PLUi*h*

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

Modification n°2 du PLUi-H de Morlaix Communauté

Notice de présentation

Mai 2025



MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

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 2024. 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, de mars 2024 à mai 2025.

Le projet de modification du PLUi-H a été notifié aux communes de l'agglomération et aux personnes publiques associées. Il sera mis à disposition des administrés lors de l'enquête publique. A l'issue de cette enquête publique, le projet de modification du PLUi-H, sera modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, et 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

Préambule **2**

Résumé **9**

1er partie – Le cadre général **15**

Introduction : le territoire communautaire **15**

I. Qu'est-ce que le PLUi-H ? **16**

II. Composition du PLUi-H **16**

III. Les orientations générales du PLUi-H **19**

2ème partie - La procédure de modification n°2 ..... **22**

I. Le projet de modification n°2 du PLUi-H **22**

II. Déroulement de la modification **23**

3ème partie – Présentation et justification des modifications projetées **26**

I. L'ouverture à l'urbanisation partielle au Pillion à Morlaix **26**

II. Création d'une zone Apv pour la réalisation de projets de production d'énergie renouvelable par panneaux photovoltaïques au sol sur les communes de Guerlesquin, Lanmeur, Pleyber-Christ et Sainte-Sève **30**

1. Parcelles F 0202, F 0385, F 0386, F 0387, F 0388, à Goarimou Ar Bris, à Guerlesquin 31
2. Lieu-dit Chevrel à Lanmeur 34
3. Parcelles YC 0005, 0006, 0007, 0097 à Bruluec, à Pleyber-Christ 36
4. Parcelles ZA 0098 et ZA 0095 à Sainte-Sève 38

III. Les changements d'affectation de zone **40**

1. Modification du zonage de la parcelle BO 0095, au Pillion à Morlaix 41
2. Reclassement d'une partie de la zone 1AUH en U, parcelle G 1012 à Botsorhel 43
3. Reclassement de zone 1AU en U, secteur du chemin de Saint-Guénolé à Carantec 46
4. Reclassement de zone 1AU en U, secteur de la rue des Trois Frères Tanguy à Carantec 49
5. Reclassement de zone 1AU en U, secteur de Hent Sao Heol à Guerlesquin 52
6. Modification du zonage Hent Kernaman à Guerlesquin 55
7. Modification du zonage de l'ancien EHPAD sur la parcelle D 0637 à Guerlesquin 57
8. Modification du zonage des parcelles E 1218 et E 1055, Hent Kreisteiz à Guerlesquin 59
9. Modification du zonage de la parcelle AC 0110 à Pont Prenn à Guimaëc 61
10. Modification du zonage de l'îlot du Dossen, de la rue de Paris et de la place Traoulen à Morlaix 64
11. Modification du zonage de la parcelle BR 0112 à Morlaix 66

12. Modification du zonage sur la place du centre-bourg à Plouégat-Guerrand 69
13. Modification du zonage, rue de Plestin à Plouégat-Guerrand 71
14. Modification du zonage au lotissement Parc Ar Feuteun à Plouégat-Guerrand 73
15. Modification du zonage à Pont ar Gler à Plougasnou 75
16. Modification du zonage route de la corniche à Plougasnou 77
17. Modification du zonage du secteur de Pors An Doas à Plouigneau 79
18. Modification du zonage du secteur Kerily à Sainte-Sève 81
19. Modification du zonage du secteur de la Croix à Sainte-Sève 84
20. Modification du zonage du secteur du stade Albert Martin à Saint-Martin-des-Champs 87
21. Reclassement de zone 1AU en U, secteur rue de la Garenne à Taulé 89
22. Modification du zonage de la parcelle AC 0087 à Taulé 93
23. Modification du zonage rue Bel Air Ar Jardin à Taulé 95

IV. Les déclassements de zones urbaines vers de la zone naturelle 97

1. Modification du zonage et classement en EBC de la parcelle BR 0147, à Langolvas, à Morlaix 97
2. Modification du zonage et déclassement de l'OAP n°194 à Plouégat-Guerrand 99
3. Modification du zonage de la parcelle ZH 0191 à Plougasnou 101
4. Modification du zonage du secteur de Pont Ar Gler à Plougasnou 103

V. Ajustement des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques (OAP) 105

1. Ajustement de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue / Paysage 106
2. Ajustement de l'OAP thématique Habitat 109
3. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation sectorielles (OAP) 110

VI. Ajustement des outils de protection commerciale 163

1. Rectification du périmètre de centralité de la commune de Garlan 164
2. Extension du périmètre de centralité de la commune de Lanmeur 165
3. Création de linéaire commercial dans le centre-ville de Plouigneau 166
4. Suppression d'un périmètre de centralité sur la commune de Saint-Martin-des-Champs 168

VII. Ajouts, suppressions ou modifications d'emplacements réservés 170

1. Suppression de l'emplacement réservé n°11 à Carantec 171
2. Suppression de l'emplacement réservé n°21a à Carantec 173
3. Suppression de l'emplacement réservé n°2 à Guerlesquin 175
4. Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Guimaëc 177
5. Suppression de l'emplacement réservé n°7 à Guimaëc 179
6. Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Locquirec 181
7. Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Locquirec 183

8. Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Locquénolé 185
9. Suppression de l'emplacement réservé n°5e à Morlaix..... 187
10. Suppression de l'emplacement réservé n°5 à Pleyber-Christ 189
11. Suppression de l'emplacement réservé n°2 à Plouégat-Guerrand 191
12. Suppression de l'emplacement réservé n°4 à Plouégat-Guerrand 193
13. Suppression de l'emplacement réservé n°9 à Plouégat-Guerrand 195
14. Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Plouézoc'h 197
15. Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Plouézoc'h 199
16. Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Plougasnou 201
17. Suppression de l'emplacement réservé n°5 à Plougasnou 203
18. Suppression de l'emplacement réservé n°6 à Plougasnou 205
19. Suppression de l'emplacement réservé n°8 à Plougasnou 207
20. Suppression de l'emplacement réservé n°6e à Plougonven..... 209
21. Suppression de l'emplacement réservé n°5 à Plourin-lès-Morlaix 211
22. Suppression de l'emplacement réservé n°6 à Plourin-lès-Morlaix 213
23. Suppression de l'emplacement réservé n°14 à Plourin-lès-Morlaix 215
24. Suppression de l'emplacement réservé n°17 à Plourin-lès-Morlaix 217
25. Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Sainte-Sève 219
26. Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Sainte-Sève 221
27. Suppression de l'emplacement réservé n°2 à Saint-Martin-des-Champs..... 223
28. Suppression de l'emplacement réservé n°7 à Saint-Martin-des-Champs..... 225
29. Suppression de l'emplacement réservé n°8 à Saint-Martin-des-Champs..... 227
30. Suppression de l'emplacement réservé n°9 à Saint-Martin-des-Champs..... 229
31. Suppression de l'emplacement réservé n°1a à Taulé 231
32. Suppression de l'emplacement réservé n°1b à Taulé 233
33. Création d'emplacements réservés destinés à la production de logements 235
34. Création d'un emplacement réservé route de Kermerrien à Henvic 243
35. Création d'un emplacement réservé à Runescop à Lanmeur 246
36. Création d'un emplacement réservé à Creis an Avel à Pleyber-Christ..... 248
37. Création d'un emplacement réservé route de la Chapelle à Pleyber-Christ..... 250
38. Création d'un emplacement réservé sur la promenade de la Méloine à Plougasnou.... 252
39. Création d'un emplacement réservé route de la plage à Plougasnou 254
40. Création d'un emplacement réservé au Cun/ Cosquer à Saint-Martin-des-Champs..... 256
41. Création d'un emplacement réservé rue de Carpont à Saint-Martin-des-Champs 258
42. Modification de l'objet de l'emplacement réservé n°18 à rue Général Le Flô à Morlaix 260
43. Mise à jour d'un emplacement réservé à Park an Iliz à Plouégat-Moysan 261

