire  
> Aménager un accès principal au nord-est de la zone  
> Aménager un second accès au sud (facultatif), au niveau du giratoire de l'Oratoire  
> Aménager un accès pour les modes actifs au sud, au niveau du giratoire de l'Oratoire  
**Organisation de l'urbanisation :**  
> Planter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages  
> Prévoir une aire de collecte des ordures ménagères  
**Patrimoine bâti et végétal :**  
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial  
> Assurer le fonctionnement écologique de la zone  
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes  
> Réaliser / Maintenir une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente  
> Aménager un/les îlots verts communs en préservant au maximum les espaces arborés

**Boisement à protéger à prolonger dans le zonage et l'OAP**

**Haie bocagère à conserver**

**Transition paysagère à préserver et à renforcer**

**Démarche itérative**

**Secteur route du Stade - Plouégat-Guerrand - n°195**  
Orientation d'aménagement et de programmation

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR** 143  
Zonage du PLU : 1AUh  
Surface : 26 366 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et jardins privés  
Propriété : Maitrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**  
Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés.  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut.  
Programmation : Secteur secondaire (Z)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**  
**Accessibilité et déplacements :**  
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire  
> Aménager un accès principal au nord-est de la zone  
> Aménager un second accès au sud (facultatif), au niveau du giratoire de l'Oratoire  
> Aménager un accès pour les modes actifs au sud, au niveau du giratoire de l'Oratoire  
**Organisation de l'urbanisation :**  
> Planter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages  
> Prévoir une aire de collecte des ordures ménagères  
**Patrimoine bâti et végétal :**  
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial  
> Assurer le fonctionnement écologique de la zone  
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes  
> Réaliser / Maintenir une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente  
> Aménager un/les îlots verts communs en préservant au maximum les espaces arborés

**Transition paysagère à préserver et à renforcer**



## Titre IV. Articulation avec les documents-cadre de la modification de droit commun

21

Le PLUi et toute procédure de modification, révision, mise en compatibilité doivent s'articuler avec les documents de référence répertoriés aux L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme. Le SCOT de Morlaix a été approuvé en 2007, avant certains documents cadres supérieurs. Le PLUi et toute procédure de modification, révision, mise en compatibilité doivent donc démontrer la bonne articulation avec ces documents.

Le PLUi doit être compatible avec :	
Les dispositions particulières au littoral prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1	Le PLUi de Morlaix comporte 11 communes littorales (Henvic, Carantec, Taulé, Locquéolé, Saint-Martin-des-Champs, Morlaix, Plouezoc'h, Plougasnou, Saint-Jean-du-Doigt, Guimaëc et Locquirec). Seuls quelques objets de la modification concernent des communes soumises à la Loi Littoral (cf. annexe des objets de la modification). La nature des modifications concernées ne sont pas incompatibles avec la Loi Littoral.
Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	<p>Le territoire est concerné par le SCoT Morlaix communauté approuvé le 12/11/2007.</p> <p>Le SCOT de Morlaix Communauté définit 7 orientations fondamentales, déclinées ensuite dans le Document d'Orientations Générales (DOG) sous forme de préconisations soit de prescriptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'appuyer sur un pôle urbain central fort</li> <li>- Accompagner le développement de l'ensemble du territoire par des pôles d'équilibre</li> <li>- S'appuyer sur la qualité des paysages et du patrimoine architectural pour développer son attractivité</li> <li>- Tirer parti du positionnement du territoire</li> <li>- Donner au territoire une lisibilité attractive pour les entreprises et définir une stratégie foncière</li> <li>- Organiser le développement global du territoire dans le respect de ses composantes et des objectifs du développement durable</li> <li>- Conforter les vocations agricole et maritime de Morlaix communauté et leur évolution</li> </ul> <p>L'évaluation environnementale du PLUiH fait une analyse précise du SCoT. La Modification du PLUiH ne modifie pas ces conclusions. En effet, comme précisé dans les chapitres suivants, des mesures d'évitements et de réductions sont mises en place pour chaque incidence potentielle induite par certains objets de la modification.</p> <p>Par exemple, on peut noter la compatibilité de la modification du SCoT sur les objets concernant les ouvertures à l'urbanisation. Le SCoT demande en Prescription de « Préserver et gérer les espaces et</p>



	<p>réserves naturels » (chapitre 4. PROTEGER, VALORISER ET GERER LES ESPACES NATURELS ET URBAINS, AGRICOLES ET FORESTIERS). Dans ce sens, et comme cela a déjà été mis en place pour le PLUiH, des OAP sectorielles sont formalisées sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation (Plouegat-Guerrand et St-Thégonnec Loc-Eguiner).</p> <p>Ces OAP sectorielles donnent des principes d'aménagement permettant l'insertion paysagère des projets d'aménagement, et respectent donc la prescription du SCoT demandant que « les constructions et les aménagements autorisés respecteront les principes d'insertion paysagère ».</p>
<p>Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;</p>	<p>Le SRADDET a été adopté le 18 décembre 2020. Les objets de la modification pouvant avoir des incidences sur l'environnement sont les suivantes (cf. annexe d'analyse des incidences) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ouvertures de zones à urbaniser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plouegat-Guerrand : 2AUh en 1AUh du secteur rue de l'Oratoire</li> <li>• Plouegat-Guerrand : 2AUh en 1AUh du secteur lotissement Parc Ar Feunteun</li> <li>• Plouegat-Guerrand : 2AUh en 1AUh du secteur route du stade</li> <li>• St-Thégonnec Loc-Eguiner : 2AUh en 1AUh rue de Paris</li> </ul> </li> <li>- <b>Changements d'affectation de zone</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Morlaix : Changement de zonage UHc vers Uii</li> <li>• Morlaix : Secteur La Boissière. Changement de zonage de Uii vers US</li> <li>• St-Jean-du-Doigt : Changement de zonage de 1AUS vers 1AUH sur le secteur de bourg Donan</li> </ul> </li> <li>- <b>Ajouts, suppressions ou modifications d'emplacements réservés</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Morlaix : Création d'un emplacement réservé dans le quartier de la gare</li> <li>• Plouezoc'h : Création d'un emplacement réservé au Moulin de la mer</li> <li>• Plougasnou : Création d'un emplacement réservé au Guerzit</li> <li>• St-Martin-des-Champs : Modification périmètre et bénéficiaire de l'emplacement réservé n°10</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Ces modifications de zonage n'affectent pas les grandes règles du SRADDET, s'appliquant au PLUi.</b></p>



	<p><b><u>NB</u> : Règles du SRADET s'appliquant aux PLUi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règle I-1 Vitalité commerciale des centralités</li> <li>- Règle I-2 Production de logements locatifs abordables et mixité</li> <li>- Règle I-3 Développement des polarités</li> <li>- Règle I-4 Identité paysagère du territoire</li> <li>- Règle I-5 Itinéraires et sites touristiques</li> <li>- Règle I-6 Habitat des actifs du tourisme</li> <li>- Règle I-7 Protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de remise en état agricole</li> <li>- Règle II-1 Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique</li> <li>- Règle II-2 Protection et reconquête de la biodiversité</li> <li>- Règle II-3 Espaces boisés et de reboisement</li> <li>- Règle II-5 Projets de développement, ressource en eau et capacités de traitement</li> <li>- Règle II-6 Activités maritimes</li> <li>- Règle II-7 Déchets et économie circulaire</li> <li>- Règle III-3 Secteurs de production d'énergie renouvelable</li> <li>- Règle III-4 Performance énergétique des nouveaux bâtiments</li> <li>- Règle III-5 Réhabilitation thermique</li> <li>- Règle III-6 Mesures d'adaptation au changement climatique</li> <li>- Règle III-7 Projection d'élévation du niveau de la mer</li> <li>- Règle IV-2 Intégration des mobilités aux projets d'aménagement</li> <li>- Règle IV-4 Développement des aires de covoiturage</li> </ul>
<p>Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement</p>	<p>Le Parc Naturel Régional d'Armorique concerne les communes suivantes : Plounéour-Ménez, Le-Cloître-Saint-Thégonnec, Plougonven, Botsorhel, Guerlesquin. Aucun objet de la modification n'a d'incidence sur ces communes.</p>
<p>Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement</p>	<p>Le SDAGE Loire Bretagne pour le période 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et publié par Arrêté Préfectoral du 18 novembre 2015. Les orientations du SDAGE sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Repenser les aménagements de cours d'eau</li> <li>- Réduire la pollution par les nitrates</li> <li>- Réduire la pollution organique et bactériologique</li> <li>- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides</li> <li>- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau</li> <li>- Maîtriser les prélèvements d'eau</li> <li>- Préserver les zones humides</li> <li>- Préserver la biodiversité aquatique</li> <li>- Préserver le littoral</li> <li>- Préserver les têtes de bassin versant</li> <li>- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques</li> <li>- Mettre en place des outils réglementaires et financiers</li> </ul> <p>L'évaluation environnementale du PLUiH fait une analyse précise du SDAGE. La Modification du PLUiH ne modifie pas ces conclusions.</p> <p>Par exemple, les ouvertures à l'urbanisation (modification de 3 zones 2AU en 1AU) sont réalisées en adéquation avec la mise aux normes de la station d'épuration de Plouegat-Guerrand.</p>
<p>Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement</p>	<p>Le SAGE Léon-Trégor a été approuvé le 26 août 2019 par les préfets du Finistère et des Côtes d'Armor. Toutes les communes sont concernées en totalité ou en partie par le SAGE Léon Trégor.</p> <p>Il met en évidence 6 enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restauration de la qualité des eaux pour l'alimentation en eau potable</li> <li>- Préservation du potentiel écologique de la baie de Morlaix</li> <li>- Restauration de la qualité bactériologique des eaux</li> <li>- Limitation de la prolifération des micro-algues et macro-algues</li> <li>- Protection et développement de la conchyliculture et de la pêche à pied</li> <li>- Développement des activités de loisirs</li> <li>- Limitation des dommages dus aux inondations</li> <li>- Préservation des populations piscicoles et des sites de reproduction</li> </ul> <p>L'évaluation environnementale du PLUiH fait une analyse précise des SAGE. La Modification du PLUiH ne modifie pas ces conclusions (exemple similaire au SDAGE).</p> <p>Le SAGE Aulne concerne en partie les communes suivantes : Le Cloître Saint Thégonnec, Plougouven, Lannéanou et Botsorhel. Le SAGE Baie de Lannion concerne en partie les communes de Botsorhel et de Guerlesquin.</p> <p>Aucun objet de la modification n'a d'incidence sur ces communes.</p>
<p>Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations</p>	<p>Le PGRI Loire-Bretagne a défini 2 objectifs spécifiques :</p>





<p>fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif 1 : préserver les capacités d'écoulement des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines</li> <li>- Objectif 2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque</li> </ul> <p>L'évaluation environnementale du PLUiH précisait que « <i>Le règlement indique les modalités de constructions ou d'interdictions concernant les zones soumises à submersion marine visant à ne pas augmenter le nombre de personnes exposées, ni à installer des établissements « sensibles ».</i> Concernant le risque inondation, toute urbanisation nouvelle dans les espaces non urbanisés est interdite dans les secteurs soumis au risque. Aucune zone à urbaniser n'est présente dans les zones à risques inondation ou submersion marine, hormis les secteurs à vocation d'activités portuaires, nautiques ou de plaisance ainsi que l'accueil d'activités aquacoles et de cultures marines. »</p> <p>La Modification du PLUiH ne change pas ces conclusions.</p>
<p>Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4</p>	<p>Les conclusions de l'évaluations environnementale du PLUiH reste inchangées : Aucune zone à urbaniser n'est présente au sein du secteur soumis au plan d'exposition du bruit de l'aéroport de Morlaix.</p>

**La Modification du PLUiH est bien compatible avec les documents cadres d'ordre supérieur.**

<p><b>Le PLUi doit prendre en compte :</b></p>	
<p>Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales</p>	<p>Le SRADDET a été adopté le 18 décembre 2020. Comme pour les règles du SRADDET, l'évaluation environnementale du PLUiH n'a pas analysé le SRADDET puisqu'il n'était pas encore approuvé. Les objets de la modification du PLUiH (énoncés dans la partie d'analyse des règles du SRADDET) ne sont pas en contradictions avec les objectifs du SRADDET.</p> <p><u>NB : Objectifs du SRADDET liés aux PLUi :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 - Faire de la mer un levier de développement durable pour l'économie et l'emploi à l'échelle régionale</li> <li>- 10 – Faire de la Bretagne la région du tourisme durable</li> <li>- 11 – Faire de la Bretagne la Région par excellence de l'agro-écologie et du « bien manger »</li> <li>- 13 – Accélérer le déploiement de nouveaux modèles économiques</li> <li>- 15 - Aménagement et mobilités</li> <li>- 16 – Améliorer collectivement l'offre de transports publics</li> </ul>



- 17 – *Inventer les nouvelles mobilités de demain pour une réelle proximité d'usages et réduire le parc automobile breton*
- 18 – *Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales*
- 19 – *Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence*
- 20 – *Transformer/revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air*
- 21 – *Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur*
- 22 – *Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique*
- 23 – *Accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique*
- 24 – *Atteindre le 0 enfouissement puis viser le 0 déchets à l'horizon 2040*
- 25 – *Tendre vers le « zéro phyto » à horizon 2040*
- 26 – *Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement*
- 27 – *Accélérer la transition énergétique en Bretagne*
- 28 – *Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne*
- 29 – *Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement*
- 30 – *Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation*
- 31 – *Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels*
- 32 – *Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité*
- 33 – *Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement*
- 34 – *Lutter contre la précarité énergétique*
- 35 – *Egalité des chances entre territoires*
- 37 – *Réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances*
- 38 – *Réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances*

<p>Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement</p>	<p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Les orientations s'appliquant aux documents d'urbanisme sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ORIENTATION 13 : préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme, à toutes les échelles de territoire</li><li>- ORIENTATION 14 : Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs</li><li>- ORIENTATION 16 : Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'infrastructures depuis la conception jusqu'aux travaux, en privilégiant l'évitement des impacts</li></ul> <p>L'évaluation environnementale du PLUiH fait une analyse précise du SRCE. La Modification du PLUiH ne modifie pas ces conclusions.</p>
<p>Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime</p>	<p>Le PLUi de Morlaix communauté n'est concerné par aucun schéma régional de développement de l'aquaculture marine.</p>
<p>Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement</p>	<p>Le Schéma Régional des Carrières (SRC) Bretagne a été approuvé le 30/01/2020. L'évaluation environnementale du PLUiH n'en avait pas fait l'analyse (car le document n'était pas encore approuvé). La Modification du PLUiH n'a pas d'objets de modification en lien avec les ressources du sol et les carrières existantes.</p>

**La Modification du PLUiH prend bien en compte ces documents cadres d'ordre supérieur.**



## Titre V. Analyse par type de modification

Pour rappel, la procédure de modification a pour objet :

- L'ouverture de zones à l'urbanisation,
- Des modifications du règlement graphique en lien avec des projets ou des corrections et ajustements ponctuels (zonage, Emplacements réservés...),
- L'ajustement d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- L'ajustement du règlement écrit,
- Des compléments au rapport de présentation et annexes.

28

**Afin de faciliter la compréhension de la démarche et des résultats de l'évaluation environnementale, l'analyse des modifications est détaillée dans cette partie par typologie de modification.**

**Toutes les modifications ne sont pas analysées par une évaluation environnementale, puisqu'elles n'ont pas toutes d'incidences sur l'environnement. La pré-analyse de ces modifications a permis de ne garder que 11 modifications nécessitant une évaluation environnementale.**

Il est à noter que pour chaque élément de type « Arbres, haies et boisements », ajouté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, dans le cadre de la présente modification du PLUi-H, est inscrit sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme afin de limiter l'impact sur la paysage et la biodiversité.