44. Modification de la description de l'emplacement réservé n°4 à Plougasnou 262
45. Modification de la description de l'emplacement réservé n°12 à Plourin-lès-Morlaix .. 263
VIII. Identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 264
1. Identification de trois bâtiments au lieu-dit Keromnès à Carantec 265
2. Identification de cinq bâtiments au château de Suscinio à Morlaix 270
3. Identification d'un bâtiment à Kernijen à Guerlesquin 275
4. Identification d'un bâtiment à Kervenarc'hant à Pleyber-Christ 277
5. Identification de deux bâtiments à Kermabon à Pleyber-Christ 279
6. Identification de deux bâtiments à Kerscoff Sud à Plouigneau 282
7. Identification d'un bâtiment à Kerguelen à Plougasnou 284
8. Identification de deux bâtiments à Kerloaguen à Plougonven 286
9. Identification d'un bâtiment à Keroudanet à Plougonven 288
10. Identification d'un bâtiment au 147 Corvéou à Plougonven 290
11. Identification d'un bâtiment à Rosampoul à Plougonven 292
12. Identification d'un bâtiment à Kerangueven à Plougonven 294
13. Identification d'un bâtiment au 294 Coat Malguen à Plounéour-Ménez 296
14. Identification d'un bâtiment au 323 Clostrou à Plounéour-Ménez 298
15. Identification d'un bâtiment à Guerdoual à Plounéour-Ménez 300
13. Identification d'un bâtiment au 103 Keravel à Plounéour-Ménez 302
14. Identification d'un bâtiment à Kergavan Izella à Plounéour-Ménez 304
15. Identification de deux bâtiments au 99 Keriel à Plounéour-Ménez 306
16. Identification d'un bâtiment au 262 Kermorvan à Plounéour-Ménez 308
16. Identification d'un bâtiment au 205 Clos à Plounéour-Ménez 310
17. Identification de quatre bâtiments au 44 Linhanvec à Plounéour-Ménez 312
18. Identification d'un bâtiment au 38 Lesmenez à Plounéour-Ménez 314
19. Identification d'un bâtiment à Kerivin à Saint-Martin-des-Champs 316
20. Identification d'un bâtiment à Gueranot à Taulé 318
21. Suppression de cinq identifications de bâtiments à Poul Ar Bellec à Plouégat-Guerrand 320
IX. Modifications et ajustements du règlement graphique 322
1. Eléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme 322
2. Classement en Espace Boisé Classé (EBC) 369
3. Secteurs bâtis et urbains identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme . 371
4. Rectification d'erreurs d'appréciation : marge de recul Loi Barnier 378
X. Modifications et ajustements du Programme d'Actions et Orientation (POA) 384
XI. Rectification d'erreurs matérielles 395

1. Rectification des limites du règlement graphique pour les communes de Guimaëc et Plouigneau à la suite de la mise à jour du cadastre 395

XII. Modifications et ajustements du règlement écrit 398

1. Précisions sur les dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et aux plantations 398

2. Précisions sur la règle protégeant les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme 401

3. Précisions de la règle sur la protection des zones humides 402

4. En zone UHC, précision sur les constructions interdites – cas des résidences démontables 403

5. En zone Uit et USa, ajout de la possibilité d'implanter des installations de production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol 406

6. Création d'un zonage Apv dans le règlement écrit pour permettre l'installation des projets d'énergie renouvelable photovoltaïques 414

7. Ajustements des conditions du zonage A et N pour la réalisation des projets d'énergie renouvelable photovoltaïques 418

8. Compléter les possibilités d'hébergement touristique au sein de la zone UG (golf de Carantec) 431

9. Ajustements des règles sur les grillages autorisés en zone A et en zone N 432

10. Ajout d'une règle sur la présence de serres non agricoles en zone A et en zone N 434

11. Ajout de dispositions relatives aux extensions dans les volumes existants de bâtiments en zone A ou en zone N 436

12. Permettre l'extension limitée des bâtiments à destination de restauration au sein des zones UEp 437

4ème partie – Annexes 440

I. Légende du règlement graphique 440

5ème partie –Tableau de synthèse des surfaces 442

I. Actualisation du tableau de synthèse des surfaces 442

6ème partie - Évaluation environnementale 445

Résumé

Morlaix Communauté est une Communauté d'Agglomération qui exerce les compétences en matière de planification depuis le 1er décembre 2015 sur le territoire des 26 communes qui la composent. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé en février 2020. Ce document a connu plusieurs procédures d'évolution : une première modification approuvée le 30 janvier 2023, une déclaration de projet valant mise en compatibilité pour une carrière approuvée le 30 janvier 2023 et une révision approuvée le 12 février 2024. Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité a également été engagée le 16 juin 2023 et se poursuit à ce jour. Cette évolution a pour objet la création d'un pôle multi-déchets.
Le PLUi-H se substitue aux documents d'urbanisme préexistants 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 :

- ✗ un outil de mise en cohérence des politiques locales : urbanisme, habitat, commerce, environnement…
- ✗ un outil de planification et de prospective qui prévoit et organise le développement de Morlaix Communauté ;
- ✗ un outil de protection et de mise en valeur du territoire qui prend en compte les enjeux liés à l'environnement agricole et naturel (zones humides, boisements…) et assure leur valorisation et / ou protection réglementaire ;
- ✗ 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.

Ce document doit faire preuve d'agilité et s'adapter pour accompagner le développement et l'aménagement du territoire communautaire.

La présente procédure d'évolution du PLUi-H a été engagée le 26 mars 2024. 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 objets du projet de modification n°2

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 (sectorielles et thématiques), le règlement écrit et le règlement graphique. Les autres pièces du PLUi-H dont le PADD sont inchangées.

1. Une ouverture à l'urbanisation

Le projet de modification prévoit le reclassement du secteur du Pillion afin de réhabiliter l'usine de production d'eau potable à Morlaix.

2. Création d'une zone Apv pour la réalisation de projets de production d'énergie renouvelable par panneaux photovoltaïques au sol sur les communes de Guerlesquin, Lanmeur, Pleyber-Christ et Sainte-Sève

Quatre sites ont été identifiés pour la création de zone Apv : un à Goarimou Ar Bris à Guerlesquin, au lieu-dit Chevrel à Lanmeur, sur l'ancienne décharge du Bruluec à Pleyber-Christ, et à proximité de la ZA de Sainte-Sève.

3. Les changements d'affectations de zone

Divers sous-secteurs urbains doivent être corrigés à la marge en fonction de l'actualité des différents projets des communes : Botsorhel (1), Carantec (2), Guerlesquin (4), Guimaëc (1), Morlaix (1), Plouégat-Guerrand (3), Plougasnou (2), Plouigneau (1), Sainte-Sève (2), Saint-Martin-des-Champs (1), Taulé (3).

4. Les déclassements de zone à urbaniser

- Classement en zone naturelle et EBC parcelle BR 0147 au bois de Langolvas à Morlaix
- Classement en zone agricole parcelle C 1514 à Plouégat-Guerrand
- Classement d'une partie du camping de Saint-Jean-du-Doigt à Plougasnou en zone naturelle à vocation de loisir
- Classement en zone naturelle le long de la Donan à Saint-Jean-du-Doigt

5. Les ajustements des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

Les OAP sectorielles ont fait l'objet de diverses modifications. Des modifications de programmation, redéfinition de périmètre, subdivisions de secteur voire suppression ont été réalisés.
De plus, chaque élément paysager 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 en tant qu'arbre isolé.

6. Les ajustements des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques

Les OAP thématique Trame verte et bleue et Habitat ont fait l'objet de modification. Une mise à jour de l'OAP thématique Habitat a été réalisé afin de prendre en compte le bilan de mi-parcours du Programme Local de l'Habitat.
L'OAP thématique Trame verte et bleue a été actualisé et enrichit de préconisations plus complètes notamment au sujet des changements de destinations et des techniques de gestion des haies bocagères.

7. Les ajustements des outils de protection commerciale

Les périmètres de centralité, délimités au titre de l'article L15-26 du code de l'urbanisme, ont été modifiées afin de prendre en compte l'activité commerciale réelle sur plusieurs communes : Garlan, Lanmeur, Saint-Martin-des-Champs.
Un linéaire commercial a été créé au sein du bourg de Plouigneau.

8. 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, équipements, etc. La modification du PLUi-H prévoit des suppressions d'emplacements réservés dû à des acquisitions du foncier ou bien à l'abandon de projet ; des créations d'emplacements réservés en vue d'acquisition du foncier pour mener à bien certains projets ; la modification de certains emplacements réservés afin de mettre à jour les objets de ceux-ci en fonction de la mise à jour des projets envisagés.

9. 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 37 bâtiments à cet inventaire.

10. Diverses modifications et ajustements du règlement graphique

- Ajout ou suppression d'éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- Classement en Espace Boisé Classé (EBC) d'une partie du bois de Langolvas à Morlaix
- Référencement du patrimoine local en identifiant des secteurs bâtis et urbains au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme à Morlaix, Plougonven et Pleyber-Christ
- Rectification d'erreur d'appréciation : ajustement des marges de Recul Loi Barnier sur Morlaix, et Sainte-Sève

11. Ajustement du Programme d'Actions et Orientation (POA)

12. Rectification d'erreurs matérielles

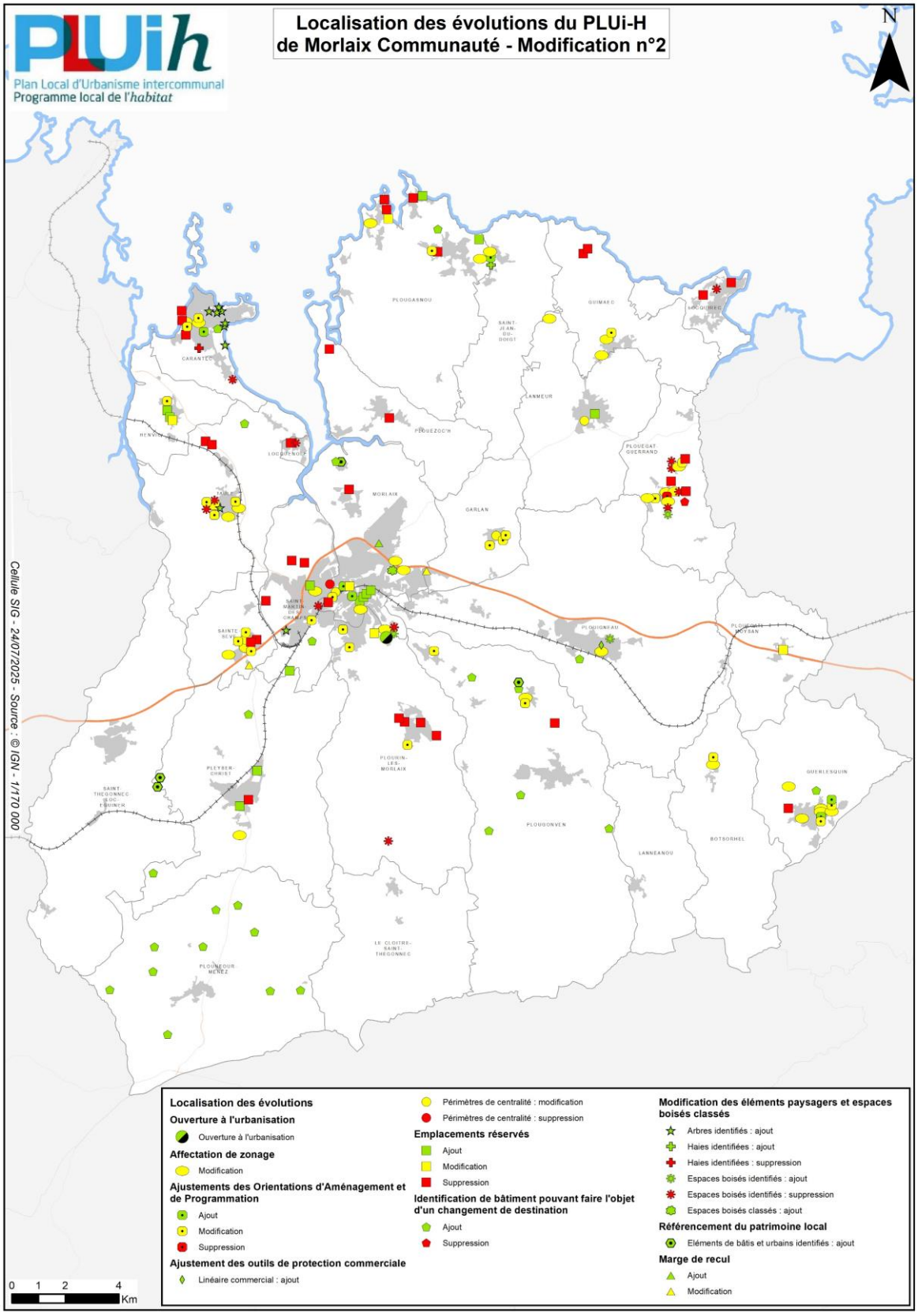
Il s'agit de corriger les décalages observés entre le cadastre et le zonage du PLUi-H sur les communes les plus impactées : Plouigneau et Guimaëc.

13. 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 :

- Précisions sur les dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et aux plantations
- Précisions sur la règle protégeant les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Précisions de la règle sur la protection des zones humides
- En zone UHC, précision sur les constructions interdites – cas des résidences démontables
- En zone Uit et USa, ajout de la possibilité d'implanter des installations de production d'énergies renouvelables sous forme de panneaux photovoltaïques au sol
- Création d'un zonage Apv dans le règlement écrit pour permettre l'installation des projets d'énergie renouvelable photovoltaïque
- Ajustements des conditions du zonage A et N pour la réalisation des projets d'énergie renouvelable photovoltaïque
- Compléter les possibilités d'hébergement touristique au sein de la zone UG (golf Carantec)
- Ajustements des règles sur les grillages autorisés en zone A et en zone N
- Ajout d'une règle sur la présence de serres non agricoles en zone A et en zone N
- Ajout de dispositions relatives aux extensions dans les volumes existants de bâtiments en zone A ou en zone N

- Permettre l'extension limitée des bâtiments à destination de restauration au sein des zones UEp



L'impact de la procédure de modification sur l'environnement

Morlaix Communauté a estimé que la modification n°2 du PLUi-H est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement notamment du fait d'un projet d'ouverture à l'urbanisation (passage d'une zone 2AUh à une zone 1AUs) pour l'agrandissement d'une usine d'alimentation en eau potable.

La modification n°2 du PLUi-H de Morlaix Communauté est ainsi soumise à une évaluation environnementale.

La méthodologie utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté à définir, pour chacun des thèmes environnementaux concernant le PLUi-H des critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la modification du PLUi-H de Morlaix Communauté.

La collecte de données a été menée à partir de l'état initial de l'environnement du PLUi-H en vigueur et de la consultation via les sites internet des services administratifs et de divers organismes (DREAL, INPN, …). Cela a permis d'avoir une vision d'ensemble de l'état initial de l'environnement du territoire.

Au vu du nombre d'objets intégrés à la modification n°2 du PLUi-H, une étude spécifique a été menée pour identifier les objets de la modification qui nécessitaient une analyse détaillée au regard de leur incidence sur l'environnement.

Six projets ont ainsi fait l'objet d'une analyse détaillée au regard de leur incidence potentiellement significative sur l'environnement :

- **L'ouverture à l'urbanisation sur le secteur du Pillion à Morlaix ;**
- **Les 4 secteurs concernés par la création du zonage Apv ;**
- **L'OAP créée n°43 – secteur de l'ancien EHPAD à Guerlesquin ;**
- **L'OAP modifiée n°64 – secteur de Pont Prenn à Guimaëc ;**
- **L'emplacement réservé ER 12 à Saint-Martin-des-Champs ;**
- **L'emplacement réservé ER 5 à Plougasnou.**

Ces projets ont fait l'objet d'une analyse fine et de la mise en place de mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser). Ce travail itératif a permis d'améliorer d'un point de vue environnemental la modification n°2 du PLUi-H en intégrant des prescriptions réglementaires dans le règlement, des prescriptions graphiques dans le zonage ou des orientations spécifiques dans les schémas d'OAP concernés.

Le dossier complet d'évaluation environnementale est versé en partie 6 du présent dossier.

1er PARTIE

Le cadre général

1er partie – Le cadre général

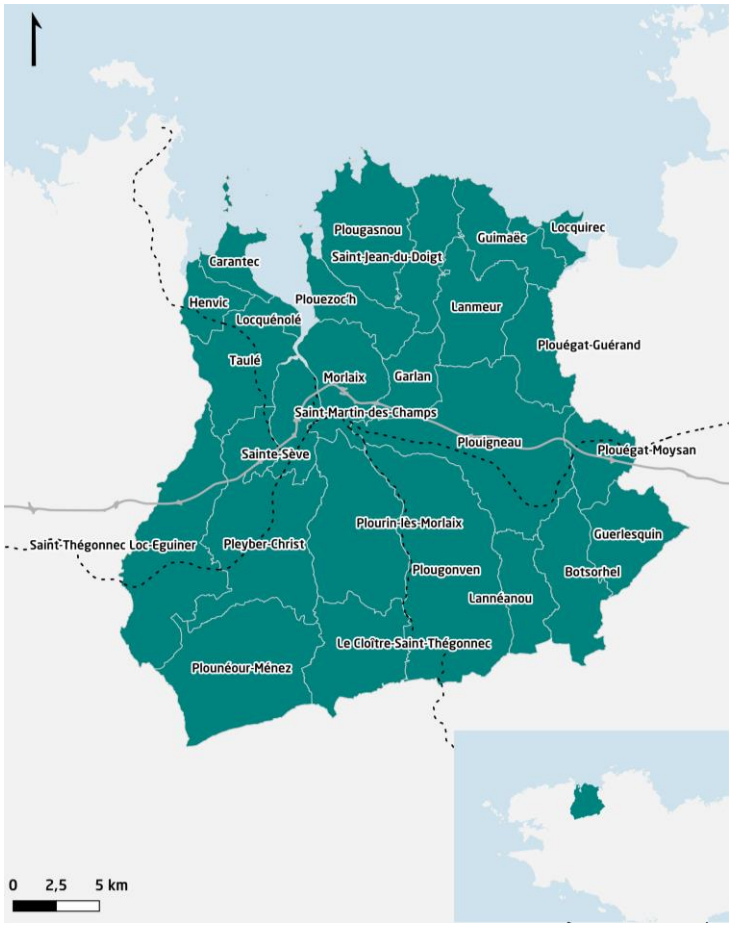
Introduction : le territoire communautaire

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.