*Les choix des modifications étant concernées par une évaluation environnementale sont présentés dans la partie III. Méthodologie de l'évaluation environnementale de ce présent document.*

**Ainsi les 11 modifications retenues sont les suivantes :**

Commune	Demande d'évolution
<b>Ouvertures de zones à urbaniser</b>	
Plouegat-Guerrand	2AUh en 1AUh du secteur rue de l'Oratoire
Plouegat-Guerrand	2AUh en 1AUh du secteur lotissement Parc Ar Feunteun
Plouegat-Guerrand	2AUh en 1AUh du secteur route du stade
St-Thégonnec Loc-Eguiner	2AUh en 1AUh rue de Paris
<b>Changements d'affectation de zone</b>	
Morlaix	Changement de zonage UHc vers Uii
Morlaix	Secteur La Boissière. Changement de zonage de Uii vers US
St-Jean-du-Doigt	Changement de zonage de 1AUS vers 1AUH sur le secteur de bourg Donan
<b>Ajouts, suppressions ou modifications d'emplacements réservés</b>	
Morlaix	Création d'un emplacement réservé dans le quartier de la gare
Plouezoc'h	Création d'un emplacement réservé au Moulin de la mer
Plougasnou	Création d'un emplacement réservé au Guerzit
St-Martin-des-Champs	Modification périmètre et bénéficiaire de l'emplacement réservé n°10



## 1 Secteurs d'ouverture à l'urbanisation

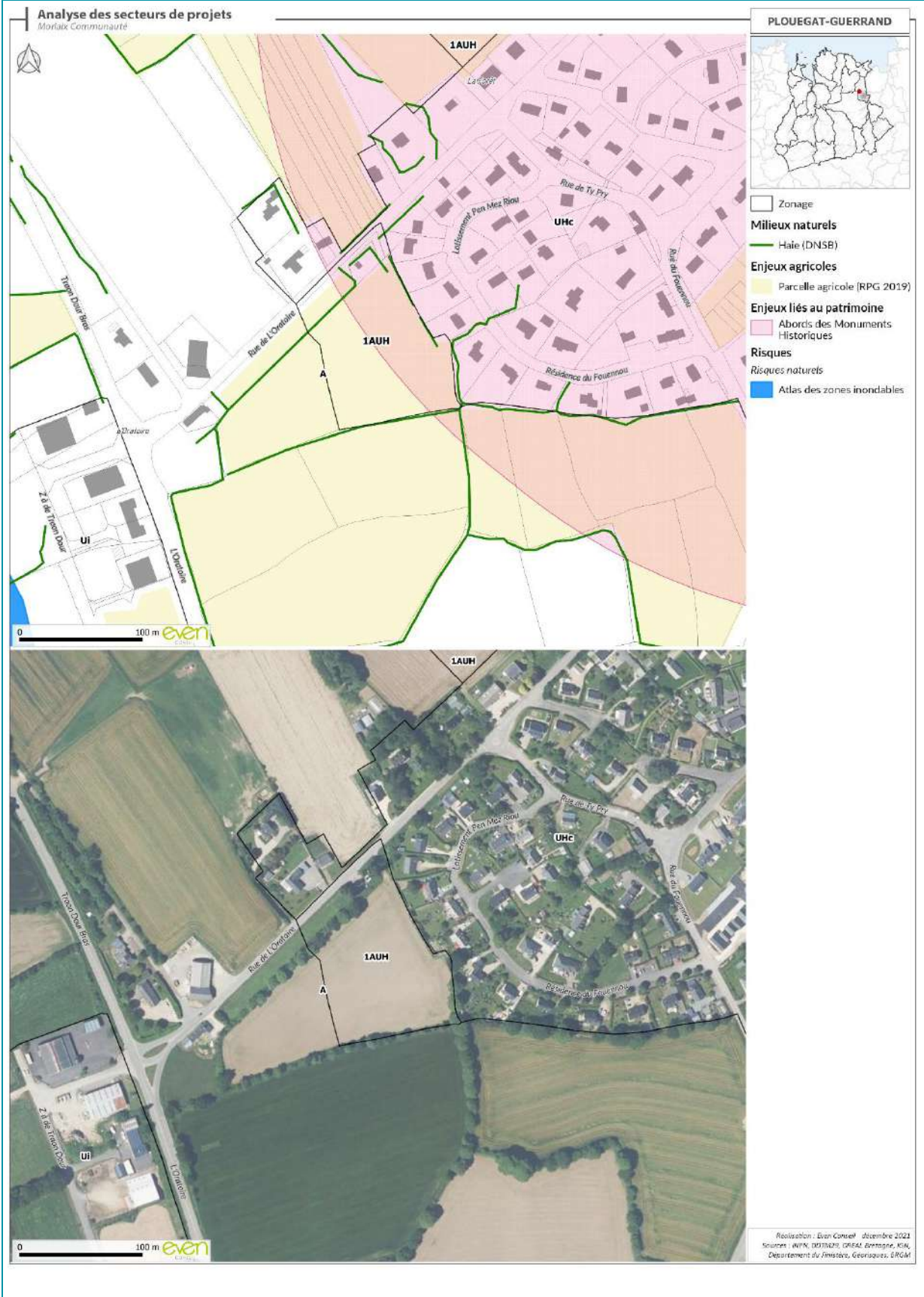
### CHAPITRE A. Modification 19 – Secteur d'ouverture à l'urbanisation rue de l'Oratoire - Plouégat-Guérand

29

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUiH	Superficie (m <sup>2</sup> )
1AUH : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles	12735 m <sup>2</sup>
Zonage du document en vigueur	
2AUH : Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles	
Objectif recherché	
Ouverture à l'urbanisation Programmation : Secteur prioritaire (1)	
Accès et réseaux	
Présence des réseaux en capacité suffisante : <b>Oui</b> D'après le portail de l'assainissement ( <a href="https://www2.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-0429182S0001">https://www2.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-0429182S0001</a> ), la STEP de la commune de Plouégat-Guérand est conforme en équipement et en performance au 31/12/2020.	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>	
Occupation du sol : Parcelle agricole cultivée enregistrée au RPG 2019, prairie bocagère Milieux naturels d'intérêt : Haies bocagères en limite de site	
Contexte paysager et urbain	
Localisation : Arrivée Sud-Ouest sur le bourg de Plouégat, en continuité des zones urbanisées actuelles Enjeux paysagers : Entrée de ville, frange urbaine Patrimoine urbain : la partie Est de ce secteur est comprise dans le périmètre de protection du Monument Historique « Eglise Saint-Agapit »	
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	
Proximité d'un cours d'eau : non Présence de zones humides inventoriées : non	
Risques	
Risque inondation : nul Remontées de nappe (aléa) : aléa faible Aléa retrait-gonflement des argiles : nul Autres éléments de porter à connaissance à considérer : nul	



## Illustrations



**Incidences sur l'environnement**

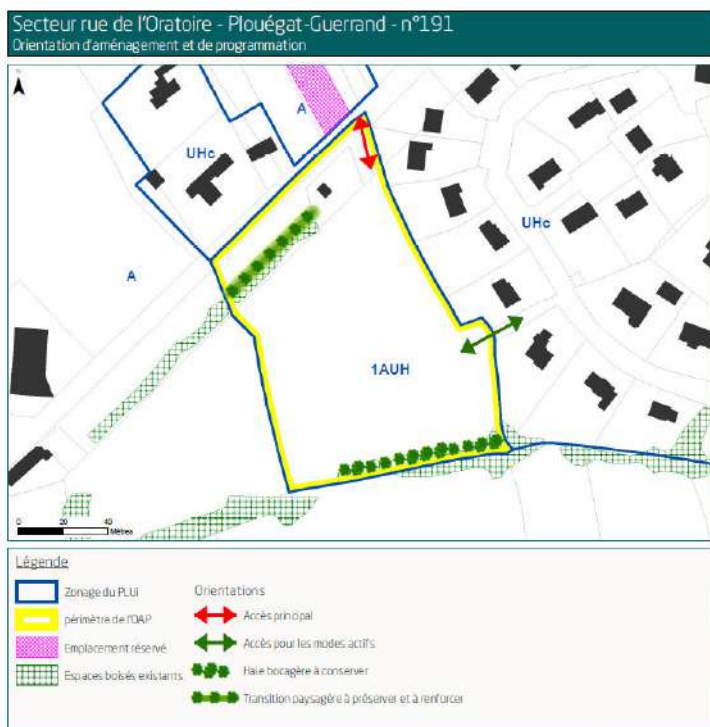
**Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone**

L'urbanisation de ce secteur porte des **incidences potentielles négatives sur les milieux naturels**. En effet, elle menace l'intégrité et la fonctionnalité des haies bocagères présentes sur le site. De plus, **l'urbanisation de ce secteur aujourd'hui à vocation agricole augmente le taux d'artificialisation des sols**, ce qui impacte la qualité écologique du secteur, ainsi que la gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs, **situé en entrée de ville et en limite d'enveloppe agglomérée, ce site porte des enjeux en termes d'intégration paysagère** des futures constructions et de traitement des limites et transition entre paysage bâti et paysage agricole. La hauteur maximale des constructions fixée à 13 mètres (R+2) est relativement conséquente par rapport au paysage bâti de l'entrée de ville.

Enfin, **l'accueil de nouvelles populations représente une charge supplémentaire sur les ressources du territoire**, notamment sur les ressources en eau, mais également sur les ressources énergétiques et les déplacements motorisés.

**Illustrations – OAP**



**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR** 139  
Zonage du PLU: 1AUH  
Surface: 12 735 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone: Parcelles cultivées  
Propriété: Maîtrise communale  
Présence des réseaux en capacité suffisante: Oui

**PROGRAMME**  
Vocation principale: Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat: 15 logements / ha  
Hauteur maximale: Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation: Secteur prioritaire (L)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements:**

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès principal depuis la rue de l'Oratoire
- > Aménager un accès pour les modes actifs à l'est, depuis la résidence du Fouennou

**Organisation de l'urbanisation:**

- > Planter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Prévoir une aire de collecte des ordures ménagères

**Patrimoine bâti et végétal:**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Préserver et renforcer la transition paysagère au nord de la zone, le long de la rue de l'Oratoire






*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

**Projet de Modification**




Extrait de l'OAP du dossier de modification n°1 du PLUih



Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité		Le schéma d'OAP prévoit la préservation des haies bocagères présentes en limite de site.
		<p>De plus, chaque élément de type « Arbres, haies et boisements », ajouté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, dans le cadre de la présente modification du PLUi-H, est inscrit sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie, un arbre, un alignement d'arbres, un boisement remarquable ou tout autre élément identifié sur les documents graphiques du règlement sont soumis à déclaration préalable. Les coupes et l'arrachage de haies/talus sont interdits, sauf dans le cadre de travaux d'entretien ou si des mesures de compensation sont prévues. Les mesures de compensations exigent que les éléments végétaux supprimés soient compensés par des éléments végétaux équivalents, constitué d'essence locales adaptées au milieu concerné ».</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit et l'OAP permettent de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</b></p>
Artificialisation des sols		Le règlement de la zone 1AUH inclut des obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisables. Ainsi, au moins 70% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts. <b>Cette règle permet donc de réduire l'artificialisation de ce secteur.</b>
Paysage et patrimoine		L'OAP du secteur d'urbanisation prévoit la préservation et le renforcement des éléments de transition paysagère au niveau de l'entrée de ville. <b>Cela est précisé dans le schéma d'OAP et dans les principes d'aménagements à respecter.</b>
		La protection des monuments historique est une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'applique en dehors du PLUiH. Les incidences potentielles lié aux abords du site (500 m) sont donc limitées par cette SUP (se trouvant an annexe du règlement).
Gestion de l'eau		Le règlement de la zone 1AUH indique que pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. De plus, le règlement écrit (dispositions générales) rappelle que « le zonage d'assainissement pluvial fixe des conditions de rejet des eaux pluviales aux collecteurs ou au milieu naturel ».
		Depuis l'approbation du PLUi-H, Morlaix Communauté a engagé des travaux afin de mettre en place un équipement permettant la déphosphatation physico chimique de l'effluent, par injection d'un sel métallique. Les travaux ont été réalisés pour un montant total de 40 878 € H T. L'installation a été mise en service en mars 2022.
Ressources, déchets et déplacements		Le schéma d'OAP prévoit de réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, un accès vers le centre-bourg est prévu à l'Est du secteur est inscrit sur le schéma d'aménagement pour encourager les modes actifs.



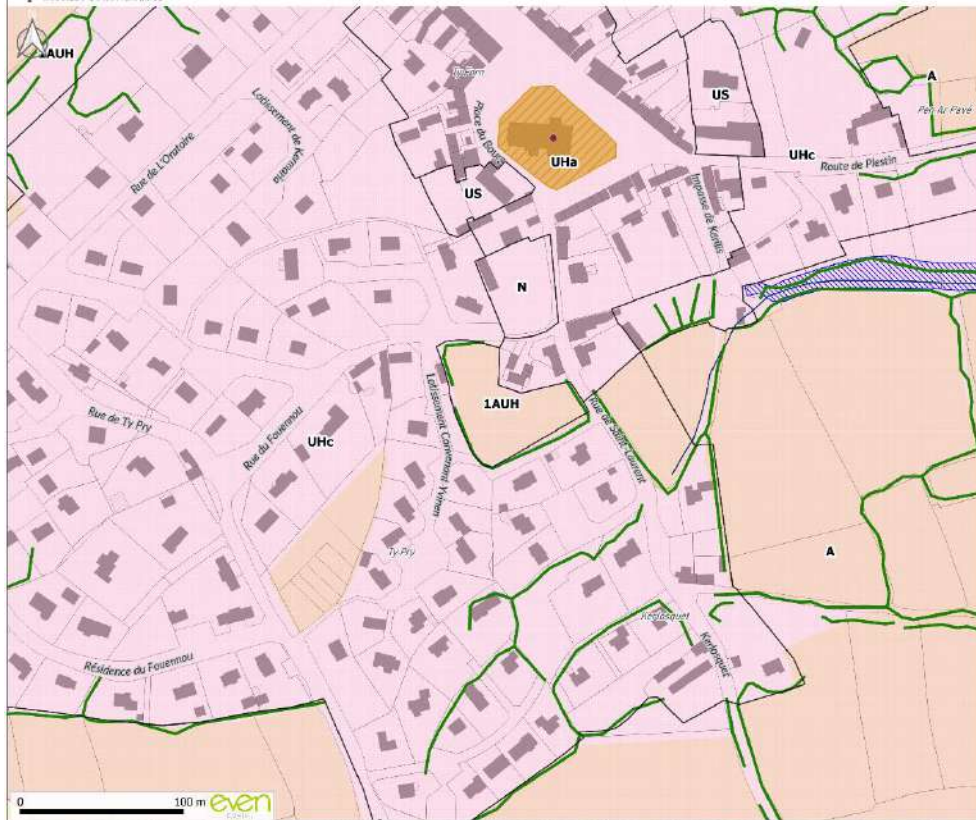
CHAPITRE B. Modification 20 – Secteur d'ouverture à l'urbanisation lotissement  
Parc Ar Feunteun - Plouégat-Guérand

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLU	Superficie (m <sup>2</sup> )
1AUH : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles	3668 m <sup>2</sup>
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
2AUH : Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles	
<b>Objectif recherché</b>	
Ouverture à l'urbanisation Secteur secondaire (2)	
<b>Accès et réseaux</b>	
<b>Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui</b> D'après le portail de l'assainissement ( <a href="https://www2.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-0429182S0001">https://www2.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-0429182S0001</a> ), la STEP de la commune de Plouégat-Guérand est conforme en équipement et en performance au 31/12/2020.	
<b>Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i></b>	
Occupation du sol : Prairie au sein de l'enveloppe urbaine Parcelle agricole cultivée enregistrée au RPG 2019	
<b>Contexte paysager et urbain</b>	
Localisation : En centre-bourg de Plouégat-Guérand Enjeux paysagers : intégration au tissu urbain existant Patrimoine urbain : site entièrement inclus dans le périmètre de protection du Monument Historique « Eglise Saint-Agapit », il se situe à environ 120 mètres de cette église.	
	
<i>Présence de trois cerisiers en limite Nord-Ouest du site</i>	
<b>Ressources naturelles et sensibilité des milieux</b>	
Proximité d'un cours d'eau : non Présence de zones humides inventoriées : non	
<b>Risques</b>	
Risque inondation : nul Remontées de nappe (aléa) : aléa faible Aléa retrait-gonflement des argiles : nul Autres éléments de porter à connaissance à considérer : non	

## Illustration

### Analyse des secteurs de projets

Morlaix Communauté



### PLOEGAT-GUERRAND



- Zonage
- Milieux naturels**
- Haie (DNSB)
- Zone humide
- Cours d'eau (Police de l'eau)
- permanent
- Enjeux agricoles**
- Parcelle agricole (RPG 2019)
- Enjeux liés au patrimoine**
- Site classé
- Abords des Monuments Historiques
- Immeuble classé au titre des Monuments Historiques



Realisation : Even Conseil décembre 2023  
Sources : INPN, DDTN29, DREAL Bretagne, IGN, Département du Finistère, Géorisques, DRCM



## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

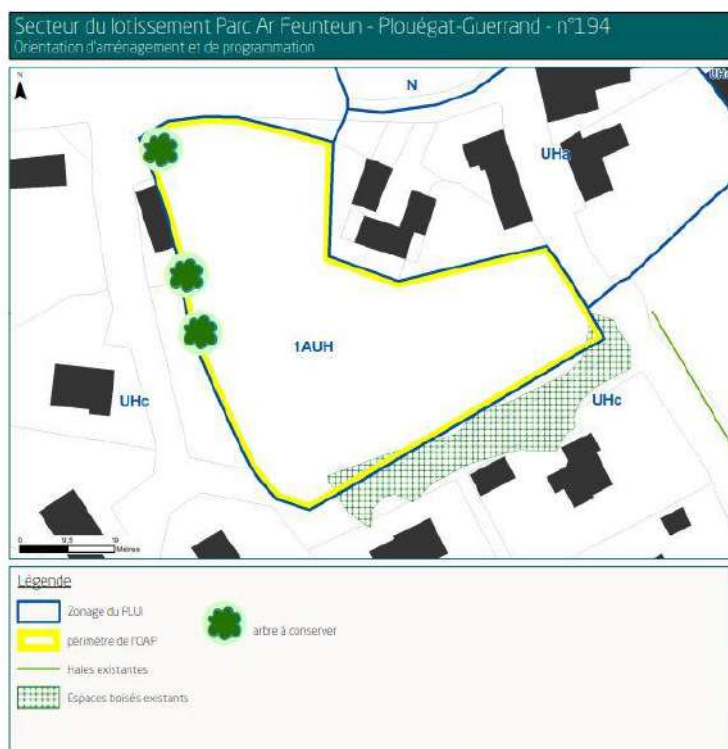
L'aménagement de ce secteur situé en cœur de bourg peut modifier le cadre de vie des habitants, en augmentant la densité bâtie de l'enveloppe agglomérée, ce qui constitue une incidence potentielle négative de la modification. Les volumes prévus pour les habitations à construire sont assez conséquents : R+2+combles/attiques soit une hauteur maximale de 13 mètres. **La position en léger surplomb de ce secteur par rapport au cœur de bourg peut augmenter l'impact visuel des futures constructions sur ce secteur**, qui est inclus en périmètre de protection des Monuments Historique et à proximité de l'église.

Par ailleurs, **l'urbanisation de ce site à vocation aujourd'hui agricole augmente le taux d'artificialisation des sols**, ce qui impacte sa qualité écologique et la gestion des eaux pluviales.

En lien avec **l'artificialisation du site et l'intégration paysagère du site, trois cerisiers de haut-jet sont présents en limite de parcelle et pourrait être détruits**, créant des incidences potentielles négatives sur ces deux thématiques.

A souligner, la localisation de la zone (parcelle agricole enclavée au sein de l'espace urbanisé) permet de réduire les déplacements ainsi que les distances de raccordement aux réseaux. **Elle a donc une incidence positive sur ces deux thématiques.**

### Illustrations



#### FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

142

Zonage du PLU : 1AUH  
Surface : 3 668 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Verger  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

#### PROGRAMME

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2)

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

##### Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

##### Organisation de l'urbanisation :









> implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

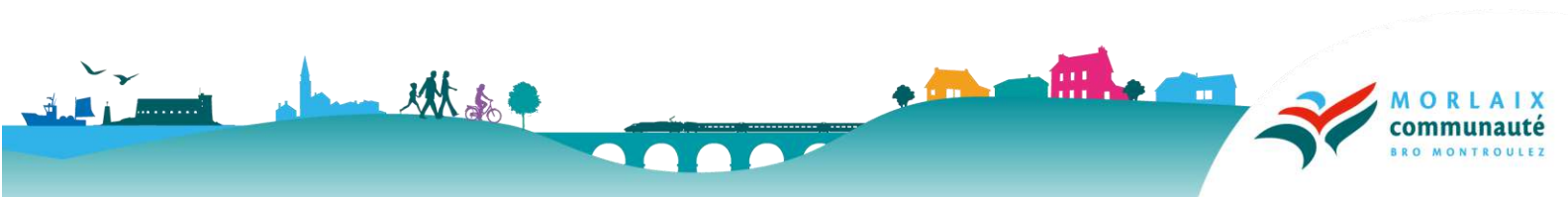
##### Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble*

Projet de Modification

Thématique environnementale		Mesures
Milieux naturels et biodiversité		L'espace arboré au sud de la parcelle se situe en dehors du périmètre de l'OAP. Il est aussi protégé comme boisement à protéger au sein du règlement du PLUiH.
Artificialisation des sols		Le règlement de la zone 1AUH inclut des obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisables. Ainsi, au moins 70% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts. <b>Cette règle permet donc de réduire l'artificialisation de ce secteur.</b>
Paysage et patrimoine		L'OAP du secteur d'urbanisation encadre l'aménagement de sorte à ce que l'environnement bâti et le caractère patrimonial du site soient respectés.
		Les dispositions générales du règlement prévoient que les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. <b>Ces deux mesures permettent donc de limiter l'impact potentiel des nouvelles constructions dans ce secteur.</b>
		L'OAP du secteur d'urbanisation vient protéger les 3 cerisiers présents en limite de parcelle (identification des trois arbres dans le schéma d'OAP via un figuré « arbre à conserver »). Cette mesure a été ajoutée dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale.
Gestion de l'eau		Le règlement de la zone 1AUH indique que pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
		Depuis l'approbation du PLUi-H, Morlaix Communauté a engagé des travaux afin de mettre en place un équipement permettant la déphosphatation physico chimique de l'effluent, par injection d'un sel métallique. Les travaux ont été réalisés pour un montant total de 40 878 € H.T. L'installation a été mise en service en mars 2022.
Ressources, déchets et déplacements		A souligner, la localisation de la zone (parcelle agricole enclavée au sein de l'espace urbanisé) permet de réduire les déplacements ainsi que les distances de raccordement aux réseaux. <b>Elle a donc une incidence positive sur ces deux thématiques.</b>



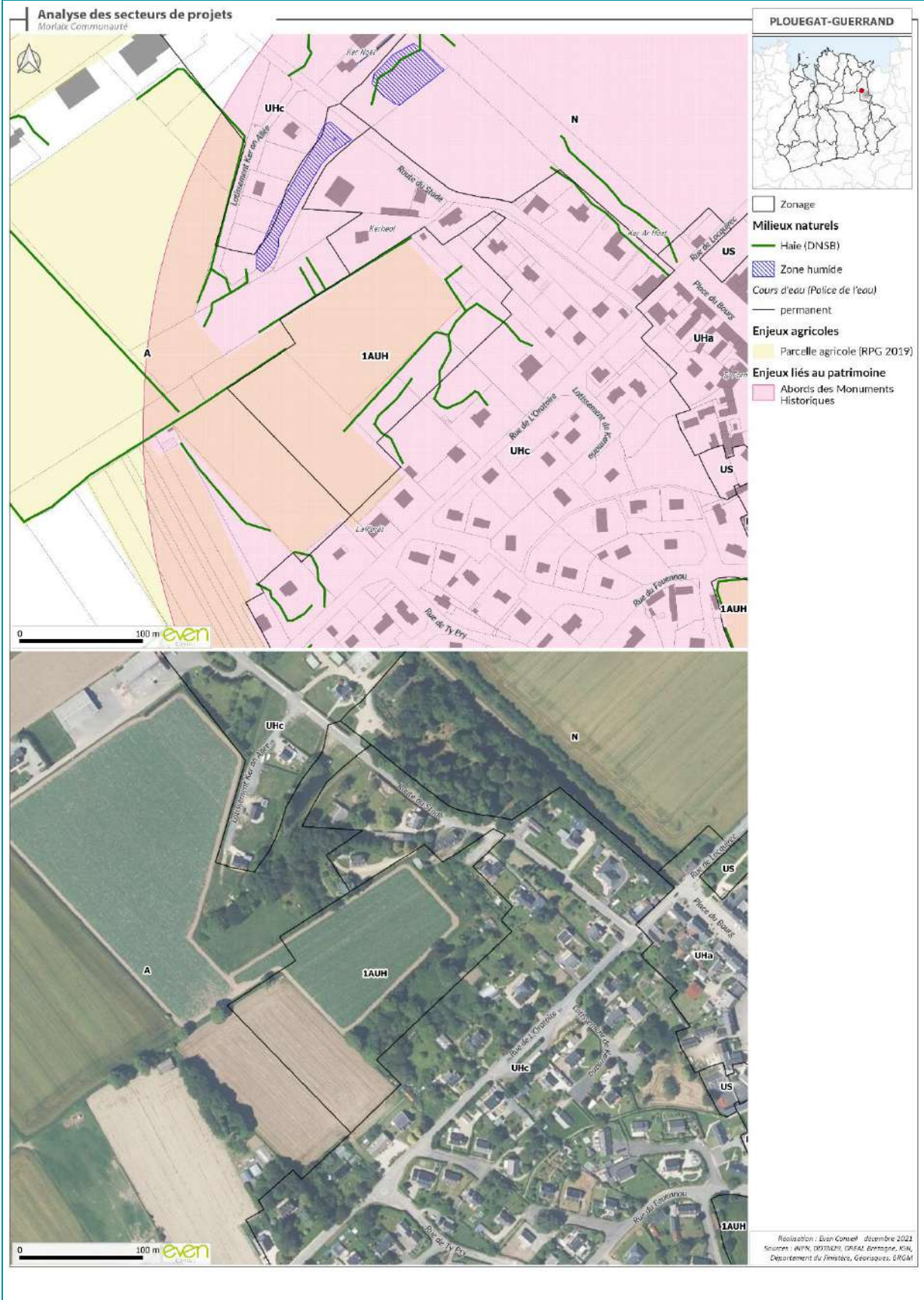
CHAPITRE C. Modification 21 – Secteur d'ouverture à l'urbanisation Route du Stade  
- Plouégat-Guérand

37

Etat initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLU	Superficie (m <sup>2</sup> )
1AUH : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles	26 366 m <sup>2</sup>
Zonage du document en vigueur	
2AUH : Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles	
Objectif recherché	
Ouverture à l'urbanisation Secteur secondaire (2)	
Accès et réseaux	
<b>Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui</b> D'après le portail de l'assainissement ( <a href="https://www2.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-0429182S0001">https://www2.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-0429182S0001</a> ), la STEP de la commune de Plouégat-Guérand est conforme en équipement et en performance au 31/12/2020.	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>	
Occupation du sol : Parcelles cultivées et jardins privées Parcelle agricole cultivée enregistrée au RPG 2019 Présence de haies	
Contexte paysager et urbain	
Localisation : En limite de l'enveloppe urbaine de Plouégat-Guérand Enjeux paysagers : Frange urbaine, traitement des transitions paysagères Patrimoine urbain : site entièrement inclus dans le périmètre de protection du Monument Historique « Eglise Saint-Agapit », il se situe à environ 120 mètres de cette église.	
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	
Proximité d'un cours d'eau : non Présence de zones humides inventoriées : non	
Risques	
Risque inondation : nul Remontées de nappe (aléa) : aléa faible à moyen Aléa retrait-gonflement des argiles : nul Autres éléments de porter à connaissance à considérer : nul	



## Illustration



## Incidences potentielles sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

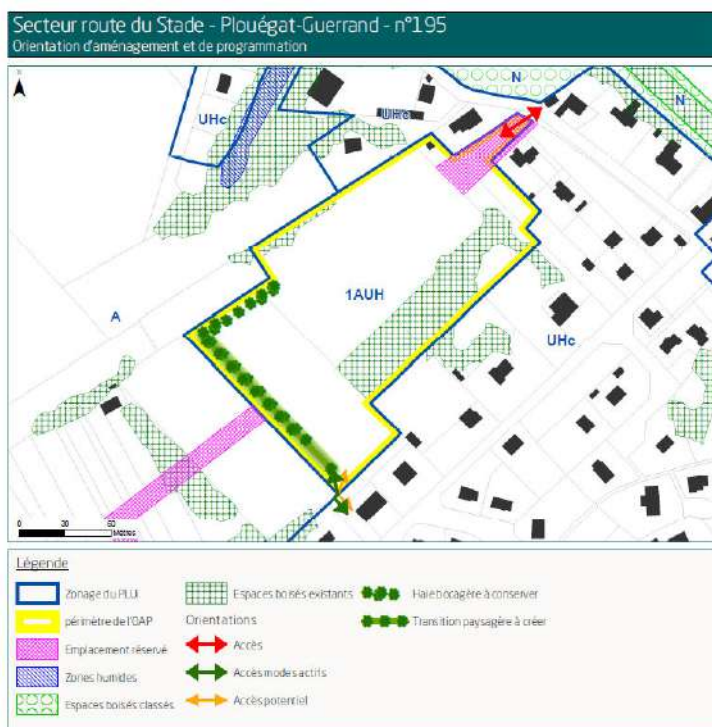
L'aménagement de ce secteur situé en cœur de bourg peut modifier le cadre de vie des habitants, en augmentant la densité bâtie de l'enveloppe agglomérée, ce qui constitue une incidence potentielle négative de la modification. Les volumes prévus pour les habitations à construire sont assez conséquents : R+2+combles/attiques soit une hauteur maximale de 13 mètres. **La position en léger surplomb de ce secteur par rapport au cœur de bourg peut augmenter l'impact visuel des futures constructions sur ce secteur**, qui est inclus en périmètre de protection des Monuments Historique.

On retrouve la présence d'espaces arborés sur une partie de la parcelle concernée, il existe donc des incidences potentielles sur les milieux naturels.

Par ailleurs, l'urbanisation de ce site à vocation aujourd'hui agricole augmente le taux d'artificialisation des sols, ce qui impacte sa qualité écologique et la gestion des eaux pluviales.

39

### Illustrations



#### FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR 143

Zonage du PLUi : 1AUh  
Surface : 26 366 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et jardins privés  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

#### PROGRAMME

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha  
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés  
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2)

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

##### Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès principal au nord-est de la zone
- > Aménager un second accès au sud (facultatif), au niveau du giratoire de l'Oratoire
- > Aménager un accès pour les modes actifs au sud, au niveau du giratoire de l'Oratoire

##### Organisation de l'urbanisation :

- > Planter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Prévoir une aire de collecte des ordures ménagères

##### Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la zone
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Réaliser / Maintenir une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
- > Aménager un des îlots verts communs en préservant au maximum les espaces arborés










Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Projet de Modification



Extrait de l'OAP du dossier de modification n°1 du PLUiH




Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité		<p>Les principes d'aménagement de l'OAP prévoient d'assurer le fonctionnement écologique de la zone et de préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes. Ainsi, la haie se trouvant au Nord du périmètre du site est notée comme étant à conserver au sein du schéma d'OAP via le figuré « Haie bocagère à conserver ».</p>
		<p>Chaque élément de type « Arbres, haies et boisements », ajouté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, dans le cadre de la présente modification du PLUi-H, est inscrit sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie, un arbre, un alignement d'arbres, un boisement remarquable ou tout autre élément identifié sur les documents graphiques du règlement sont soumis à déclaration préalable. Les coupes et l'arrachage de haies/talus sont interdits, sauf dans le cadre de travaux d'entretien ou si des mesures de compensation sont prévues. Les mesures de compensations exigent que les éléments végétaux supprimés soient compensés par des éléments végétaux équivalents, constitué d'essence locales adaptées au milieu concerné ».</p> <p>Dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, le boisement se trouvant au Sud-Est a été entièrement intégré à la prescription graphique L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cet outil a aussi été repris dans le schéma d'OAP.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit et l'OAP permettent de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</b></p>
Artificialisation des sols		<p>Le règlement de la zone 1AUH inclut des obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisables. Ainsi, au moins 70% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.</p>
Paysage et patrimoine		<p>L'OAP du secteur d'urbanisation encadre l'aménagement de sorte à ce que l'environnement bâti et le caractère patrimonial du site soient respectés.</p>
		<p>Les principes d'aménagement de l'OAP prévoient de réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente. Elle a été matérialisée sur le schéma d'OAP en limite Sud-Ouest de la parcelle, via un figuré indiquant la création d'une transition paysagère. L'enjeu d'intégration paysagère sur ce secteur étant le plus élevé, cette incidence potentielle est réduite.</p>
		<p>Il est prévu par l'OAP d'aménager un ou plusieurs îlots verts commun en préservant au maximum les espaces arborés.</p>
Gestion de l'eau		<p>Le règlement de la zone 1AUH indique que pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.</p>
		<p>Depuis l'approbation du PLUi-H, Morlaix Communauté a engagé des travaux afin de mettre en place un équipement permettant la déphosphatation physico chimique de l'effluent, par injection d'un sel métallique. Les travaux ont été réalisés pour un montant total de 40 878 € H.T. L'installation a été mise en service en mars 2022.</p>
Ressources, déchets et déplacements		<p>Le schéma d'OAP prévoit de réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. Il encourage par ailleurs à réfléchir les implantations des constructions de façon à optimiser les apports solaires.</p>

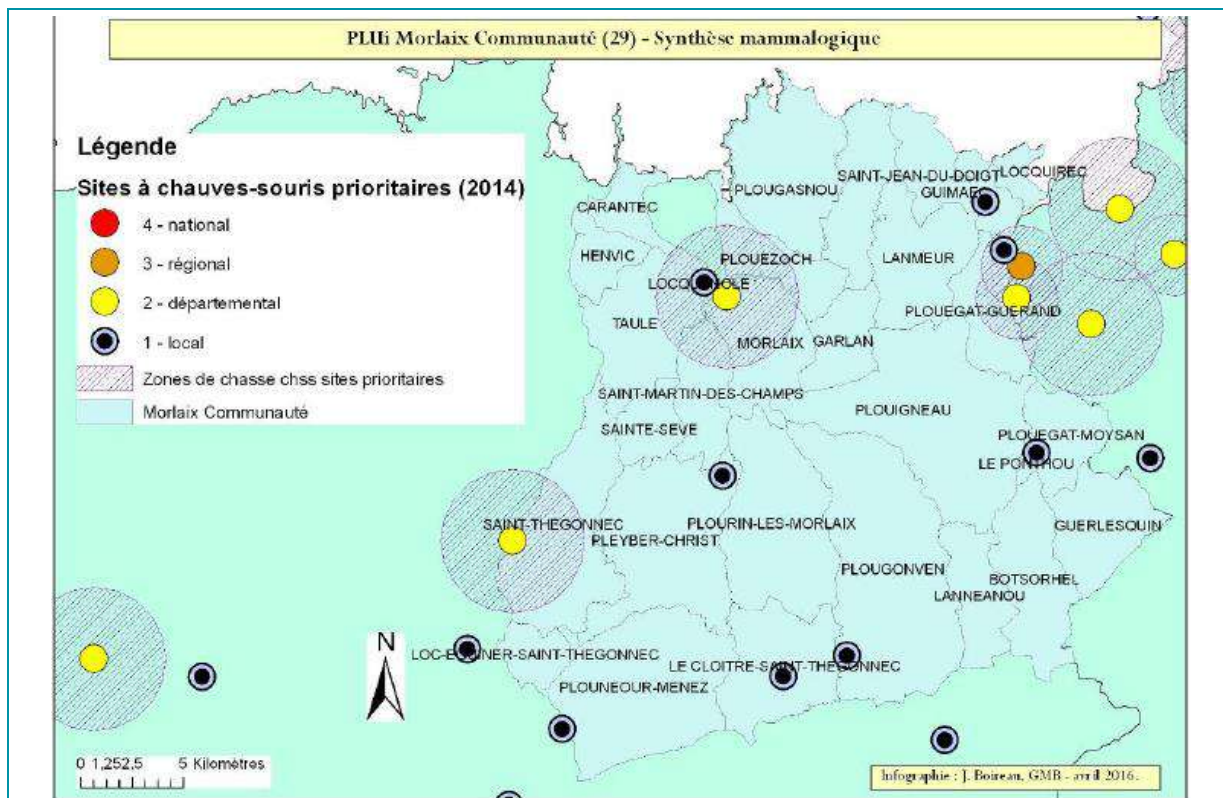




Thématique environnementale		Mesures
		Afin de faciliter la gestion des déchets, il est prévu la réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères.

## CHAPITRE D. Modification 30 – Secteur d'ouverture à l'urbanisation Rue de Paris - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner

Etat initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLU	Superficie (m <sup>2</sup> )
1AUH : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles	8988 m <sup>2</sup>
Zonage du document en vigueur	
2AUH : Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles	
Objectif recherché	
Ouverture à l'urbanisation	
Accès et réseaux	
<b>Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui</b> D'après le portail de l'assainissement ( <a href="https://www2.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-042926650001">https://www2.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-042926650001</a> ), la STEP de la commune de Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner est conforme en équipement et en performance au 31/12/2020.	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>	
Occupation du sol : prairies Présence d'un talus planté de quelques arbres en limite Ouest du secteur	
	
<p><i>Présence de deux érables et un chêne en limite de parcelle (février 2021)</i></p>	
TVB : Ce site paraît être situé en limite d'un secteur de chasse pour les chauves-souris. On retrouve un site à Chauve souris prioritaire (2014) sur la commune d'intérêt départemental.	



Localisation des sites à chauves-souris prioritaires et de leur intérêt sur le territoire de Morlaix communauté (Source : GMB, 2016)

### Contexte paysager et urbain

Localisation : En limite de l'enveloppe urbaine de Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner

Enjeux paysagers : Frange urbaine, traitement des transitions paysagères

Patrimoine urbain : /

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : passage d'un cours d'eau à 140 mètres au Nord-Ouest du site d'ouverture à l'urbanisation.