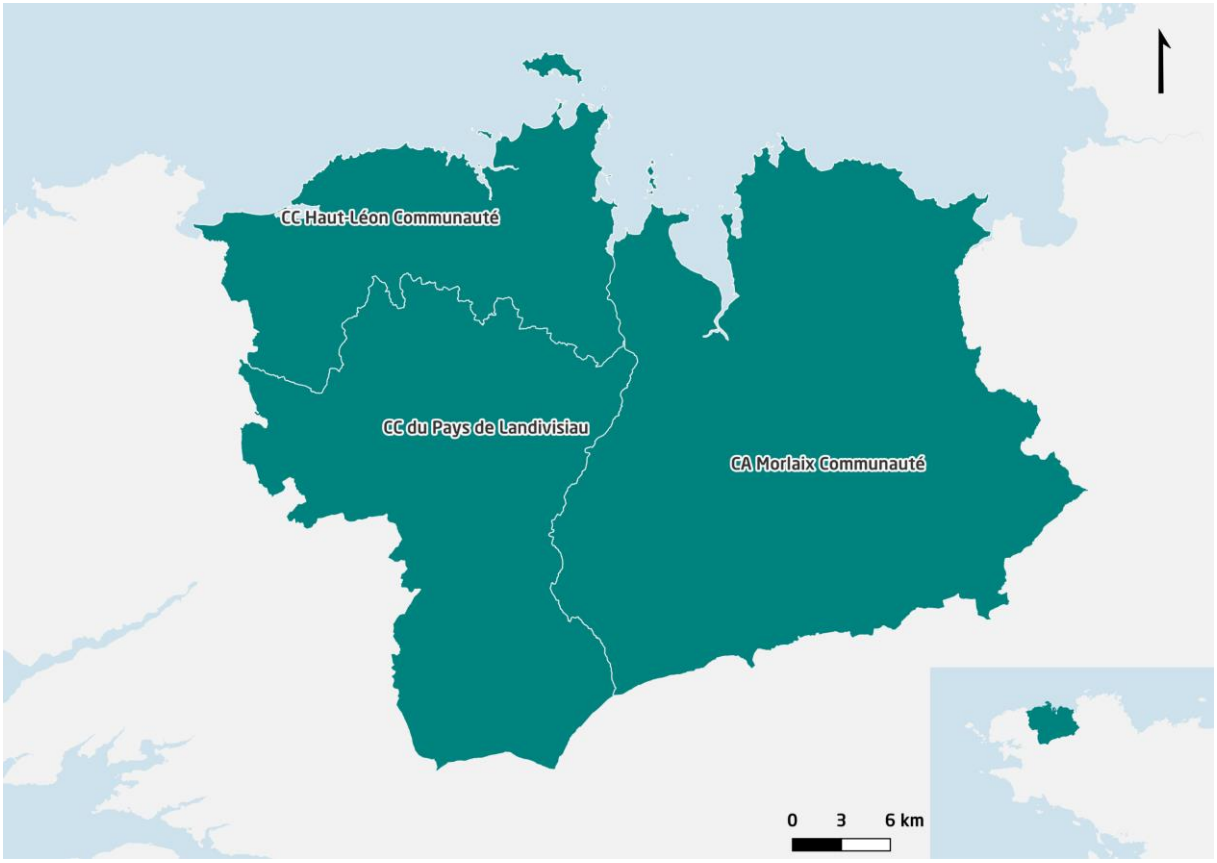
Troisième intercommunalité la plus peuplée du Finistère après Brest Métropole et Quimper Bretagne Occidentale, Morlaix Communauté compte 64 893 habitants en 2021.

La ville de Morlaix est située à 60 km 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 en cours de traduction dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).



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 préexistants 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 :

- 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 l'incidence du projet du PLUi-H sur l'environnement et expose les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les nouvelles incidences.

- 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 vingt prochaines années : quel territoire voulons-nous transmettre aux générations futures ? Les autres pièces du PLUi-H doivent être cohérents avec le PADD.

- 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 cinq OAP : habitat, centralité, commerce, climat-énergie, trame verte et bleue / paysage.

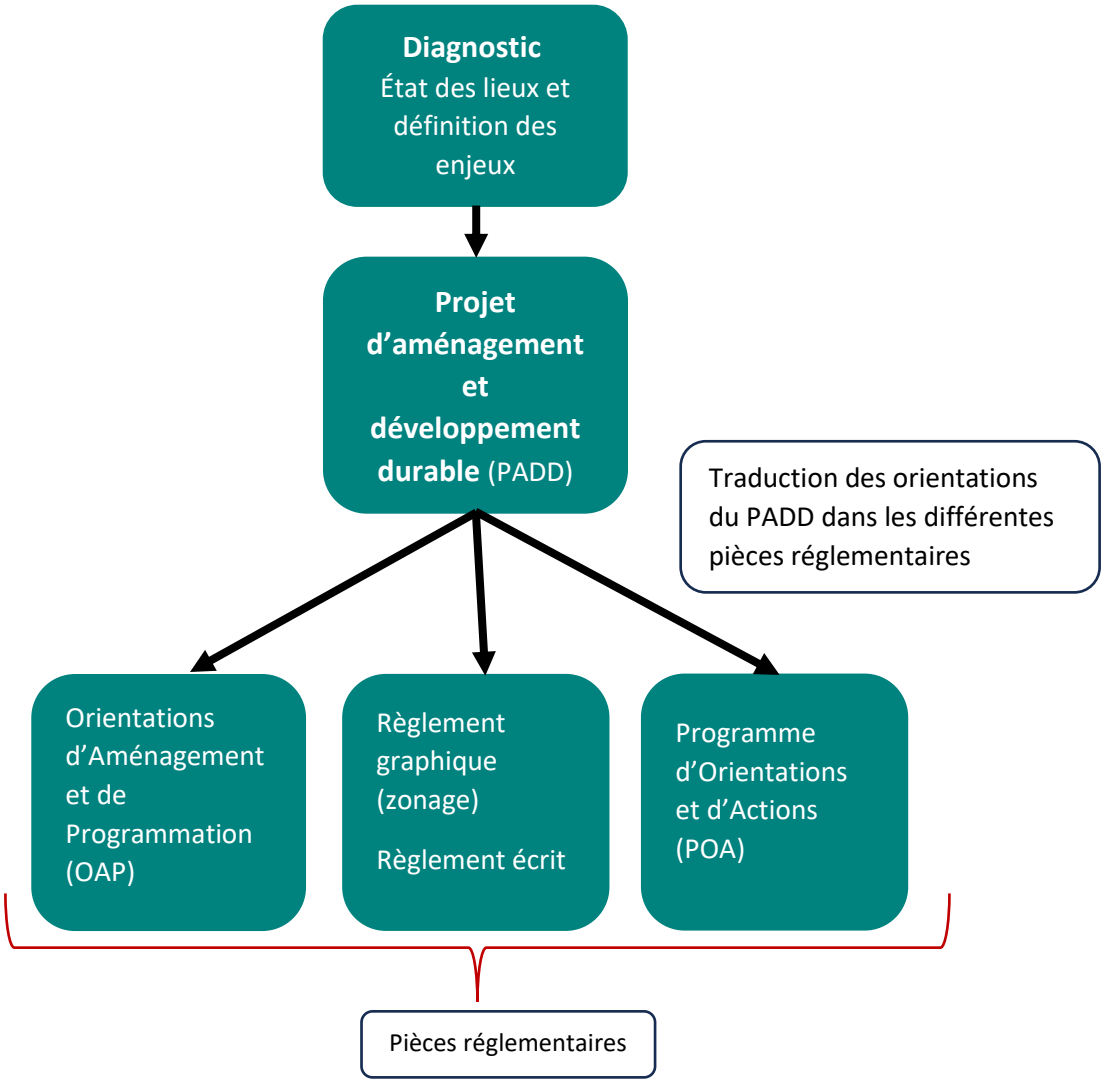
- Le **règlement** fixe, en cohérence avec le PADD, les règles opposables aux projets de constructions, aménagements ou installations. Il comprend :

- 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, …)

- Le PLUi de Morlaix Communauté tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, il comporte également une pièce supplémentaire : le **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.

- 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 urbaine…



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 quatre 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 indéniables 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 les aménager. La définition de 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.