Présence de zones humides inventoriées : non

### Risques

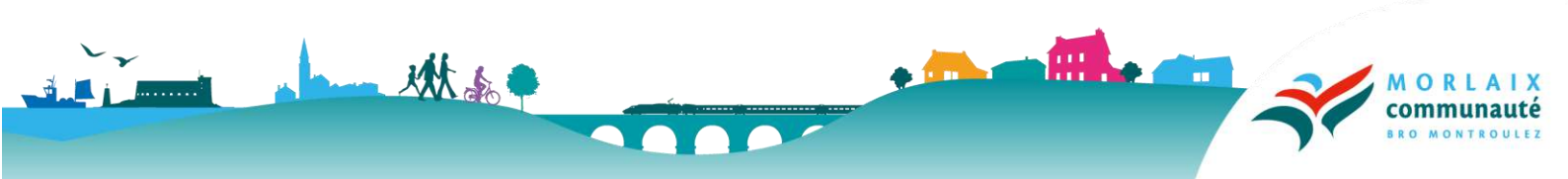
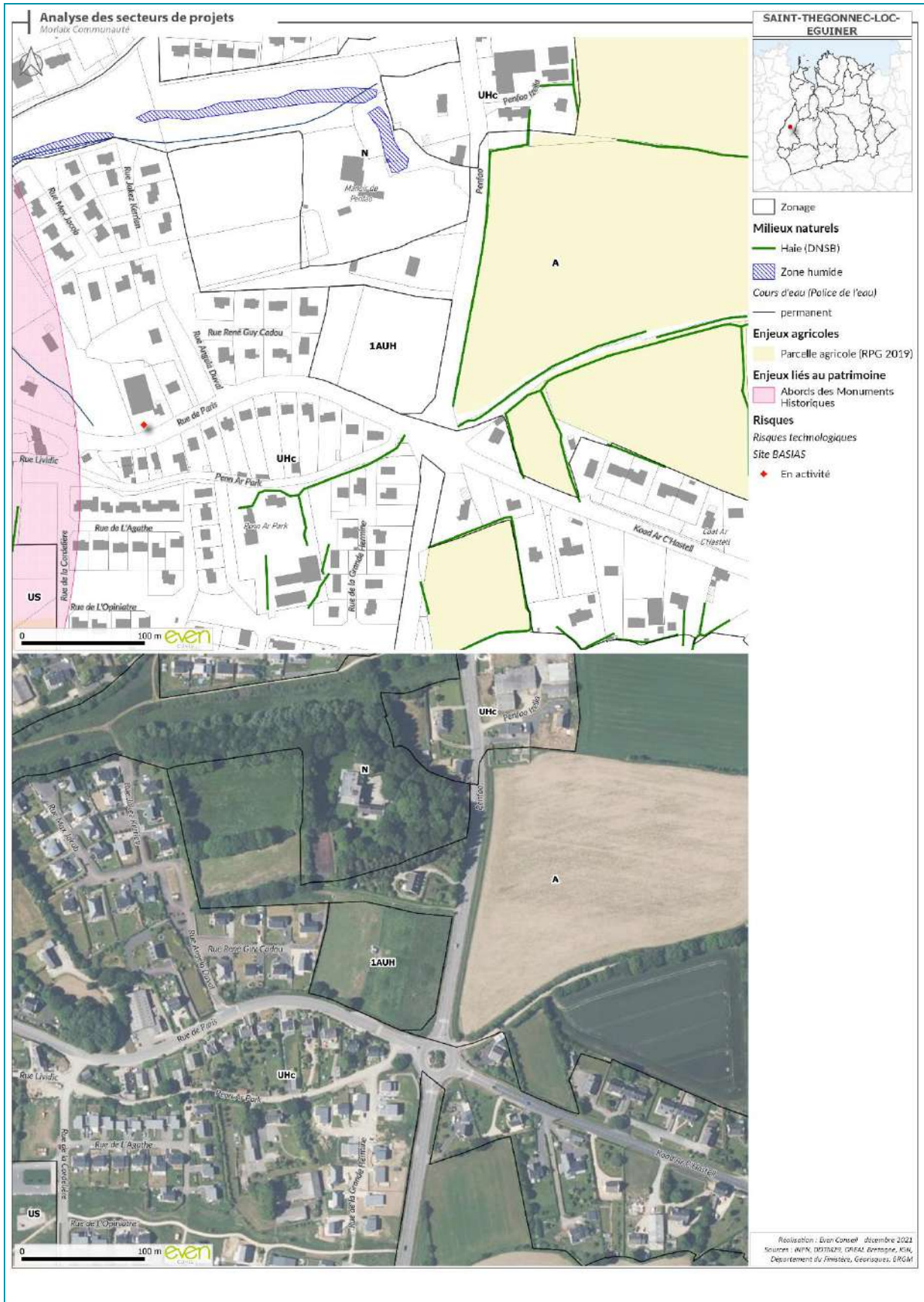
Risque inondation : nul

Remontées de nappe (aléa) : nul

Aléa retrait-gonflement des argiles : nul

Autres éléments de porter à connaissance à considérer : nul

### Illustration



## Incidences potentielles sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

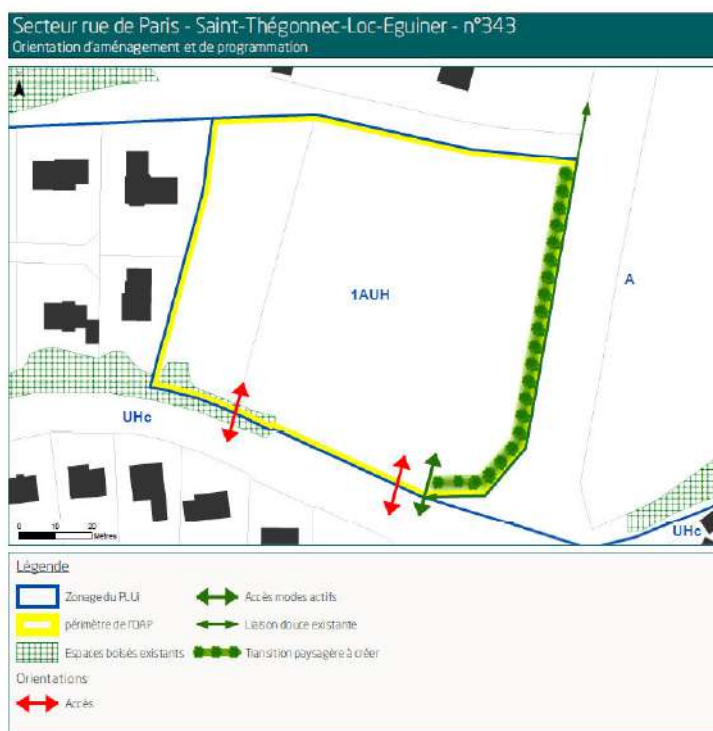
L'urbanisation de ce secteur en limite de l'enveloppe urbaine de la commune porte **des incidences potentielles négatives sur le traitement de la frange urbaine.**

**Il peut exister une incidence potentielle négative liée à la destruction des trois arbres (deux érables et un chêne) pouvant avoir un intérêt pour la faune. De plus, ce site se situe en limite de zone de chasse pour les chiroptères.**

Le site se trouve environ à 700 mètres à vol d'oiseau du centre-bourg, cependant la rue de Paris qui relie le secteur d'urbanisation au centre-bourg est peu propice aux déplacements doux (absence d'aménagement en faveur des piétons ou du vélo). **Les voies secondaires qui desservent les quartiers résidentiels entourant le site paraissent cependant plus favorables à ces modes de déplacement.**

44

### Illustrations












FEUILLE D'IDENTITÉ DU SECTEUR	242
Zonage du PLUi : 1AUH	
Surface : 8 968 m <sup>2</sup>	
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles	
Propriété : Maîtrise privée	
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui	
PROGRAMME	
Vocation principale : Habitat	
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha	
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut	
Programmation : Secteur prioritaire (1)	
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	
<b>Accessibilité et déplacements :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Aménager un accès sur la rue de Paris</li> <li>&gt; Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire</li> </ul>	
<b>Organisation de l'urbanisation :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages</li> </ul>	
<b>Patrimoine bâti et végétal :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial</li> <li>&gt; Préserver la trame bocagère</li> <li>&gt; Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites est et sud afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente</li> <li>&gt; Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères</li> </ul>	
<i>Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble</i>	

Projet de Modification

MORLAIX  
communauté  
BRO MONTROUZÉ

Extrait de l'OAP du dossier de modification n°1 du PLUiH


Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité		<p>Les principes d'aménagement de l'OAP prévoient de préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères.</p>
		<p>Le talus planté en limite Ouest du site est couvert par une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie, un arbre, un alignement d'arbres, un boisement remarquable ou tout autre élément identifié sur les documents graphiques du règlement sont soumis à déclaration préalable. Les coupes et l'arrachage de haies/talus sont interdits, sauf dans le cadre de travaux d'entretien ou si des mesures de compensation sont prévues. Les mesures de compensations exigent que les éléments végétaux supprimés soient compensés par des éléments végétaux équivalents, constitué d'essence locales adaptées au milieu concerné.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit et l'OAP permettent de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</b></p>
		<p>Les principes d'aménagement de l'OAP demandent à ce que la trame bocagère du secteur soit préservée. Les 3 arbres présents en limite Sud-Ouest sont protégés dans l'OAP et le zonage via l'outil L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>
Artificialisation des sols		<p>Le règlement de la zone 1AUH inclut des obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisables. Ainsi, au moins 70% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.</p>
Paysage et patrimoine		<p>L'OAP du secteur d'urbanisation encadre l'aménagement de sorte à ce que l'environnement bâti et le caractère patrimonial du site soient respectés.</p>
		<p>Les principes d'aménagement de l'OAP prévoient de réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites Est et Sud afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.</p> <p>Cette transition paysagère à créer est identifiée dans le schéma d'OAP et permet de limiter l'impact visuel de la zone.</p>
Gestion de l'eau		<p>Le règlement de la zone 1AUH indique que pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.</p>
Ressources, déchets et déplacements		<p>Le schéma d'OAP prévoit de préserver la liaison douce existante en limite Est de site. Des aménagements de liaisons douces au sein du secteur d'urbanisation sont également prévues en accompagnement de la trame viaire.</p>
		<p>Les principes d'OAP encouragent à réfléchir les implantations des constructions de façon à optimiser les apports solaires.</p>



## 2 Changement d'affectation de zone

### CHAPITRE A. Modification 33 – Changement de zonage UHc vers Uii - Morlaix

46

Etat initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLU	Superficie (m <sup>2</sup> )
Uii : zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominance industrielles	5541 m <sup>2</sup>
Zonage du document en vigueur	
UHc : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel	
Objectif recherché	
Mise en cohérence du zonage avec le projet communautaire d'extension de la zone d'activité	
Accès et réseaux	
/	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>	
Occupation du sol : Parcelle bâtie qui est occupée par une maison d'habitation et son jardin. Milieux naturels d'intérêt : Petit boisement en limite nord du périmètre	
	
<i>Espace arboré (chênes) au Nord de la Parcelle</i>	
Contexte paysager et urbain	
Localisation : En partie nord de Morlaix, au-delà de la route nationale 12, en bordure d'une zone d'activité. <b>Enjeux paysagers : pas d'enjeux paysagers mis à part le boisement en limite nord du site, qui forme un écran paysager.</b> Patrimoine urbain : nul	
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	
Proximité d'un cours d'eau : non Présence de zones humides inventoriées : non	
Risques	
Risque inondation : nul Remontées de nappe (aléa) : aléa moyen Aléa retrait-gonflement des argiles : aléa faible Autres éléments de porter à connaissance à considérer : nul	







Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité		<p>Les éléments boisés du site sont couverts par une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie, un arbre, un alignement d'arbres, un boisement remarquable ou tout autre élément identifié sur les documents graphiques du règlement sont soumis à déclaration préalable. Les coupes et l'arrachage de haies/talus sont interdits, sauf dans le cadre de travaux d'entretien ou si des mesures de compensation sont prévues. Les mesures de compensations exigent que les éléments végétaux supprimés soient compensés par des éléments végétaux équivalents, constitué d'essence locales adaptées au milieu concerné ».</p> <p><b>La démarche itérative de l'évaluation environnementale a permis d'ajuster le tracé du boisement à protéger pour prendre en compte toute la frange Nord boisée comme élément à protéger et ainsi mettre en place une mesure de réduction appropriée à l'enjeu paysager et écologique.</b></p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelles et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</b></p>
Artificialisation des sols	/	/
Paysage et patrimoine		La parcelle bâtie accueillant une maison d'habitation a été exclue de la modification du zonage. Les parcelles BP 344 et 345 sont donc maintenues en zone Uhc.
		<p>Les dispositions générales du règlement du PLUi (chapitre B) assurent une certaine qualité architecturale et paysagère des projets d'urbanisation et veillent à leur bonne intégration dans leur contexte urbain.</p> <p>Ce chapitre B dédié aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures possède une partie dédiée aux zones d'activités. L'architecture, le volume des bâtiments, les coloris et matériaux, la visibilité des aires de stockage et les clôtures y sont réglementés de sorte à garantir la qualité paysagère des projets d'aménagement.</p>
		La protection du boisement crée une frange avec les espaces habités de la partie Nord. Cela limite donc l'impact paysager de la modification du zonage.
Gestion de l'eau	/	/
Ressources, déchets et déplacements		A souligner, <b>cette modification a pour objectif de limiter les conflits d'usage dans cette zone ce qui induit une incidence positive.</b>

CHAPITRE B. Modification 34 – Changement de zonage de Uii vers US – Morlaix

50

Etat initial de l'environnement	
<b>Zonage et vocation proposés par le PLU</b>	
US : Zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, de traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, ...).	
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
Uii : zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominance industrielles	
<b>Objectif recherché</b>	
Mettre le zonage en cohérence avec l'usage actuel des bâtiments et permettre leur développement.	
<b>Accès et réseaux</b>	
/	
<b>Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i></b>	
Occupation du sol : déplacement d'une parcelle agricole vers un secteur routier accompagné de boisements. Milieux naturels d'intérêt: parcelles enherbées, parcelles agricoles, haies	
<b>Contexte paysager et urbain</b>	
Localisation : zone d'activité sur le secteur de la Boissière Enjeux paysagers : qualité des zones d'activités Patrimoine urbain : nul	
<b>Ressources naturelles et sensibilité des milieux</b>	
<b>Proximité d'un cours d'eau : oui</b>	
Présence de zones humides inventoriées : non	
<b>Risques</b>	
Risque inondation : nul <b>Remontées de nappe (aléa) : fort sur une extrémité sud du périmètre</b> Aléa retrait-gonflement des argiles : faible Autres éléments de porter à connaissance à considérer : nul	





## Incidences potentielles sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

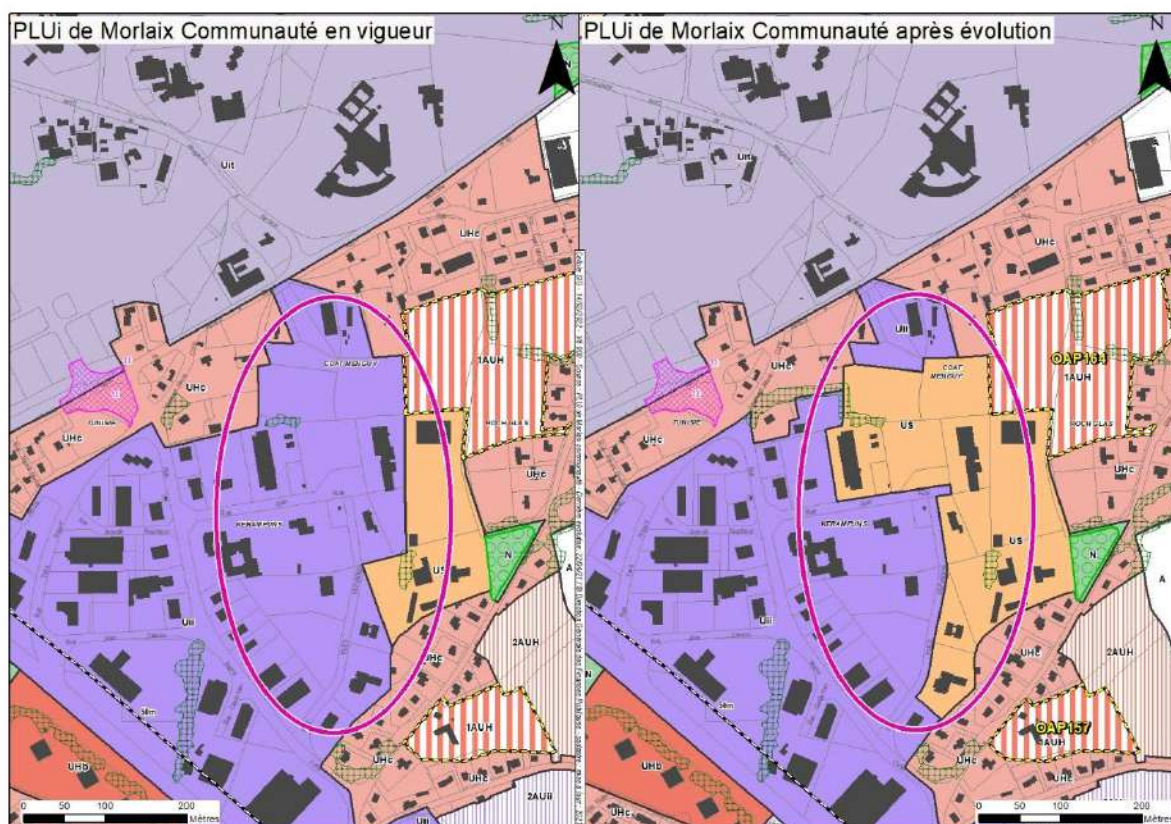
**Le changement de zonage vers la zone US va permettre le développement des activités qui y sont installées par extension des bâtiments existants ou nouvelles constructions, alors que la zone Uii bloquait ces aménagements supplémentaires.**

Concernant la biodiversité et l'artificialisation des sols, le règlement de la zone Uii dispose de mesures plus restrictives donc plus favorables à ces thématiques environnementales. **Le changement de zonage vers la zone US porte donc des incidences potentielles négatives** sur ces sujets : le règlement de la zone Uii prévoit en effet un minimum de 10% d'espace libre sur le terrain supportant l'opération.