2ème PARTIE

La procédure de modification n°2

2ème partie - La procédure de modification n°2

I. Le projet de modification n°2 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.

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.

Si le PLUi-H n'est pas un document figé, Morlaix Communauté s'attache à accompagner le développement et l'aménagement de son territoire dans la lignée du projet de territoire et des orientations retenues au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) rappelés au sein du point précédent. L'ensemble des modifications apportées au PLUi-H, présenté ci-après, permet de répondre aux évolutions indéniables de l'aménagement du territoire communautaire tout en poursuivant les orientations définies dans le PLUi-H approuvé en 2020 (les orientations inscrites au sein du PADD ne sont pas remises en cause).

Les évolutions portent notamment sur les points suivants :

- ajuster certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation en matières de principes d'aménagement et de programmation de la production de logements,
- ouvrir certaines zones à l'urbanisation,
- permettre le changement d'affectation de zonage au sein de chaque catégorie de zone (U, AU, A et N),
- procéder à des modifications du règlement graphique en lien avec des projets ou des corrections et ajustements ponctuels : mise à jour des emplacements réservés et des changements de destinations, corrections de certains éléments paysagers, etc.
- prendre en compte les différents projets de production d'énergies renouvelables,
- rectifier certaines dispositions réglementaires relatives aux commerces,
- procéder à des ajustements du règlement écrit,
- actualiser le Programme d'Orientations et d'Actions (POA),
- adapter si nécessaire, le rapport de présentation et les annexes en fonction de l'évolution des différentes pièces du PLUi-H.

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, de mars 2024 à mai 2025.

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 l'enquête publique, le projet de modification n°2 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.

II. Déroulement de la modification

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

1. Définition des besoins et lancement de la procédure : *décembre 2023 à mars 2024*

- 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 a engagé la procédure de modification le 26 mars 2024.
- Le Conseil de Communauté a défini les modalités de concertation avec le public le 08 avril 2024.

2. Élaboration du dossier : *mars 2024 à mars 2025*

- 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 : *mai 2025*

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

4. Consultations administratives : *mai à aout 2025*

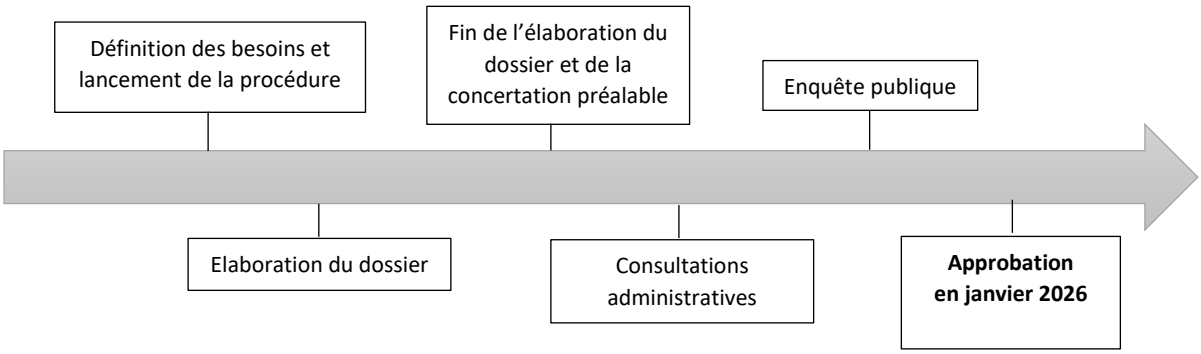
- Notification aux communes
- Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) : Etat, Région, Département, chambres consulaires (Agriculture, commerce et industrie, artisanat), …

- Consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

5. Enquête publique : *automne 2025 - Durée : 1 mois*

6. Approbation : *janvier 2026*

- 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



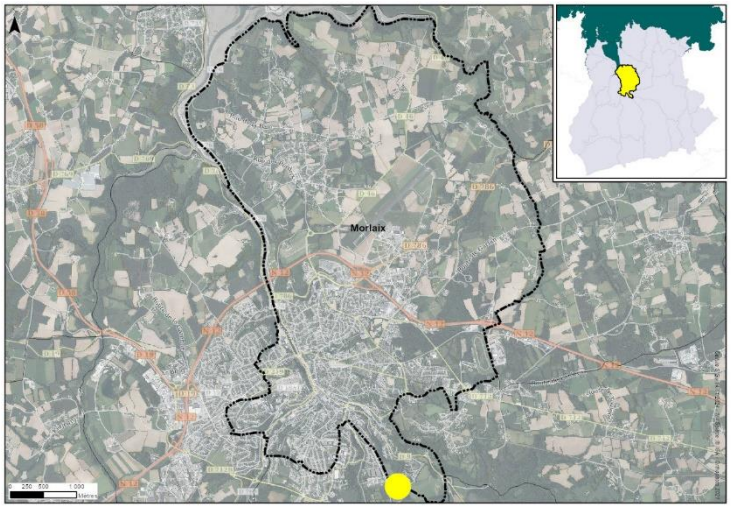
3ème PARTIE

La présentation et la justification des modifications projetées

3ème partie – Présentation et justification des modifications projetées

I. L'ouverture à l'urbanisation partielle au Pillion à Morlaix

A. Exposé des motifs



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

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.

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.

- <u>Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation passage de 2AUH en 1AUH :</u>

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 projet de modification n°2 du PLUi-H prévoit une ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone actuellement destinée à l'habitat (2AUH) avec changement d'affectation vers une vocation d'équipement collectif (1AUs) sur la commune de Morlaix.

Cela concerne la parcelle BO0095 pour une superficie totale d'environ 1,82 hectare. Cette ouverture à l'urbanisation est destinée à la réhabilitation des équipements de l'usine de production d'eau potable du Pillion.

Le Conseil de Communauté a délibéré en ce sens le 16 décembre 2024 en vue de se prononcer sur la justification de l'ouverture d'une zone à l'urbanisation sur la commune de Morlaix.

- Le projet et sa faisabilité opérationnelle



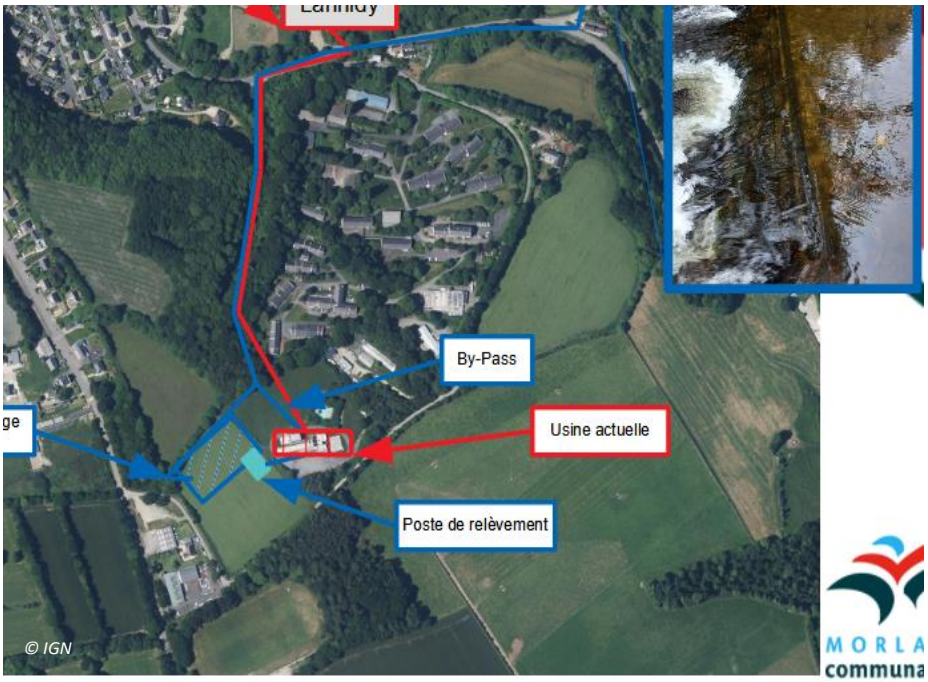
Usine du Pillion à réhabiliter

Afin de répondre à la sécurisation de l'alimentation en eau potable, An Dour, régie gestionnaire de l'assainissement et de la production en eau potable de Morlaix Communauté, a pour projet la réhabilitation de l'usine de production d'eau potable du Pillion sur la commune de Morlaix.

Cette opération comprend la création d'une nouvelle usine de production avec une augmentation de sa capacité, et l'implantation d'un bassin de stockage d'eaux brutes de 9 000 m³ environ.

L'implantation de l'usine du Pillion répond à des obligations techniques. Elle est connectée à une structure de réseau existante qui comprend en amont une conduite d'alimentation d'eau brute en provenance du cours d'eau du Jarlot, et en aval deux conduites de transport et de distribution desservant les réservoirs d'eau potable de Saint-Martin-des-Champs et Morlaix. Cette localisation fait qu'il n'est pas envisageable de construire les nouveaux équipements ailleurs que dans la continuité des bâtiments et installations existants. De plus, l'usine existante devra rester en service pendant les travaux.

La stratégie d'augmentation de la production d'eau potable passant notamment par l'optimisation des sites actuels, le projet envisagé ne peut se faire qu'en continuité du secteur existant et donc sur la parcelle BO0095 zonée 2AUH au PLUi-H en vigueur.



- La capacité d'urbanisation encore inexploitée dans la zone déjà urbanisée :

L'usine de production d'eau potable actuelle est implantée sur la parcelle BO0094 d'une contenance de 1,7 ha. Cette surface est occupée à près de 80 % par les équipements existants (bâtiments, bassins et conduites enterrées).

La surface restante est insuffisante pour accueillir les nouvelles installations prévues (bassin et nouvelle usine).

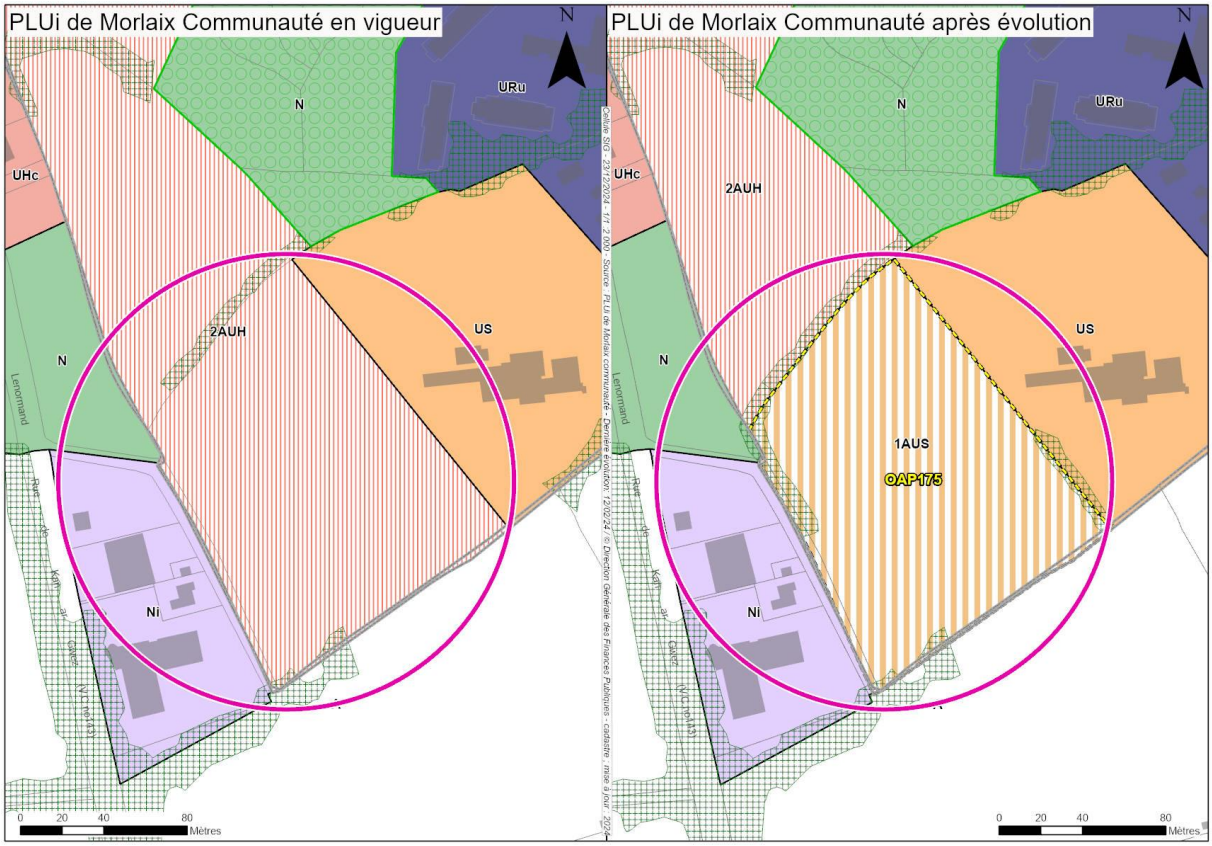
C'est pourquoi il y a lieu de permettre l'extension des constructions et installations sur la parcelle voisine (BO0095) qui couvre 1,82 ha environ.

Dans ces conditions, la partie sud de la zone d'extension 2AUH proposée pour un reclassement en 1AUS est en capacité opérationnelle et nécessaire au regard de la capacité d'urbanisation encore inexploitée dans la zone US déjà urbanisée du Pillion.

A ce titre, le projet d'extension de l'usine de production d'eau potable nécessite une évolution du zonage du PLUi-H et un passage d'une zone 2AUH en 1AUS, zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements collectifs. Ce changement d'affectation est traité dans le présent dossier en 3ème partie, au III. Les changements d'affectations de zone, point 1.

B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°26 :



Par ailleurs une OAP sectorielle n°175 est créée pour préciser l'aménagement de ce secteur :



II. Création d'une zone Apv pour la réalisation de projets de production d'énergie renouvelable par panneaux photovoltaïques au sol sur les communes de Guerlesquin, Lanmeur, Pleyber-Christ et Sainte-Sève

Conformément à la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 sur l'accélération des énergies renouvelables, les communes du territoire de Morlaix Communauté ont proposé différentes Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAER) permettant d'accueillir des installations de production d'énergie renouvelable.

La production d'énergie renouvelable est un enjeu stratégique pour l'avenir du territoire afin de répondre aux besoins de consommation d'énergie des entreprises et des ménages en partie grâce à une production locale. Les projets initiés dans ce cadre répondent ainsi à des objectifs d'intérêt général au service du territoire.

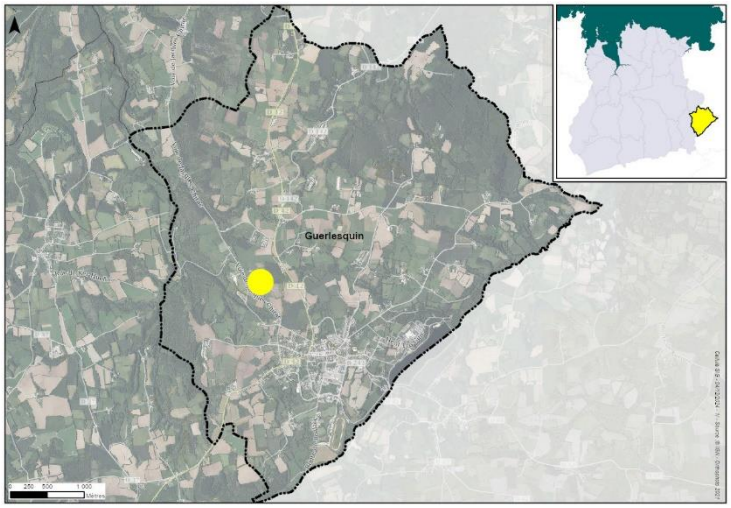
Un inventaire de l'ensemble des zones pouvant accueillir des projets d'installations de panneaux photovoltaïques au sol a été réalisé.

Il a été privilégié l'implantation sur des terres incultes : anciennes décharges ou friches.

La présente modification prévoit la création d'un zonage spécifique Apv et d'un règlement écrit associé pour permettre l'implantation de cinq projets stratégiques de parcs photovoltaïques en cours de montage.

1. Parcelles F 0202, F 0385, F 0386, F 0387, F 0388, à Goarimou Ar Bris, à Guerlesquin

A. Exposé des motifs



Les parcelles F 0202, F 0385, F 0386, F 0387, F 0388 situées à Goarimou Ar Bris à Guerlesquin couvrent environ 14,4 hectares. Ce site fait l'objet d'une étude de faisabilité pour un projet d'installation photovoltaïque au sol suite à l'identification de ces parcelles par la commune en Zone d'Accélération des Energies Renouvelables.

Les sols de ce secteur ont été fortement remaniés. Une partie du site a été utilisée comme décharge sauvage de déchets inertes (Ancienne décharge Haoudon - 29SIS02925). Des usages récréatifs motorisés semblent être pratiqués sur ces parcelles.

L'ensemble du site est en cours d'enfrichement depuis plusieurs années. En effet, la zone n'a pas fait l'objet de culture au cours des vingt dernières années et les parcelles ne sont pas inscrites au Registre Parcellaire Graphique de 2019 comme parcelles cultivées.