De plus, en termes d'imperméabilisation des sols, il impose un minimum de 70% de la partie de l'unité foncière non affectée aux constructions, accès, stationnement, aires de stockage, qui soit traité de manière à rester perméable aux eaux pluviales et au moins 50% de cette partie doit être traitée en espaces verts. **Ces mesures n'apparaissent pas dans le règlement de la zone US, induisant sur l'artificialisation des sols une incidence potentielle négative.**

En revanche, la zone US comporte des dispositions favorables en termes de paysage, de risques et nuisances, dont ne dispose pas la zone Uii : **La hauteur de l'ensemble des bâtiments doit répondre à une exigence d'intégration harmonieuse dans la séquence urbaine en tenant compte des constructions riveraines et voisines ou du grand paysage, là où la zone Uii se contente de régler la hauteur uniquement des bâtiments à destination de logement ou de bureaux, qui ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal existant. La zone US n'autorise pas les constructions dont il pourrait résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et/ou qui ne soit pas compatible avec les milieux environnants.** Les nouvelles ICPE soumises à enregistrement ou autorisation sont interdites, ainsi que les activités susceptibles de provoquer des pollutions, des nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

### Illustrations



Extrait du zonage avant / après

Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité		<p>Les éléments boisés du site sont couverts par une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie, un arbre, un alignement d'arbres, un boisement remarquable ou tout autre élément identifié sur les documents graphiques du règlement sont soumis à déclaration préalable. Les coupes et l'arrachage de haies/talus sont interdits, sauf dans le cadre de travaux d'entretien ou si des mesures de compensation sont prévues. Les mesures de compensations exigent que les éléments végétaux supprimés soient compensés par des éléments végétaux équivalents, constitué d'essence locales adaptées au milieu concerné ».</p> <p><b>La démarche itérative de l'évaluation environnementale a permis d'ajuster le tracé du boisement à protéger pour prendre en compte toute la frange Nord boisée comme élément à protéger et ainsi mettre en place une mesure de réduction appropriée à l'enjeu paysager et écologique.</b></p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</b></p>
Artificialisation des sols		<p>Concernant l'artificialisation des sols, le règlement de la zone Uii dispose de mesures plus restrictives donc plus favorables à ces thématiques environnementales. Le règlement de la zone Uii prévoit en effet un minimum de 10% d'espace libre sur le terrain supportant l'opération. De plus, en termes d'imperméabilisation des sols, il impose un minimum de 70% de la partie de l'unité foncière non affectée aux constructions, accès, stationnement, aires de stockage, qui soit traité de manière à rester perméable aux eaux pluviales et au moins 50% de cette partie doit être traitée en espaces verts. <b>Ces mesures n'apparaissent pas dans le règlement de la zone US, induisant sur l'artificialisation des sols une incidence potentielle négative.</b></p> <p><b>Aucune mesure d'évitement ou de réduction n'a pu être mise en place à ce stade. Il sera donc nécessaire d'imposer dans le cadre du projet la mise en place de coefficient de perméabilité et d'espaces libres en fonction de la nature du projet.</b></p>
Paysage et patrimoine		<p>La hauteur de l'ensemble des bâtiments doit répondre à une exigence d'intégration harmonieuse dans la séquence urbaine en tenant compte des constructions riveraines et voisines ou du grand paysage.</p>
Gestion de l'eau		<p>Le règlement du PLUi demande à ce que les surfaces perméables ou drainantes soient privilégiées, pour le recueil et la gestion des eaux pluviales.</p>
Ressources, déchets et déplacements	/	/

CHAPITRE C. Modification 37 – Changement de zonage de 1AUS vers 1AUH – Saint-Jean-du-Doigt

Etat initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLU	Superficie (m <sup>2</sup> )
1AUh : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles	9482m <sup>2</sup>
Zonage du document en vigueur	
1AUs : Zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif 1AUh : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles	
Objectif recherché	
Etendre le secteur 1AUh à l'ensemble de la zone à urbanisée, aujourd'hui partagée en deux secteurs : 1AUH et 1AUS : suppression de la zone 1AUs au profit de la zone 1AUh	
Accès et réseaux	
Réseau en capacité suffisante.	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>	
Occupation du sol : prairie bocagère et fond de jardin Milieux naturels d'intérêt: parcelles enherbées, haies bocagères	
Contexte paysager et urbain	
Localisation : en limite du bourg de Saint-Jean-de-Doigt Enjeux paysagers : arrivée sur le bourg Patrimoine urbain : abords des Monuments Historiques	
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	
Proximité d'un cours d'eau : oui Présence de zones humides inventoriées : non	
Risques	
Risque inondation : nul Remontées de nappe (aléa) : zone potentiellement sujette aux inondations de cave Aléa retrait-gonflement des argiles : faible Autres éléments de porter à connaissance à considérer : nul	





## Incidences potentielles sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

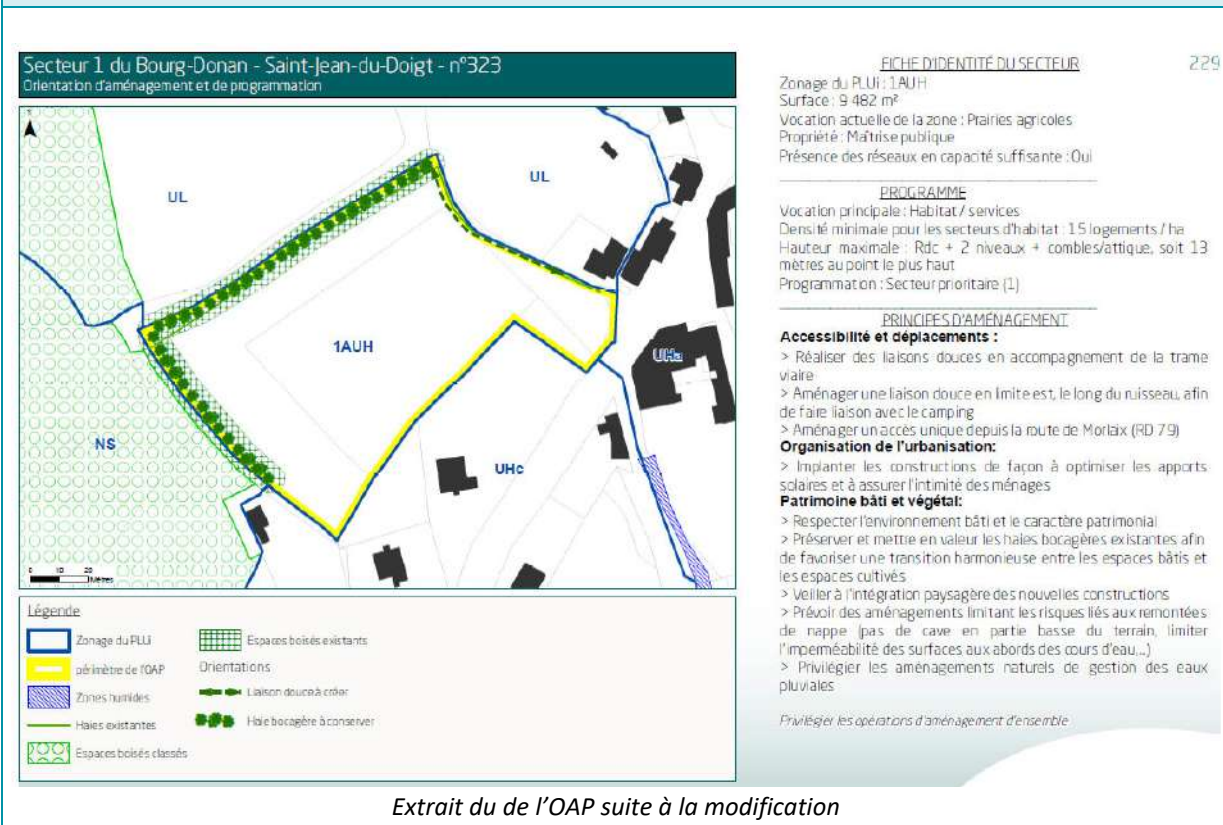
Le règlement de la zone 1AUH étant de manière générale plus restrictif que celui de la zone 1AUS, le changement de zonage porte des incidences potentielles positives sur le paysage et la biodiversité. En effet, le règlement de la zone 1AUH prévoit de règlementer l'implantation des constructions principales le long des voies ouvertes à la circulation automobile, alors que ce point n'est pas réglementé en zone 1AUs. **Cette réglementation vise à ne pas nuire à la qualité des alignements existants.**

Par ailleurs, le règlement de la zone 1AUH prévoit que **70% de la surface non occupée par les constructions, accès et stationnement soit traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales et que 50% de cette partie au minimum soit traitée en espaces verts.**








Les données sur les risques inondations **montrent un enjeu de remontées de nappes pouvant induire des incidences potentiellement négatives.**

Le schéma d'OAP modifié résulte de la fusion des deux schémas d'OAP en vigueur sur le secteur : les éléments de protection en faveur de la biodiversité et du paysage sont conservés, ainsi que les principes de création de liaisons douces et d'implantation des constructions de façon à optimiser les apports solaires et assurer l'intimité des ménages


### Illustrations

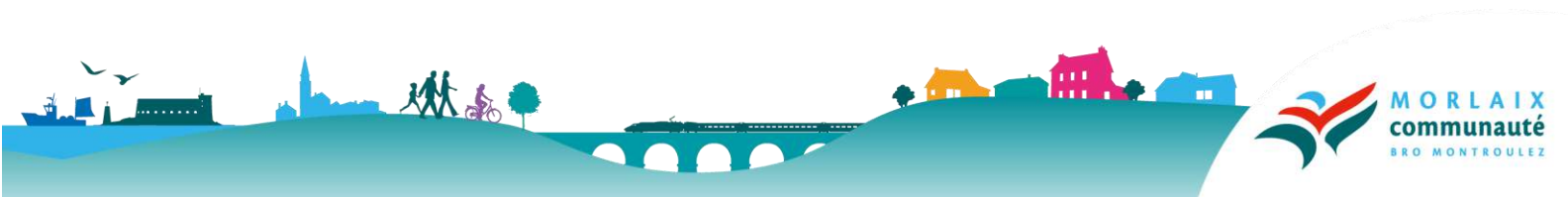




Thématique environnementale		Mesures
Milieux naturels et biodiversité	/	Les mesures de prise en compte des éléments naturels présents sur le site sont conservées dans la nouvelle OAP du secteur.
		Chaque élément de type « Arbres, haies et boisements », ajouté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, dans le cadre de la présente modification du PLUi-H, est inscrit sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Artificialisation des sols	+	Le règlement de la zone 1AUH inclut des obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisables. Ainsi, au moins 70% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.
Paysage et patrimoine		L'implantation des constructions principales par rapport aux voies ouvertes à la circulation est règlementée au sein de la zone 1AUH de façon à ne pas nuire à la qualité des alignements existants.
		En termes de hauteur, la zone 1AUH fixe un maximum de niveaux et une hauteur maximale qui sont en cohérence avec les zones qui entourent le site d'ouverture à l'urbanisation.
Gestion de l'eau		Le règlement du PLUi demande à ce que les surfaces perméables ou drainantes soient privilégiées, pour le recueil et la gestion des eaux pluviales.
		La gestion de l'eau sera favorisée par les principes d'aménagement de l'OAP privilégiant les aménagements naturels de gestion des eaux pluviales
Ressources, déchets et déplacements	/	/
Risques et nuisances		Les principes d'aménagement définis par l'OAP prévoient la mise en place d'aménagements limitant les risques liés aux remontées de nappe notamment en interdisant les caves en partie basse du terrain, en limitant l'imperméabilisation aux abords des cours d'eau, ...
		Le secteur semble partiellement soumis à un risque d'inondation de cave par remontée de nappe (du BRGM –Géorisques 2021). Voir Tome 2 du règlement graphique mis à jour Des prescriptions réglementaires de prise en compte de ce risque existent dans le règlement écrit et des principes d'aménagement spécifiques ont été inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur.




Thématique environnementale	Mesures
	 <p data-bbox="675 766 1437 819">En orange les zones sujettes aux inondations de caves – BRGM téléchargé sur GéoRisk en 2021</p>



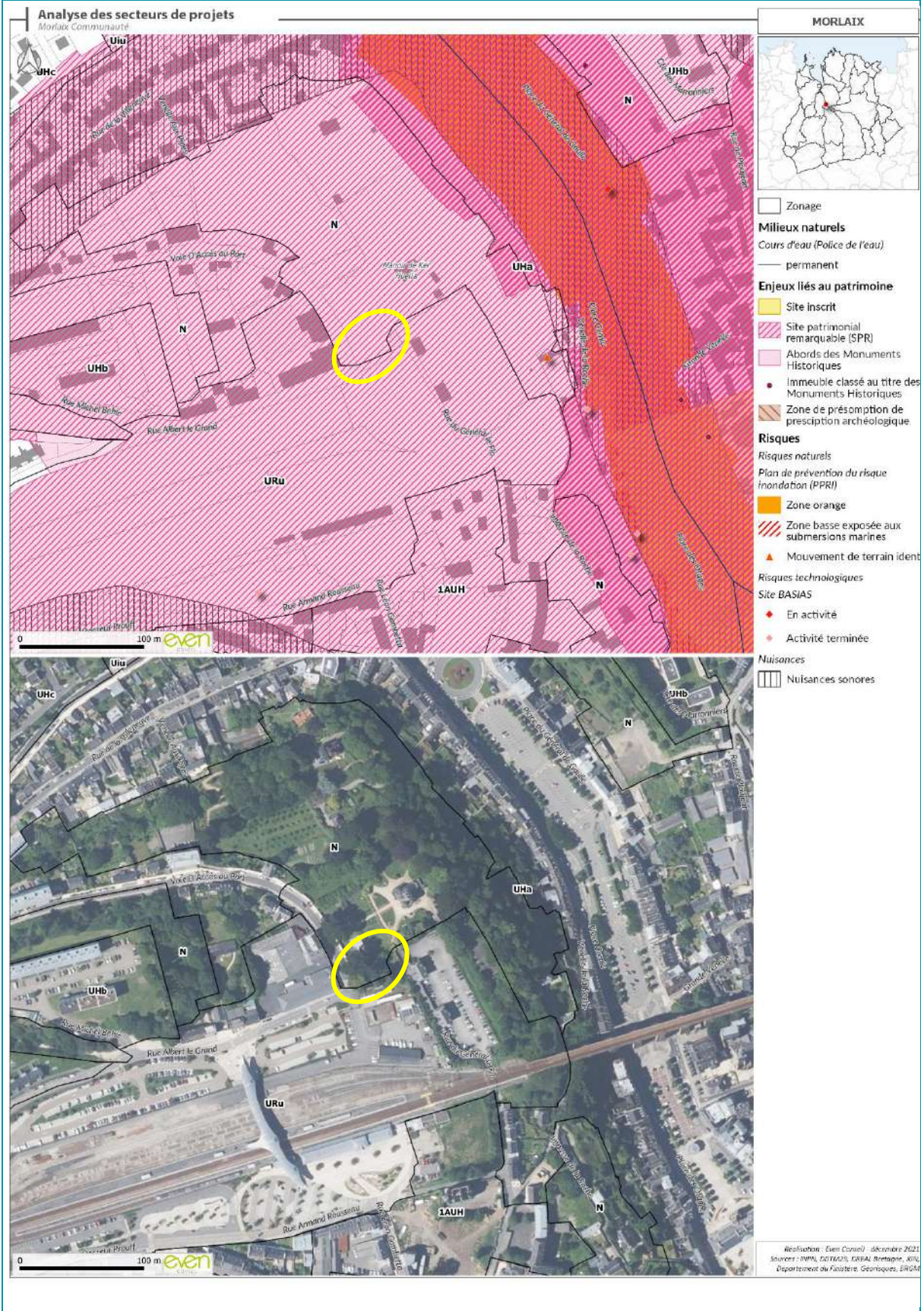
### 3 Ajouts, suppressions ou modification d'emplacements réservés

#### CHAPITRE A. Modification 86 – Création d'un emplacement réservé – Morlaix

59

Etat initial de l'environnement	
<b>Zonage et vocation proposés par le PLU</b>	
Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un accès sécurisé vers le site de renouvellement urbain du parking Léon Blum	
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
N : Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.	
<b>Objectif recherché</b>	
Création d'un accès.	
<b>Accès et réseaux</b>	
/	
<b>Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i></b>	
Occupation du sol : l'emplacement réservé est localisé sur une partie du parc boisé du Manoir de Ker Huella. Milieux naturels d'intérêt : les enjeux en termes de biodiversité sont en lien avec la thématique de la nature en ville : il s'agit d'une partie de parc, partiellement boisée en centre-ville.	
	
<p><i>Vue sur le site de création de l'emplacement réservé – street view 2015</i></p>	
<b>Contexte paysager et urbain</b>	
Localisation : Quartier de la gare, parking Léon Blum Enjeux paysagers : liés aux conifères faisant partie du parc et au mur de pierres qui ceinture la propriété. Enjeux paysagers également liés à l'aménagement du secteur gare de la ville de Morlaix. Patrimoine urbain : au sein du Site Patrimonial Remarquable.	
<b>Ressources naturelles et sensibilité des milieux</b>	
Proximité d'un cours d'eau : non Présence de zones humides inventoriées : non	
<b>Risques</b>	
Risque inondation : nul Remontées de nappe (aléa) : nul Aléa retrait-gonflement des argiles : nul Autres éléments de porter à connaissance à considérer : nul	

## Illustration



## Incidences potentielles sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone




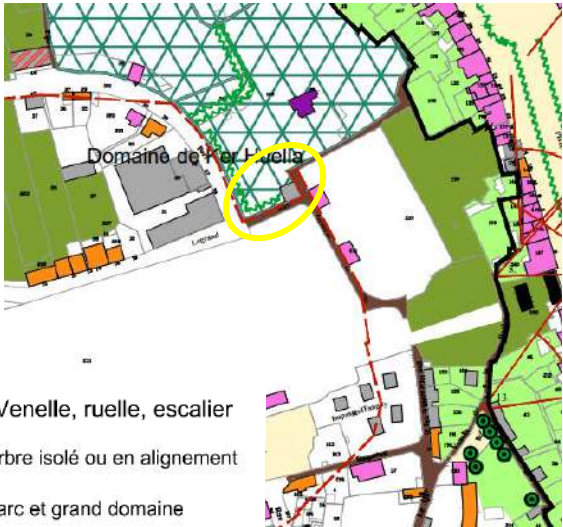

L'ajout de cet emplacement réservé pour la création d'un accès porte essentiellement des incidences potentielles **négligables pour le paysage et la nature en ville**. De plus, la création de cet accès mènera vraisemblablement à la destruction partielle du mur en pierre.

L'aménagement de cet accès constitue par ailleurs une modification du paysage urbain au sein du Site Patrimonial Remarquable

### Illustrations



Thématique environnementale	Mesures
Milieux naturels et biodiversité	<p style="text-align: center;"><b>R</b></p> <p>Le boisement présent au sein du parc est protégé au plan de zonage par une prescription graphique. Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie, un arbre, un alignement d'arbres, un boisement remarquable ou tout autre élément identifié sur les documents graphiques du règlement sont soumis à déclaration préalable. Les coupes et l'arrachage de haies/talus sont interdits, sauf dans le cadre de travaux d'entretien ou si des mesures de compensation sont prévues. Les mesures de compensations exigent que les éléments végétaux supprimés soient compensés par des éléments végétaux équivalents, constitué d'essence locales adaptées au milieu concerné.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</b></p>

Thématique environnementale	Mesures	
		<p><b>De plus, le SPR vient protéger les espaces arborés :</b></p> <p>« Les arbres existants au sein de ces espaces seront préservés, sauf si leur état phytosanitaire ne le permet pas ou s'ils présentent une dangerosité. Si leur remplacement s'avère nécessaire, il sera procédé au remplacement par des essences identiques, ou en cas d'impossibilité par des essences indigènes et de provenance locale.</p> <p>En cas d'abattage, le principe de parc paysager sera maintenu, avec une forte présence du végétal.</p> <p>Tout abattage d'arbres situés dans les parcs et jardins repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères est soumis à autorisation.</p> <p>En cas de création en vue d'accompagner un élément bâti, les haies seront composées d'essences rustiques mélangées en préservant une certaine transparence sur l'espace public : ne pas former d'écran avec une haie trop dense. »</p>
Artificialisation des sols		<p>Même si le périmètre de l'emplacement réservé semble conséquent par rapport au projet, les outils existant au sein du SPR et des prescriptions graphiques du PLUiH permettent de limiter l'artificialisation du sol de ce secteur.</p>
Paysage et patrimoine		<p>Le boisement est protégé au règlement graphique du PLUi. Par ailleurs, le règlement écrit du PLUi précise qu'il conviendra de rechercher une valorisation des végétaux existants.</p>
		<p>Le règlement du PLUi rappelle que les constructions situées en Site Patrimonial Remarquable doivent se conformer au règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine :</p> <p>« Les murs de clôture bordant les venelles, rues, ruelles et escaliers repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères, seront préservés et restaurés. Leur hauteur sera harmonisée avec l'existant. »</p> <p>« Les murs et murets en pierre locale, en grès, en kersanton ou en schiste, seront restaurés selon les techniques traditionnelles et le jointoiement sera effectué avec un mortier à base de chaux. »</p> <p>« Tout mur ou muret traditionnel existant liés à des jardins, parcs, équipements, etc. sera préservé et restauré. »</p> <p>« Les éléments historiques du parc, sa structure et ses composantes spatiales (murs, murets, portail, mobilier, tracé des allées, fontaines, escaliers, murs de clôture, grille, kiosques, serres anciennes, statues, croix et calvaires...) seront maintenus et restaurés. »</p> <div style="text-align: center;">  <p>Extrait du règlement du SPR</p> </div>
Gestion de l'eau		<p>Le règlement du PLUi demande à ce que les surfaces perméables ou drainantes soient privilégiées, pour le recueil et la gestion des eaux pluviales.</p>



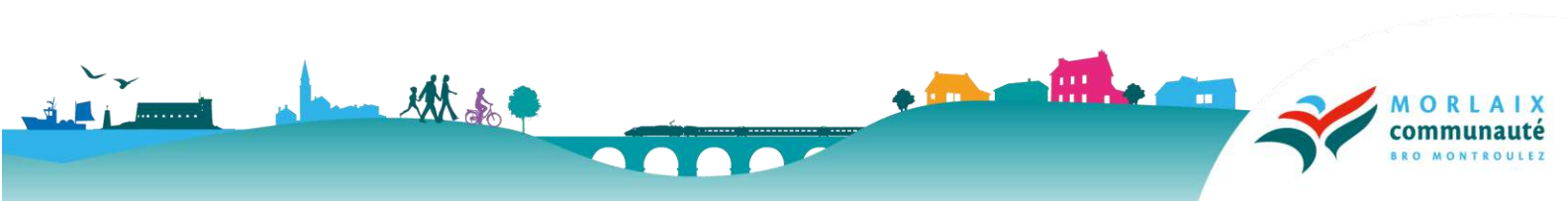
Thématique environnementale			Mesures	
Ressources, déplacements	déchets et		/	/

## CHAPITRE B. Modification 90 – Création d'un emplacement réservé au Moulin de la Mer – Plouezoc'h

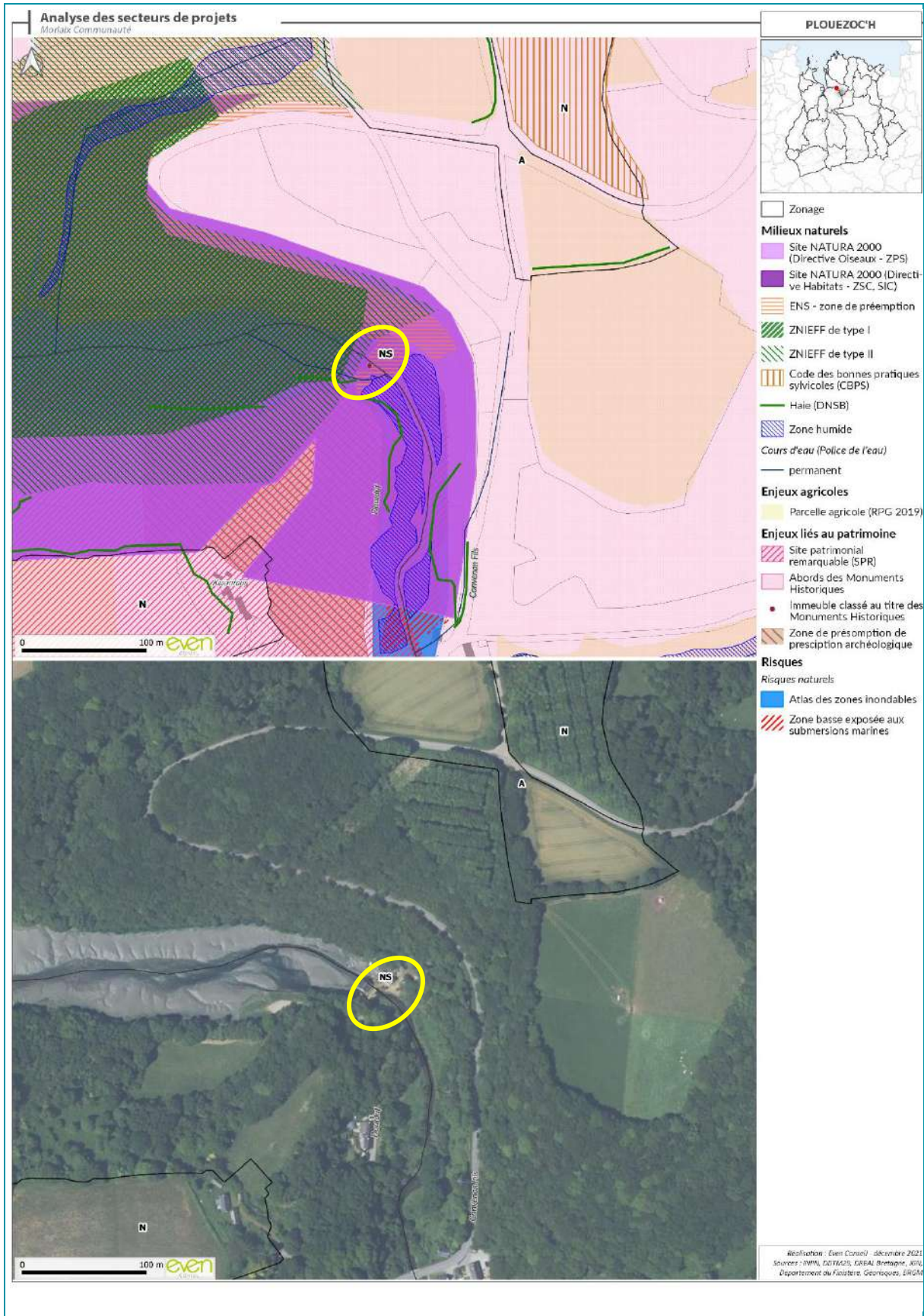
Etat initial de l'environnement	
<b>Zonage et vocation proposés par le PLU</b>	
Création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement doux pour assurer la continuité dans l'anse du Dourduff	
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
Ns : Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral.	
<b>Objectif recherché</b>	
Réalisation d'un cheminement doux pour assurer la continuité piétonne dans l'anse du Dourduff.	
<b>Accès et réseaux</b>	
/	
<b>Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i></b>	
Occupation du sol : chemin d'accès au moulin Milieux naturels d'intérêt : Natura 2000, Zone de préemption ENS, en limite de ZNIEFF de type I	
<b>Contexte paysager et urbain</b>	
Localisation : Au début de l'estuaire du Dourduff Enjeux paysagers : site de randonnée qui longe un point d'intérêt patrimonial (Moulin à marée inscrit Monument Historique) dans un secteur naturel d'intérêt à la fois paysager et écologique. Patrimoine urbain : Monument Historique inscrit.	
<b>Ressources naturelles et sensibilité des milieux</b>	
Proximité d'un cours d'eau : oui Présence de zones humides inventoriées : non (pas sur le périmètre de l'emplacement réservé mais par contre deux zones humides sont recensées à proximité).	
<b>Risques</b>	
Risque inondation : Zone inondable (AZI), zone basse de submersion marine Remontées de nappe (aléa) : nul Aléa retrait-gonflement des argiles : faible Autres éléments de porter à connaissance à considérer : nul	



Illustration







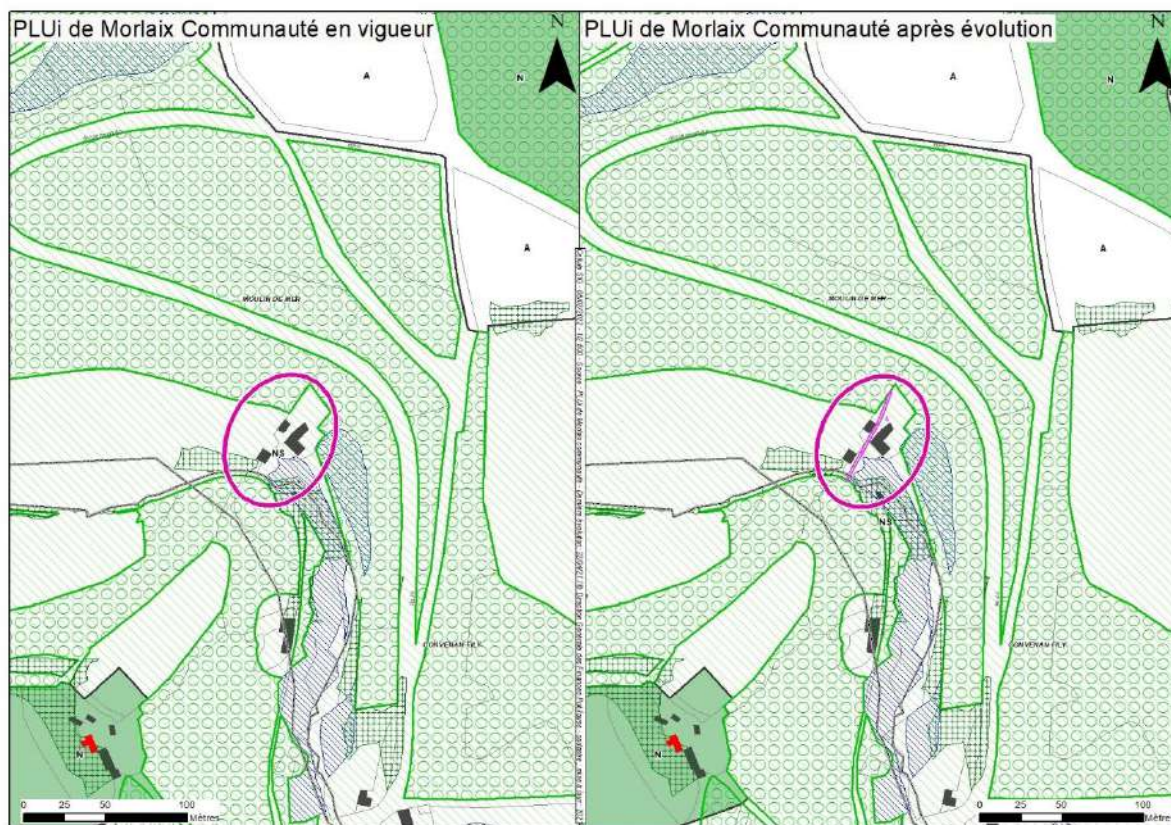
### Incidences potentielles sur l'environnement

#### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

La création de l'emplacement réservé peut porter des incidences potentielles négatives sur la biodiversité et les Sites Natura 2000 « Baie de Morlaix ». Ces incidences potentielles restent faibles, du fait de la vocation de cet emplacement réservé destiné à la création d'un cheminement doux.

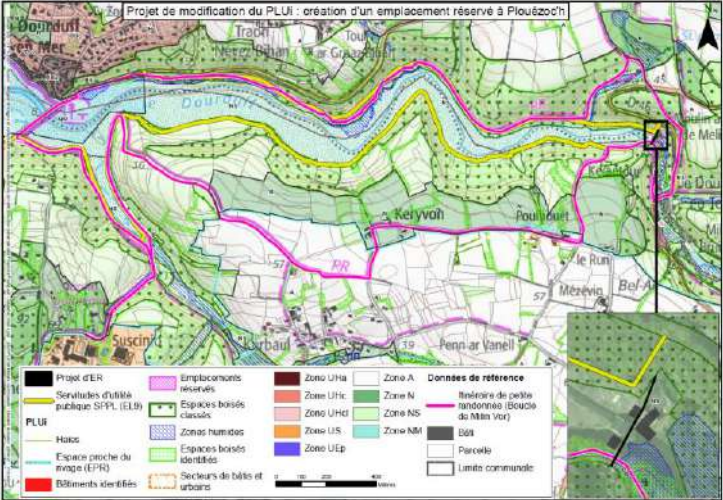
66

#### Illustrations



Extrait du zonage avant / après

Thématique environnementale	Mesures
Milieux naturels et biodiversité	<p><b>R</b></p> <p>Les espaces boisés du secteur sont protégés par des prescriptions graphiques. Le périmètre d'emplacement réservé croise un boisement protégé par EBC. La vocation de création d'un cheminement doux n'est pas de nature à porter atteinte aux boisements protégés.</p>
Artificialisation des sols	<p><b>R</b></p> <p>Le règlement de la zone Ns autorise la réalisation de cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux et à condition qu'ils ne soient ni cimentés, ni bitumés.</p>
Paysage et patrimoine	<p><b>+</b></p> <p>Le projet vise à la création d'un cheminement doux qui permet de former une continuité dans l'anse du Dourduff. Cette modification s'inscrit ainsi en faveur de la découverte des paysages du territoire.</p>

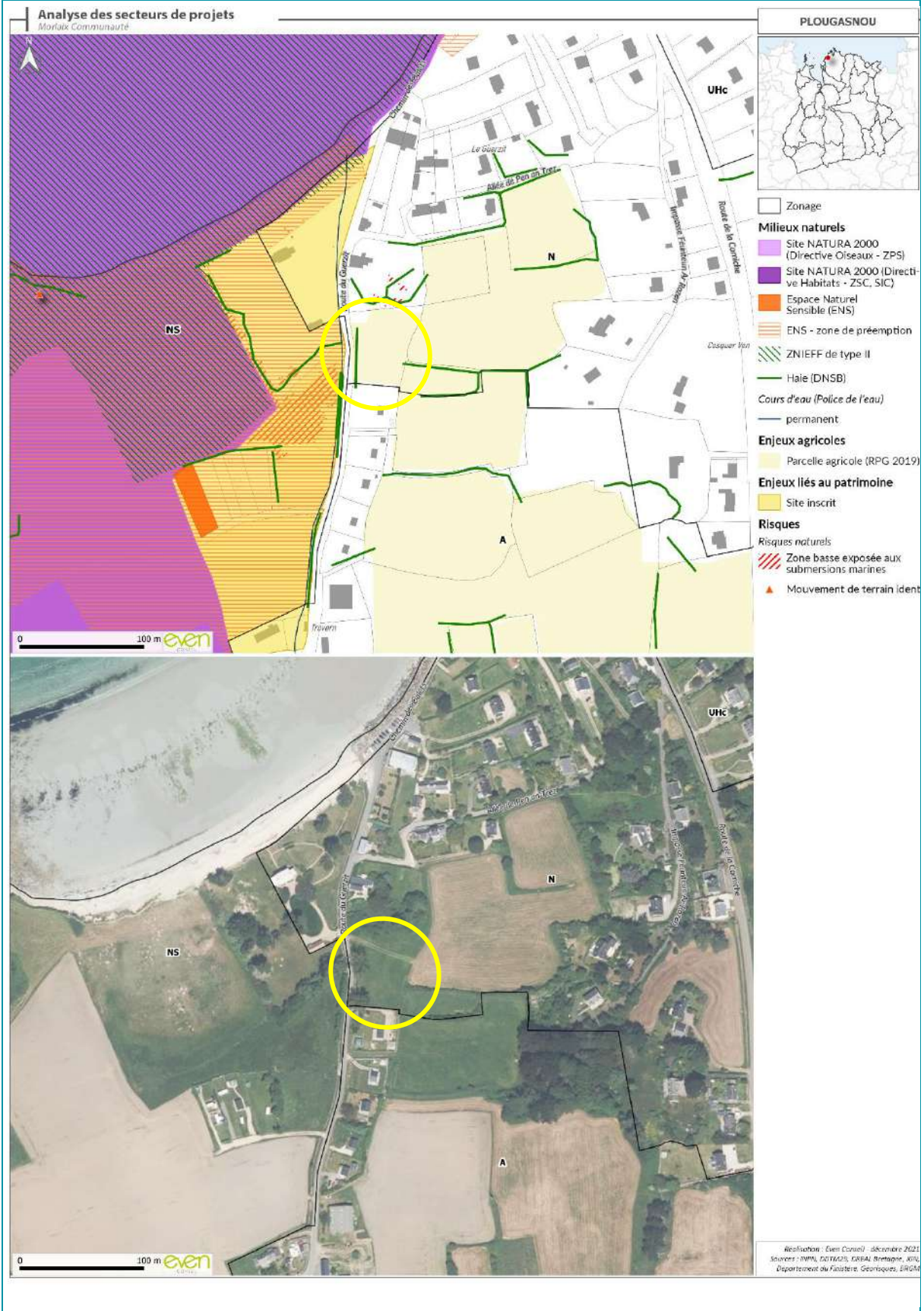
Thématique environnementale	Mesures	
	/	La création d'un cheminement piéton à proximité d'un Monument Historique n'est pas de nature à porter atteinte à cet édifice.
Gestion de l'eau	<b>R</b>	Le règlement du PLUi demande à ce que les surfaces perméables ou drainantes soient privilégiées, pour le recueil et la gestion des eaux pluviales.
Risques et nuisances	<b>+</b>	<p>Le site est soumis au risque inondation, ainsi qu'à un aléa faible de retrait/gonflement des argiles.</p> <p>Cependant, la vocation de l'emplacement réservé de création d'un cheminement doux ne porte pas d'incidence potentielle concernant les risques naturels.</p> <p>En revanche, la création de ce sentier va permettre aux randonneurs d'éviter d'emprunter la route départementale et donc de sécuriser leur trajet.</p>  <p style="text-align: center;"><i>Cheminement de petite randonnée autour de l'emplacement réservé</i></p>
Ressources, déchets et déplacements	/	