Si ces parcelles ont pu être autrefois cultivées, elles correspondent aujourd'hui à d'anciennes parcelles agricoles déprisées depuis plusieurs décennies, aujourd'hui occupées par des habitats de ptéridaies (fougères et fourrés) et quelques lambeaux de landes à bruyères fermées depuis un certain temps dû à un manque de gestion.

Le site présente des enjeux environnementaux limités et n'est pas inclus dans un réservoir ou un corridor de la Trame Verte et Bleue.



Une partie de la zone est considérée comme dégradée



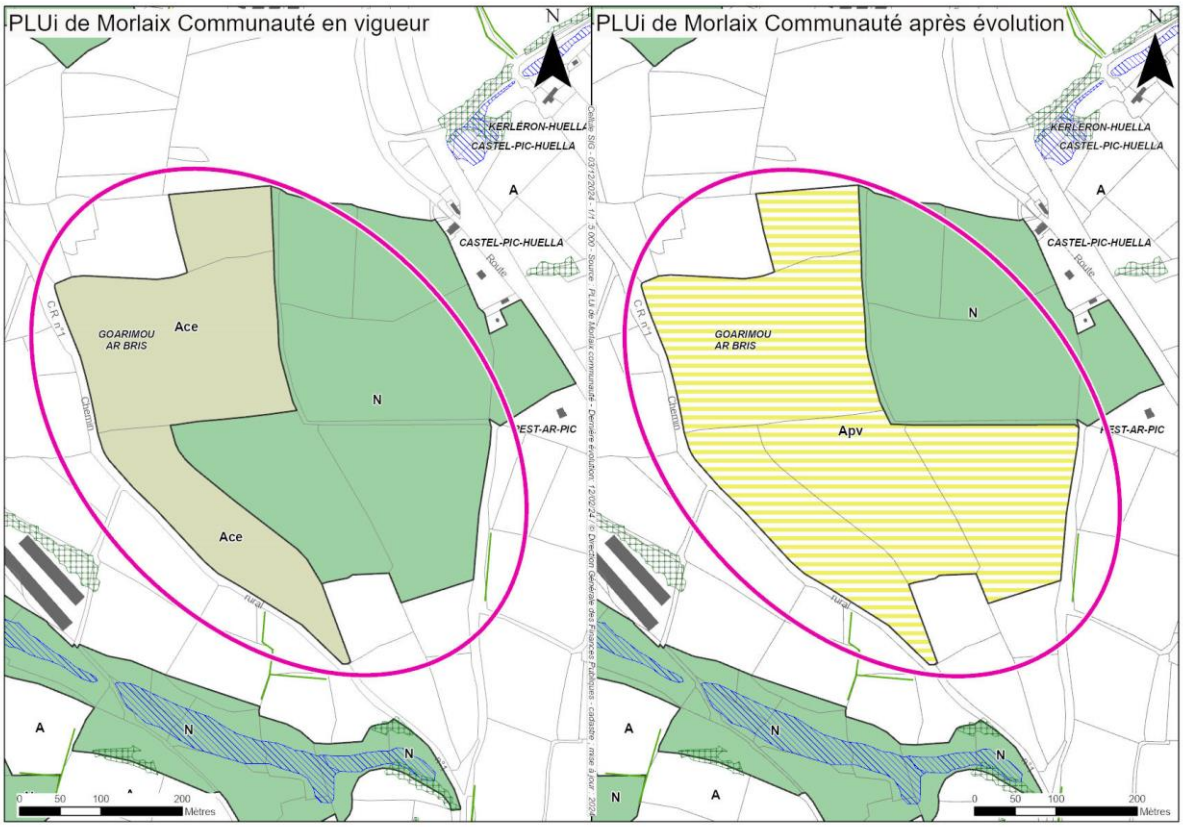
La municipalité de Guerlesquin a délibéré favorablement en octobre 2021, pour l'implantation d'un projet de parc photovoltaïque sur ce site.

Dans ces conditions, il est proposé de classer le secteur de Goarimou Ar Bris en zone Apv, zone agricole à vocation de production d'énergie renouvelable par panneaux photovoltaïques au sol, au lieu de la zone ACe, zone affectée aux activités agricoles où toute construction et installation et interdite et 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. La zone Ace concernée représente 8,37 ha et la zone N, 6,01 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 5ème partie du présent dossier.

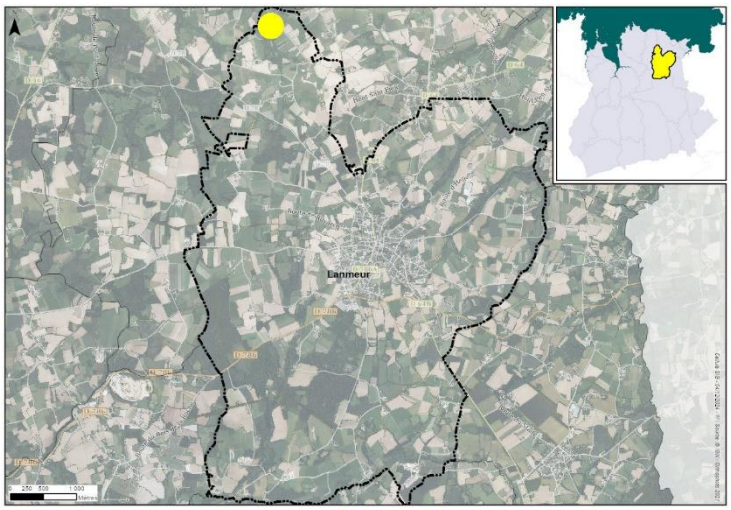
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, tome 1, planche n°45 :</u>



2. Lieu-dit Chevrel à Lanmeur

A. Exposé des motifs



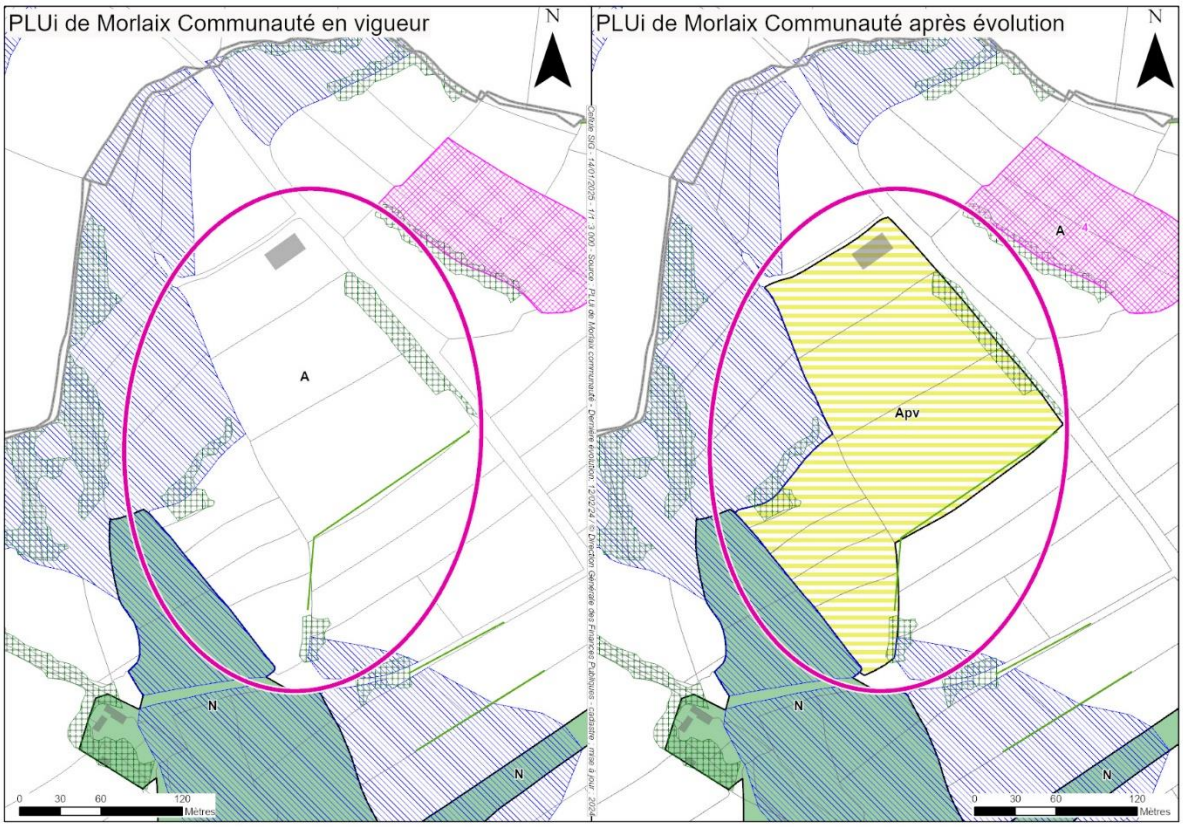
Les parcelles A 0050, 0051, 0052, 0053, 0058, 0059, 0060 situées au lieu-dit de Chevrel à Lanmeur couvrent environ 3,7 hectares. Il s'agit d'un ancien site de collecte et de stockage de déchets (ordures ménagères, déchets industriels banals, déchets verts, gravats et déchets triés non métalliques) comme le montre la fiche SIS 29SIS02940 consultable sur le site https://www.georisques.gouv.fr. Cette ancienne décharge exploitée de 1975 à 2002 ne présente pas de qualité agronomique et ne peut pas être remise en culture compte tenu des pollutions relevées sur le site. Elle ne présente également pas d'intérêt pour la biodiversité locale. Un potentiel de 2,2 Mwc pour une production de 2,4 Gwh/an est envisagé sur ce site. Le projet alimenterait en électricité l'équivalent de 240 foyers/an.