CHAPITRE C. Modification 91 – Création d'un emplacement réservé au Guerzit–  
Plougasnou

Etat initial de l'environnement	
<b>Zonage et vocation proposés par le PLU</b>	
Création d'un emplacement réservé pour la création d'une aire de stationnement	
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
N : Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.	
<b>Objectif recherché</b>	
Réalisation d'une aire de stationnement	
<b>Accès et réseaux</b>	
/	
<b>Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i></b>	
Occupation du sol : parcelle agricole Milieux naturels d'intérêt: Présence de quelques arbres, proximité du site Natura 2000 de la Baie de Morlaix.	
<b>Contexte paysager et urbain</b>	
Localisation : Lieu-dit du Guerzit Enjeux paysagers : à proximité du site inscrit Plougasnou Saint-Samson Patrimoine urbain : nul	
<b>Ressources naturelles et sensibilité des milieux</b>	
Proximité d'un cours d'eau : oui Présence de zones humides inventoriées : non Site Natura 2000 : à moins de 200 m	
<b>Risques</b>	
Risque inondation : Zone inondable (AZI), zone basse de submersion marine Remontées de nappe (aléa) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves Aléa retrait-gonflement des argiles : faible Autres éléments de porter à connaissance à considérer : nul	



## Illustration



## Incidences potentielles sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

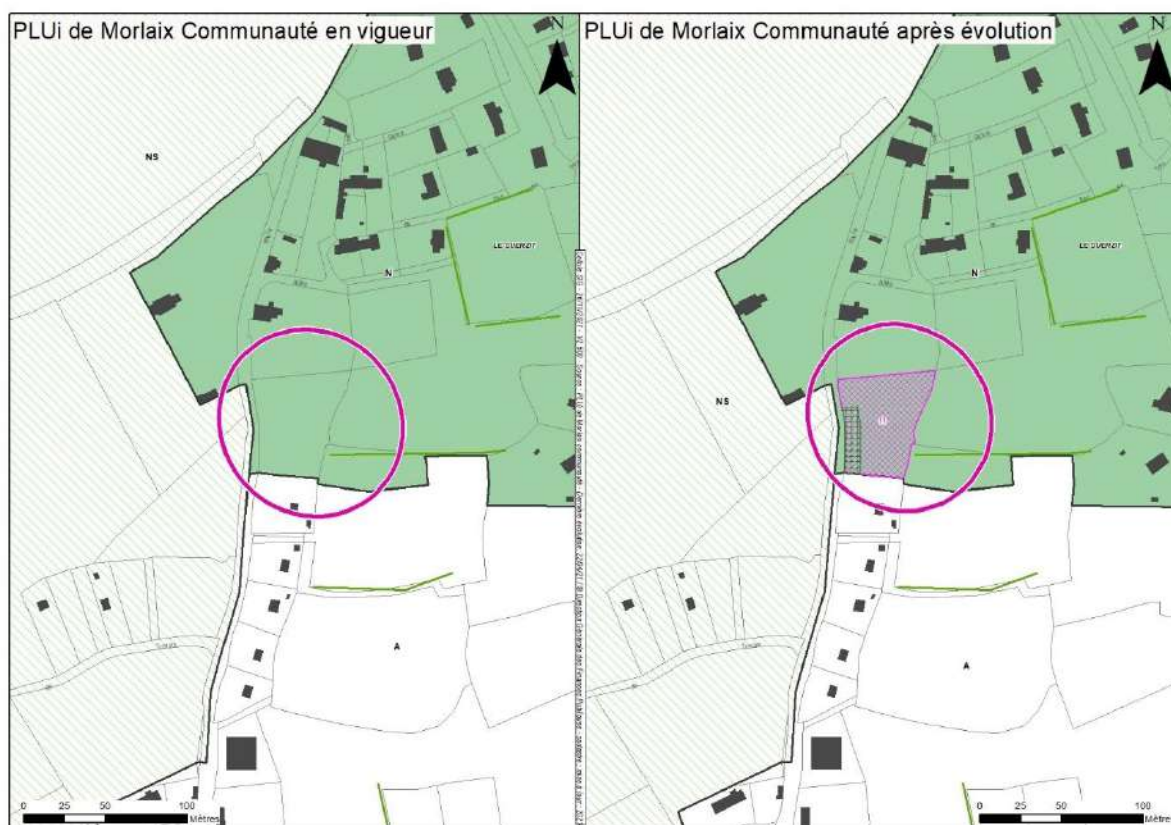
L'aménagement d'une aire de stationnement sur cette parcelle agricole porte des incidences potentielles négatives en termes d'artificialisation des sols et de biodiversité (site à moins de 200m d'un site Natura 2000) : en effet, elle menace de destruction les éléments naturels qui composent ce site, notamment les quelques arbres qui le ponctuent.

L'aménagement de cette aire de stationnement peut également porter atteinte au paysage de la rue du Guerzit, qui est une voie d'accès à la plage.




La création d'une aire de stationnement ne porte pas d'incidence potentielle négative sur les risques naturels relevés sur le secteur (aléa retrait/gonflement des argiles, risque inondation de caves).

***NB sur la justification de l'ER :** La parcelle sera utilisée uniquement durant la période estivale afin de soulager le petit parking à proximité et d'éviter le stationnement dangereux le long de la route. L'aménagement prévu sera très léger, restant le plus naturel possible. Un empiérement perméable de type terre-pierre sera privilégié. Aucun élément naturel composant ce site ne sera détruit.*

### Illustrations



Zonage avant / après

Thématique environnementale		Mesures
Milieux naturels et biodiversité		<p>Les dispositions générales du règlement du PLUi demandent à ce que la végétation existante soit valorisée.</p> <p>De plus, l'espace arboré se situant au sein de l'emplacement réservé a été protégé (atout induite par la démarche itérative de l'évaluation environnementale). Ces arbres sont protégés via l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>
Artificialisation des sols		De par la nature de l'aménagement prévu pour cet emplacement réservé (Aire naturelle de stationnement), la mise en place d'un parking enrobé est interdite.
Paysage et patrimoine		Comme pour l'enjeu de biodiversité, l'espace arboré se situant au sein de l'emplacement réservé a été protégé (atout induite par la démarche itérative de l'évaluation environnementale). Ces arbres sont protégés via l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
		La création d'un cheminement piéton à proximité d'un Monument Historique n'est pas de nature à porter atteinte à cet édifice.
Gestion de l'eau		Le règlement du PLUi demande à ce que les surfaces perméables ou drainantes soient privilégiées, pour le recueil et la gestion des eaux pluviales.
Risques et nuisances		/
Ressources, déchets et déplacements		/



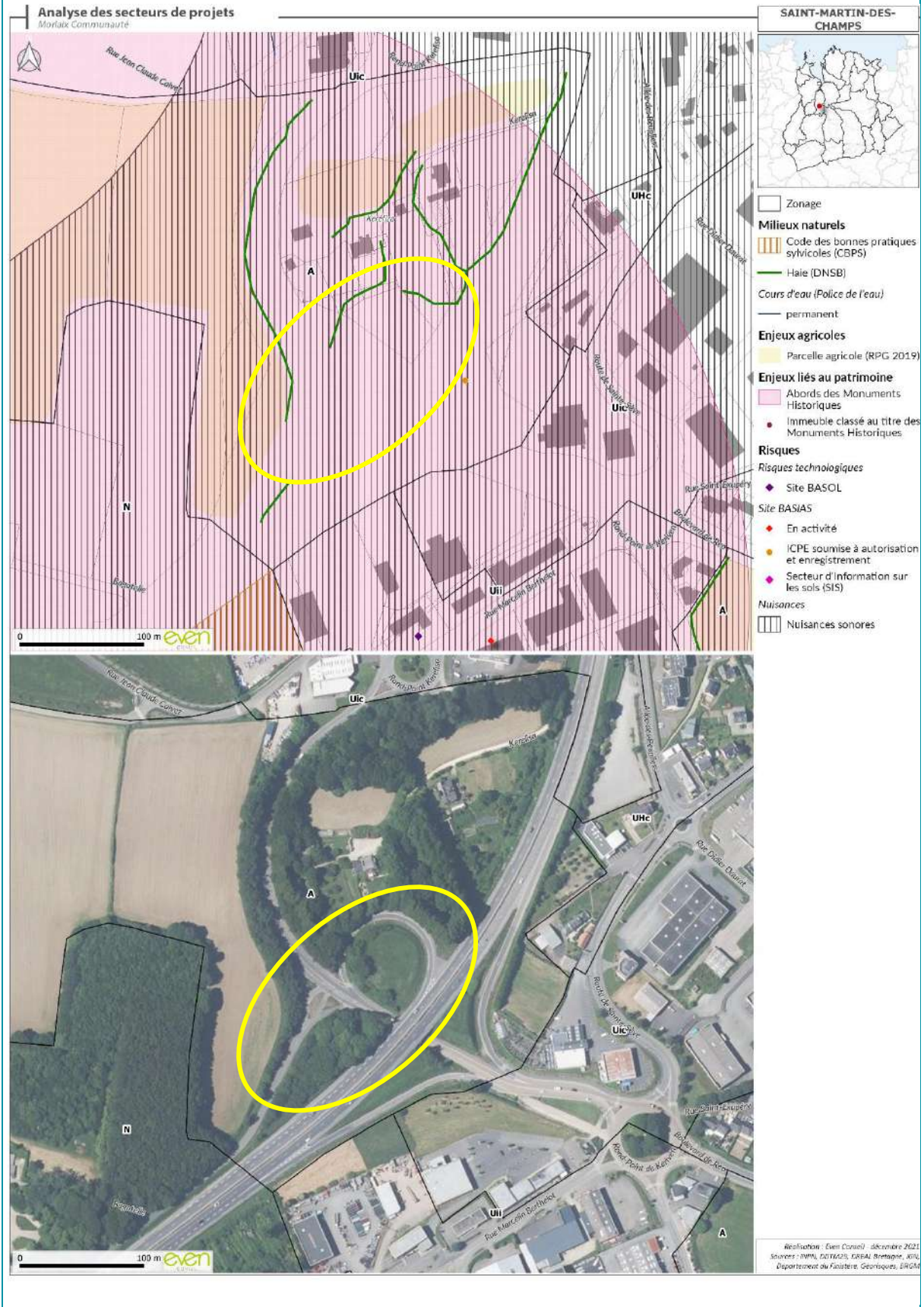
CHAPITRE D. Modification 93 – Modification périmètre et bénéficiaire de l'emplacement réservé n°10 – Saint-Martin-des-Champs

Etat initial de l'environnement	
<b>Zonage et vocation proposés par le PLU</b>	
Extension d'un périmètre d'emplacement réservé	
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
A : Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.	
<b>Objectif recherché</b>	
Création d'un échangeur	
<b>Accès et réseaux</b>	
/	
<b>Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i></b>	
Occupation du sol : déplacement d'une parcelle agricole vers un secteur routier accompagné de boisements. Milieux naturels d'intérêt: Boisements.	
<b>Contexte paysager et urbain</b>	
Localisation : aux abords de la RN12 et au niveau d'une voie d'accès sur cette route nationale depuis la RD712B Enjeux paysagers : Accompagnement de la voirie Patrimoine urbain : Abords de protection des Monuments Historiques (château de Bagatelle)	
<b>Ressources naturelles et sensibilité des milieux</b>	
Proximité d'un cours d'eau : oui Présence de zones humides inventoriées : non	
<b>Risques</b>	
Risque inondation : nul Remontées de nappe (aléa) : nul Aléa retrait-gonflement des argiles : faible Autres éléments de porter à connaissance à considérer : secteur concerné par les nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre.	





## Illustration



## Incidences potentielles sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

**L'extension du périmètre d'emplacement réservé porte des incidences potentielles négatives sur la biodiversité** : en effet, d'avantage d'espaces boisés vont être impactés par la création de l'échangeur. On notera cependant que le contexte routier du site est défavorable à la biodiversité.

**Les enjeux paysagers sont assez faibles, ils sont essentiellement liés à la végétation d'accompagnement de la voirie.** La potentielle destruction des éléments boisés aux abords de la RN12 dégradera vraisemblablement le paysage routier, en accentuant le caractère artificiel. **Par ailleurs la végétation joue également un rôle d'écran pour les habitations situées en arrière du périmètre de l'emplacement réservés.** L'extension de périmètre de l'emplacement réservé porte donc des incidences potentielles négatives sur le paysage et le cadre de vie.

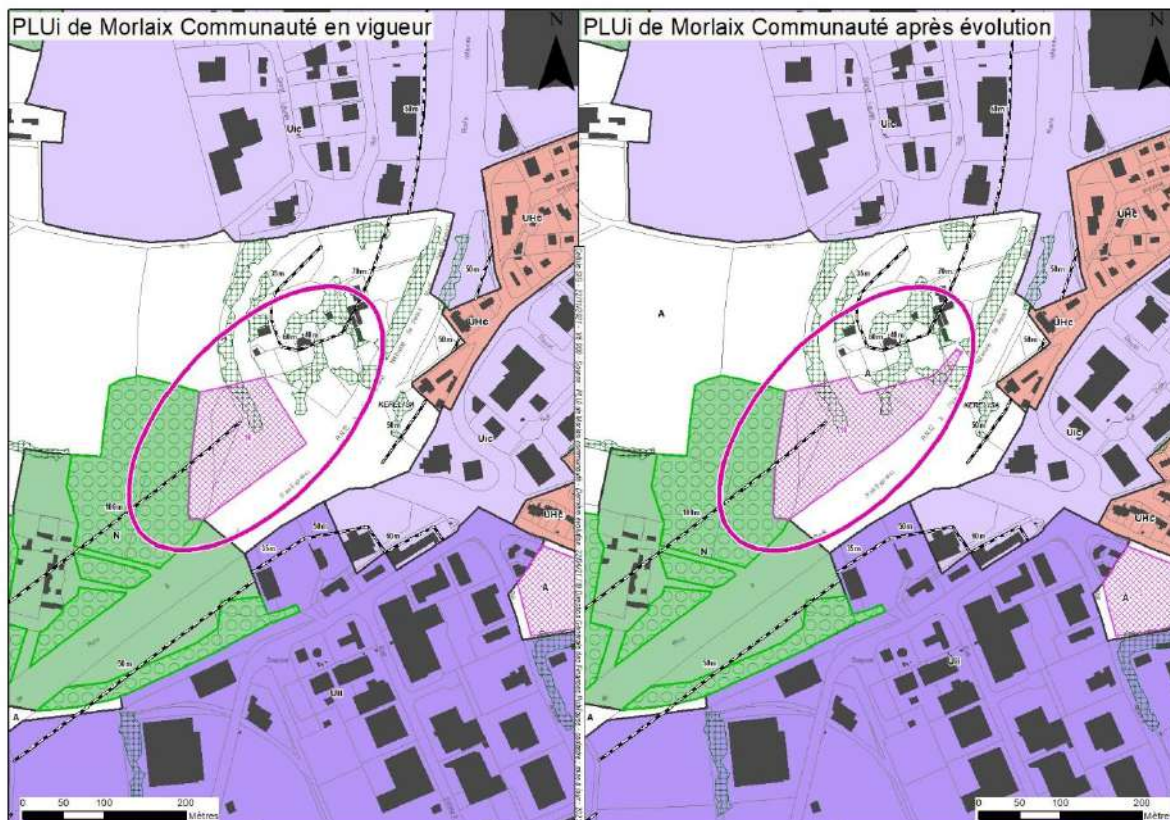
L'extension du périmètre d'emplacement réservé n'a pas d'incidences sur les risques et nuisances.



L'extension du périmètre d'emplacement réservé n'a pas d'incidences sur les ressources et déchets et déplacements.

***NB sur la justification de l'ER :** La création de cet échangeur permettrait de désengorger la Zone commerciale du Launay et d'améliorer la desserte de la zone industrielle du Kerivin. Il s'agit de répondre à une problématique identifiée sur la RN12 qui a déjà fait l'objet d'une étude de la Direction Régionale de l'Équipement de Bretagne. 3 Solutions avaient été identifiées, dont l'une d'elle a été réalisée depuis lors. La création de cet échangeur complet à Bagatelle viendrait consolider cet aménagement routier.*

*Ce projet est toujours à l'étude mais le tracé est erroné et devra être étendu.*

### Illustrations



Thématique environnementale		Mesures
Milieus naturels et biodiversité		Certains boisements du secteur sont repérés au plan de zonage et protégés par une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Artificialisation des sols		/
Paysage et patrimoine		Certains boisements du secteur sont repérés au plan de zonage et protégés par une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Gestion de l'eau		Le règlement du PLUi demande à ce que les surfaces perméables ou drainantes soient privilégiées, pour le recueil et la gestion des eaux pluviales.
Risques et nuisances		/
Ressources, déchets et déplacements		/



## Titre VI. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

### 1.1. Rappel des sites Natura 2000 présentes sur Morlaix Communauté

Le territoire de Morlaix Communauté présente 3 sites Natura 2000 désignés au titre de la directive « Habitats Faune Flore » (ZSC) et 1 site Natura 2000 désigné au titre de la directive « Oiseaux » (ZPS).

Sites Natura 2000 désignés au titre de la directive « Habitats Faune Flore » (ZSC)
FR5300015 - Baie de Morlaix
FR5300004 - Rivière Le Douron
FR5300013 – Monts d'Arrée centre et est
Sites Natura 2000 désignés au titre de la directive « Oiseaux » (ZPS)
FR5310073 – Baie de Morlaix

Le réseau Natura 2000



Morlaix Communauté, tous droits réservés. Sources : DREAL Bretagne, ©IGN, Scan Express 2008, Cartographie - Béatrice 2018



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU PLUI DE MORLAIX COMMUNAUTÉ



## 1.2. Traduction de la prise en compte des sites Natura 2000 dans le zonage

A l'échelle du PLUi, les sites Natura 2000 sont inclus dans les zones naturelles (N) ou zones agricoles (A) en majeure partie. Les habitats d'intérêt communautaires sont toujours classés en zone N.

77

- Que le site Natura 2000 « Monts d'Arrée centre et est » est inclus intégralement au zonage N (75,35%) et au zonage A (24,65%).
- Que 48,45% de la ZSC « Baie de Morlaix » fait l'objet d'une protection au zonage NS et 38,59% du site sont inscrit en zone A (A + Ao)
- Que 35,75% de la ZPS « Baie de Morlaix » fait l'objet d'une protection au zonage NS et 54,67% du site sont inscrit en zonage A (A+Ao)
- Que 44,31% de la ZSC « Rivière du Douron » est inscrit au zonage N et 26,69% du site sont inscrit en zonage NS.

Deux zones à urbaniser sur le village du Ponthou à Plouigneau sont présentes au sein du site Natura 2000 « Rivière du Douron ». Des STECAL sont également présents au sein de sites Natura 2000 et sont analysés dans l'évaluation environnementale du PLUi.

**Dans le cadre de cette modification, aucune modification de zonage n'impacte les sites Natura 2000 (A, N, U, AU). Seul 3 objets de la Modification peuvent impacter directement ou indirectement des sites Natura 2000. L'analyse de ces sites est détaillée dans le Chapitre V. (Analyse par type de modification) et dans la partie 1.4. de ce présent chapitre (VI).**

## 1.3. Rappel des caractéristiques des sites Natura 2000

### **Habitats naturels ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000**

Le tableau ci-après regroupe les sites Natura 2000 désignés au titre de la Directive habitats Faune Flore.

\* **Habitats prioritaires** / Etat de conservation : A = excellente, B = bonne, C = significative, - = non évalué, habitat naturel non présent dans le site Natura 2000



Liste des habitats génériques	ZSC "Baie de Morlaix" Etat de conservation FSD 13/07/2018	ZSC "Rivière le Douron" Etat de conservation FSD 13/07/2018	ZSC "Monts d'Arrée centre et est" Etat de conservation FSD 13/07/2018
1110 - Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	B		
1130 - Estuaires	B	B	
1140 - Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	B	B	
1160 - Grandes criques et baies peu profondes	B		
1170 - Récifs	B		
1210 - Végétation annuelle des laissés de mer	B		
1220 - Végétation vivace des rivages de galets	B		
1230 - Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	B		
1310 - Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	B	B	
1330 - Prés-salés atlantiques ( <i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i> )	B	B	
2110 - Dunes mobiles embryonnaires	B		
2120 - Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)	B		
3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses ( <i>Littorelletalia uniflorae</i> )		-	B
3260 - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>		A	B
<b>4020 - Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i> *</b>		B	B
4030 - Landes sèches européennes	B	A	B
<b>6230 - Formations herbeuses à <i>Nardus</i>, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) *</b>			B
6410 - Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux ( <i>Molinion caeruleae</i> )		B	B
6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	B	-	B
<b>7110 - Tourbières hautes actives *</b>		-	B
7120 - Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle		B	B
<b>7130 - Tourbières de couverture (* tourbières actives seulement)</b>			B
7140 - Tourbières de transition et tremblantes			A
7150 - Dépressions sur substrats tourbeux du <i>Rhynchosporion</i>		-	B
8220 - Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique		C	A
8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>			A
9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à <i>Ilex</i> et parfois à <i>Taxus</i> ( <i>Quercion robori-petraeae</i> ou <i>Illici-Fagenion</i> )	B	B	B
9130 - Hêtraies de l' <i>Asperulo-Fagetum</i>		-	-
<b>9180 - Forêts de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i> *</b>	B		
<b>91D0 - Tourbières boisées *</b>			B
<b>91E0 - Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>) *</b>	B	-	



## Espèces ayant justifié la désignation des ZSC

79

Mammifères visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil		ZSC "Baie de Morlaix" Etat de conservation FSD 13/07/2018	ZSC "Rivière le Douron" Etat de conservation FSD 13/07/2018	ZSC "Monts d'Arrée centre et est" Etat de conservation FSD 13/07/2018
1303 - <i>Rhinolophus hipposideros</i>	Petit Rhinolophe	X	X	
1304 - <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Grand Rhinolophe	X	X	X
1308 - <i>Barbastella barbastellus</i>	Barbastelle d'Europe	X	X	X
1351 - <i>Phocoena phocoena</i>	Marsouin commun	X		
1364 - <i>Halichoerus grypus</i>	Phoque gris	X		
1321 - <i>Myotis emarginatus</i>	Murin à oreilles échanquées			X
1323 - <i>Myotis bechsteinii</i>	Murin de Bechstein		X	X
1324 - <i>Myotis myotis</i>	Grand Murin			X
1337 - <i>Castor fiber</i>	Castor d'Europe			X
1355 - <i>Lutra lutra</i>	Loutre d'Europe	X	X	X
<b>Poissons visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil</b>				
1095 - <i>Petromyzon marinus</i>	Lamproie marine	X	X	
1096 - <i>Lampetra planeri</i>	Lamproie de Planer		X	X
1102 - <i>Alosa alosa</i>	Grande Alose	X		
1103 - <i>Alosa fallax</i>	Alose feinte	X		
1106 - <i>Salmo salar</i>	Saumon atlantique	X	X	X
1163 - <i>Cottus gobio</i>	Chabot commun		X	X
<b>Invertébrés visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil</b>				
1007 - <i>Elona quimperiana</i>	Escargot de Quimper		X	X
1029 - <i>Margaritifera margaritifera</i>	Moule perlière			X
1065 - <i>Euphydryas aurinia</i>	Damier de la Succise		X	X
1083 - <i>Lucanus cervus</i>	Lucane cerf-volant			X
<b>Plantes visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil</b>				
1398 - <i>Sphagnum pylaesii</i>	Sphaigne de Pylaie			X
1421 - <i>Trichomanes speciosum</i>	Trichomanès remarquable	X		X
1831 - <i>Luronium natans</i>	Flûteau nageant			X

## Espèces ayant justifié la désignation de la ZPS « Baie de Morlaix »

Oiseaux visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil	
<i>Gavia arctica</i>	Plongeon arctique
<i>Hydrobates pelagicus</i>	Océanite tempête
<i>Egretta garzetta</i>	Aigrette garzette
<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin
<i>Charadrius alexandrinus</i>	Gravelot à collier interrompu
<i>Limosa lapponica</i>	Barge rousse



<i>Larus melanocephalus</i>	Mouette mélanocéphale
<i>Sterna sandvicensis</i>	Sterne caugek
<i>Sterna dougallii</i>	Sterne de Dougall
<i>Sterna hirundo</i>	Sterne pierregarin
<i>Alcedo atthis</i>	Martin-pêcheur d'Europe

#### 1.4. Analyse des sensibilités des sites Natura 2000 et des incidences de la Modification du PLUi sur ces sites

Les objets de la Modifications ne change pas le zonage présent sur les sites Natura 2000. Ainsi, les conclusions de l'évaluation environnementale du PLUiH sur le zonage concerné par des sites Natura 2000 restent inchangées.

#### 3 objets de la Modification n°1 du PLUiH se trouvent à proximité d'un site Natura 2000 :

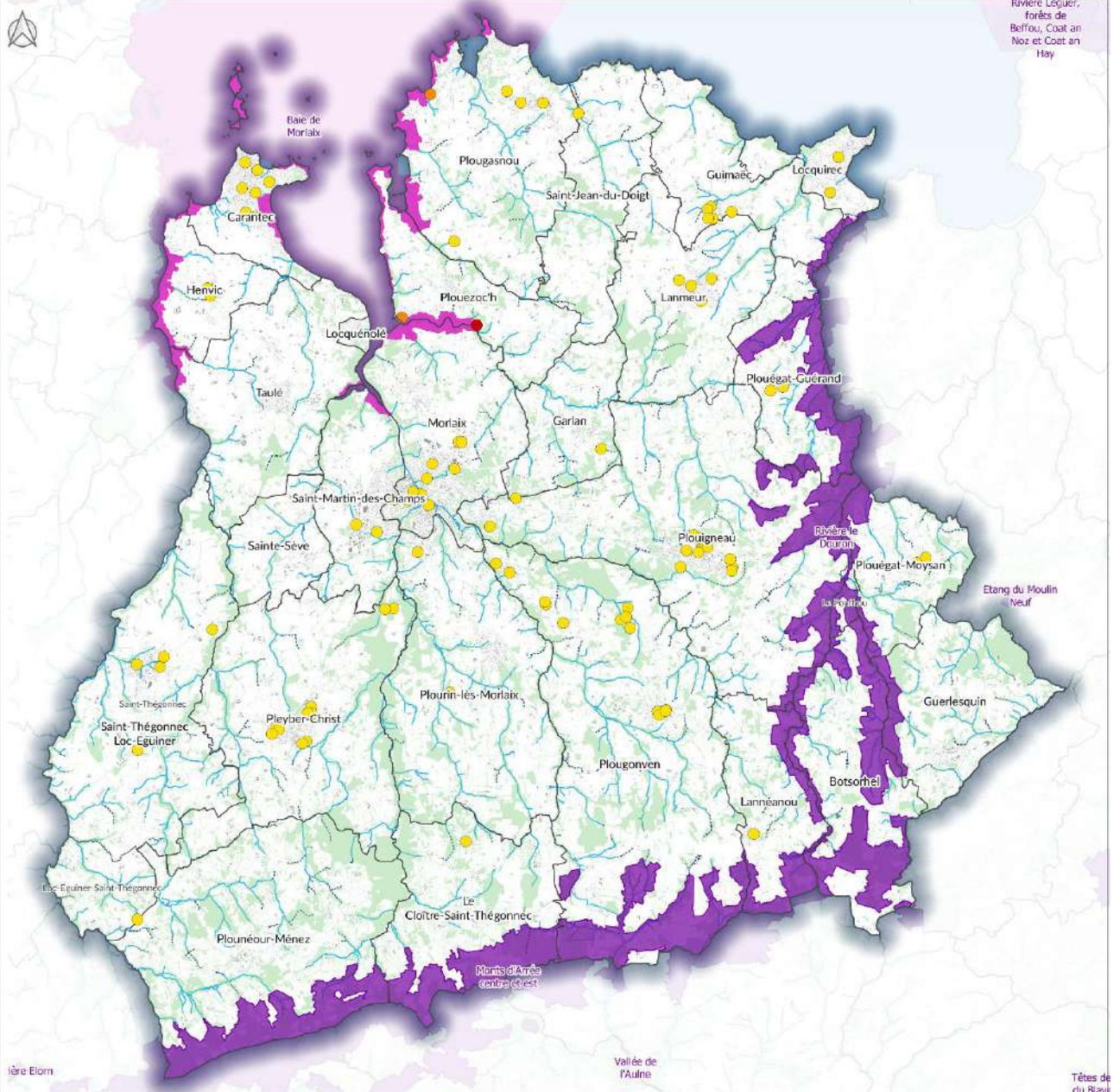
- **N°90 : Au sein des Sites Natura 2000 « Baie de Morlaix » FR5310073 et FR5300015 (ZPS et ZSC). Il s'agit de la création d'un emplacement réservé au Moulin de la mer sur la parcelle C 235 à Plouezoc'h.** Des mesures de réductions sont mises en place pour limiter les incidences sur les sites Natura 2000 : Les espaces boisés du secteur sont protégés par des prescriptions graphiques. Le périmètre d'emplacement réservé croise un boisement protégé par EBC. La vocation de création d'un cheminement doux n'est pas de nature à porter atteinte aux boisements protégés. De plus, le règlement de la zone Ns autorise la réalisation de cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux et à condition qu'ils ne soient ni cimentés, ni bitumés.
- **N°79 : A moins de 200 m des Sites Natura 2000 « Baie de Morlaix » FR5310073 et FR5300015 (ZPS et ZSC). Il s'agit de la Création d'un secteur bâti et urbain identifié en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur le village du Dourduff, sur Plouezoc'h.** Elle induit de par sa nature à des incidences positives et aucune incidence négative.
- **N°91 : A moins de 200 m des Sites Natura 2000 « Baie de Morlaix » FR5310073 et FR5300015 (ZPS et ZSC). Il s'agit de la création d'un emplacement réservé au Guerzit sur la parcelle BL 69, sur Plougasnou.** Les dispositions générales du règlement du PLUi demandent à ce que la végétation existante soit valorisée. De plus, l'espace arboré se situant au sein de l'emplacement réservé a été protégé (atout induite par la démarche itérative de l'évaluation environnementale). Ces arbres sont protégés via l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Enfin, de par la nature de l'aménagement prévu pour cet emplacement réservé (Aire naturelle de stationnement), le mise en place d'un parking enrobé est interdit.



## Localisation des objets de la Modification par rapport aux sites Natura 2000

Morlaix Communauté

MORLAIX COMMUNAUTE



### Localisation des objets de la modification

- concerné par un site Natura 2000
- à moins de 200 m d'un site Natura 2000
- en dehors d'un site Natura 2000

### Milieus naturels

- Site NATURA 2000(Directive Oiseaux - ZPS)
- Site NATURA 2000 (Directi-ve Habitats - ZSC, SIC)
- Espace boisé
- Cours d'eau (Police de l'eau)
- permanent
- - - intermittent

0 5 10 km

even

Réalisation : Even Conseil - janvier 2022  
Sources : INPN, Département du Finistère, DOT29, CREAL Bretagne, IGN, Georisques, BRGM



### 1.5. Conclusion liée à la Modification n°1 du PLUi

Comme pour le PLUiH, la majeure partie des sites Natura 2000 est inscrit en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A). Les habitats d'intérêts communautaires sont tous classés en zone N. Les haies et talus sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les espaces boisés classés ont fait l'objet d'une analyse afin de déclasser certains milieux comme des zones humides ou landes. Ce déclassement permettra une gestion appropriée de ces milieux ayant donc une incidence positive sur les sites Natura 2000. **Cette conclusion reste inchangée avec la Modification n°1 du PLUiH.**

82

**3 objets de la Modification n°1 du PLUiH se trouvent à proximité d'un site Natura 2000 :**

- **N°90 : Au sein des Sites Natura 2000 « Baie de Morlaix » FR5310073 et FR5300015 (ZPS et ZSC). Il s'agit de la création d'un emplacement réservé au Moulin de la mer sur la parcelle C 235 à Plouezoc'h.**
- **N°79 : A moins de 200 m des Sites Natura 2000 « Baie de Morlaix » FR5310073 et FR5300015 (ZPS et ZSC). Il s'agit de la Création d'un secteur bâti et urbain identifié en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur le village du Dourduff, sur Plouezoc'h.**
- **N°91 : A moins de 200 m des Sites Natura 2000 « Baie de Morlaix » FR5310073 et FR5300015 (ZPS et ZSC). Il s'agit de la création d'un emplacement réservé au Guerzit sur la parcelle BL 69, sur Plougasnou.**

**Des mesures de réductions sont mises en place pour limiter les incidences sur les sites Natura 2000 pour chaque objet de la modification pouvant impacter directement ou indirectement les Sites Natura 2000 présents sur le territoire. Ainsi, les incidences sur les Sites Natura 2000 sont limitées et permettent de conclure de l'impact limité de la Modification n°1 sur les sites Natura 2000 du territoire de Morlaix Communauté.**

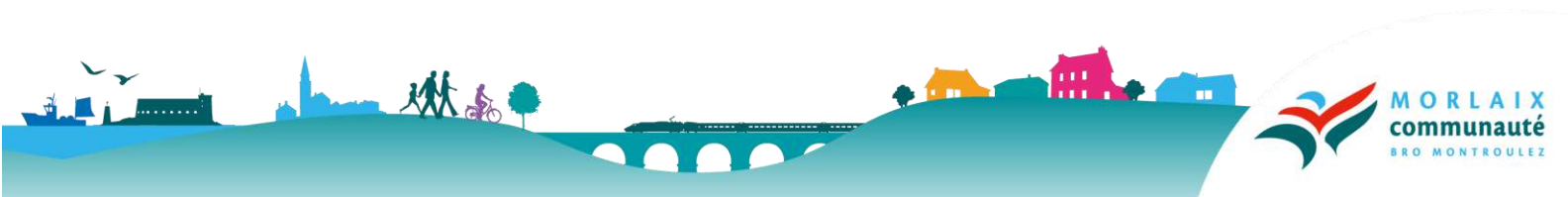


## Titre VII. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Des indicateurs de suivi sont déjà présents au sein de l'évaluation environnementale du PLUi. Certains, en lien avec les enjeux et incidences de la Modification peuvent être actualisés et intégrés à cette évaluation environnementale.

*\*En gras et gris, l'indicateur de suivi ajouté*

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Unités	Etat zéro (valeur de référence)	Source, organisme	Périodicité de suivi
Développement urbain	Urbanisation en extension	Identifier le rythme d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et s'assurer du respect des règles écrites et graphiques ainsi que des OAP et des règles qualitatives	Surfaces bâties Respect des OAP et des projections du PADD	M <sup>2</sup> Conformité / Compatibilité / Prise en compte	Avant la modification : 236,1 ha de zones 1AU Après modification : 241,27 ha de zones 1AU (C'est-à-dire, 51 757 m <sup>2</sup> de zone 1AU supplémentaires)	Morlaix communauté	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi
Biodiversité / patrimoine naturel et paysages	Continuités écologiques	S'assurer de la protection des éléments jouant un rôle dans la trame verte et bleue	<b>Surface de boisements protégés (EBC)</b>	<b>Ha</b>	Après modification : 3 334 ha d'EBC	<b>Morlaix communauté</b>	<b>Tous les 3 ans sur la durée du PLUi</b>
		S'assurer de l'efficacité des mesures de protection des haies	Linéaire de haies sur Morlaix communauté	Ha/km	523 km de haies protégées	Morlaix communauté	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi
	Assainissement des eaux usées	Suivre l'évolution de la capacité épuratoire résiduelle des stations d'épuration	<b>Nombre de station rendu conforme</b>	<b>Nombre</b>	<b>1 en 2022 (Plouégat-Guérand)</b>	<b>Morlaix communauté</b>	<b>Tous les 3 ans sur la durée du PLUi</b>



Envoyé en préfecture le 07/02/2023

Reçu en préfecture le 07/02/2023

Affiché le

ID : 029-242900835-20230130-D23\_017-DE