Dans ces conditions, il est proposé de classer le secteur du Chevrel en zone Apv, zone agricole à vocation de production d'énergie renouvelable par panneaux photovoltaïques au sol, au lieu de la zone A, zone agricole.

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.

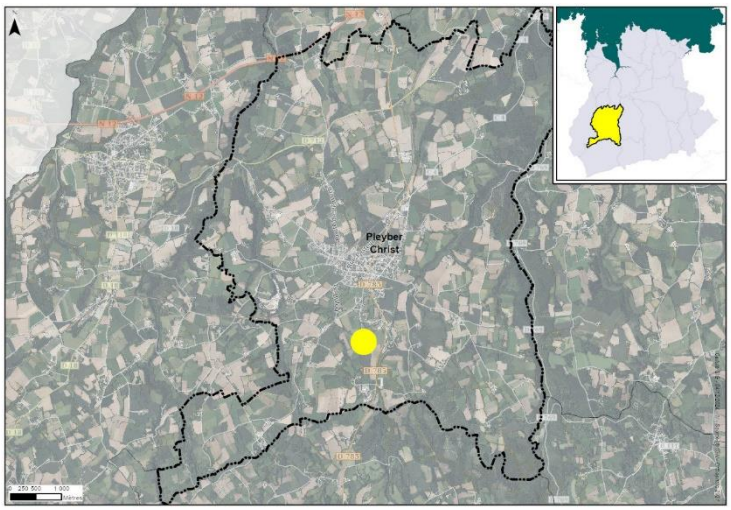
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, tome 1, planche n°11 :</u>



3. Parcelles YC 0005, 0006, 0007, 0097 à Bruluec, à Pleyber-Christ

A. Exposé des motifs



Les parcelles YC 0005, 0006, 0007, 0097 situées à Bruluec à Pleyber-Christ couvrent 1,66 hectare. Ces parcelles appartiennent à la commune de Pleyber-Christ. Une association y porte un projet d'autoconsommation énergétique collective sous forme de création d'une installation photovoltaïque au sol.

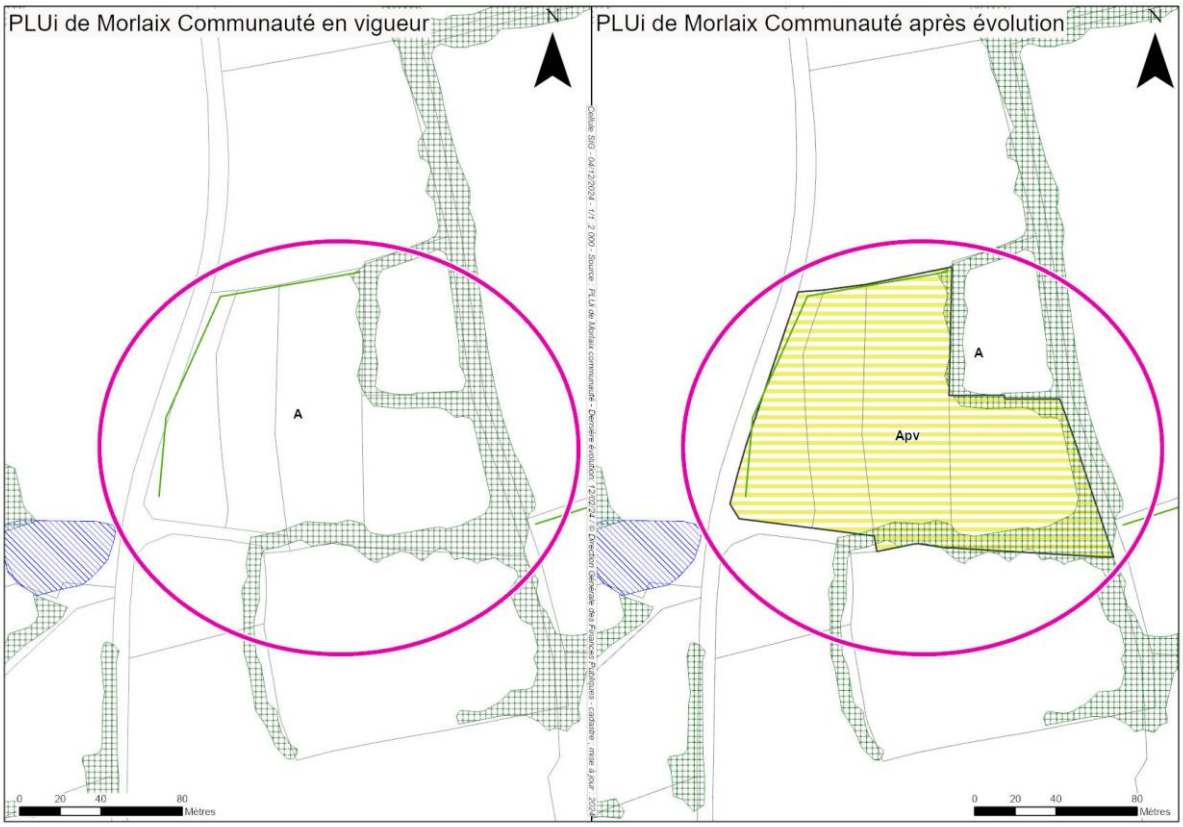
Le site correspond à une ancienne carrière qui a été remblayée par des déchets (ordures ménagères, gravats, encombrants, ferraille, déchets verts) jusqu'en 2000. Cette ancienne décharge, définitivement fermée en 2002, n'est plus utilisée et n'est pas cultivable, comme l'indique la fiche SIS29SIS02954 consultable sur le site https://www.georisques.gouv.fr. Aujourd'hui ce site a été réhabilité et végétalisé en recouvrant les déchets déposés par de la terre.

Dans ces conditions, il est proposé de classer le secteur de Bruluec en zone Apv, zone agricole à vocation de production d'énergie renouvelable par panneaux photovoltaïques au sol, au lieu de la zone A, agricole.

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.

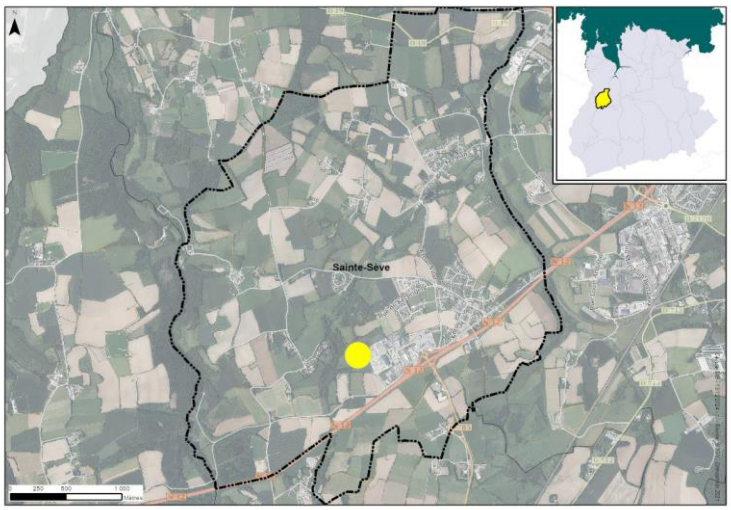
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°42 :



4. Parcelles ZA 0098 et ZA 0095 à Sainte-Sève

A. Exposé des motifs



Les parcelles ZA 0098 et ZA 0095 situées à Trébompé à Sainte-Sève couvrent 4,44 hectares. Ce site correspond à un ancien site de collecte et de stockage de déchets dont des ordures ménagères, des déchets d'artisanat, des déchets inertes et des gravats qui a fonctionné de 1984 à 2002, comme l'indique la fiche SIS SSP00012300101 consultable sur le site https://www.georisques.gouv.fr . Cette ancienne décharge n'est plus utilisée et n'est pas cultivable. Elle est située en continuité de la zone d'activité de Kerily, au Sud-Ouest du bourg de Sainte-Sève.

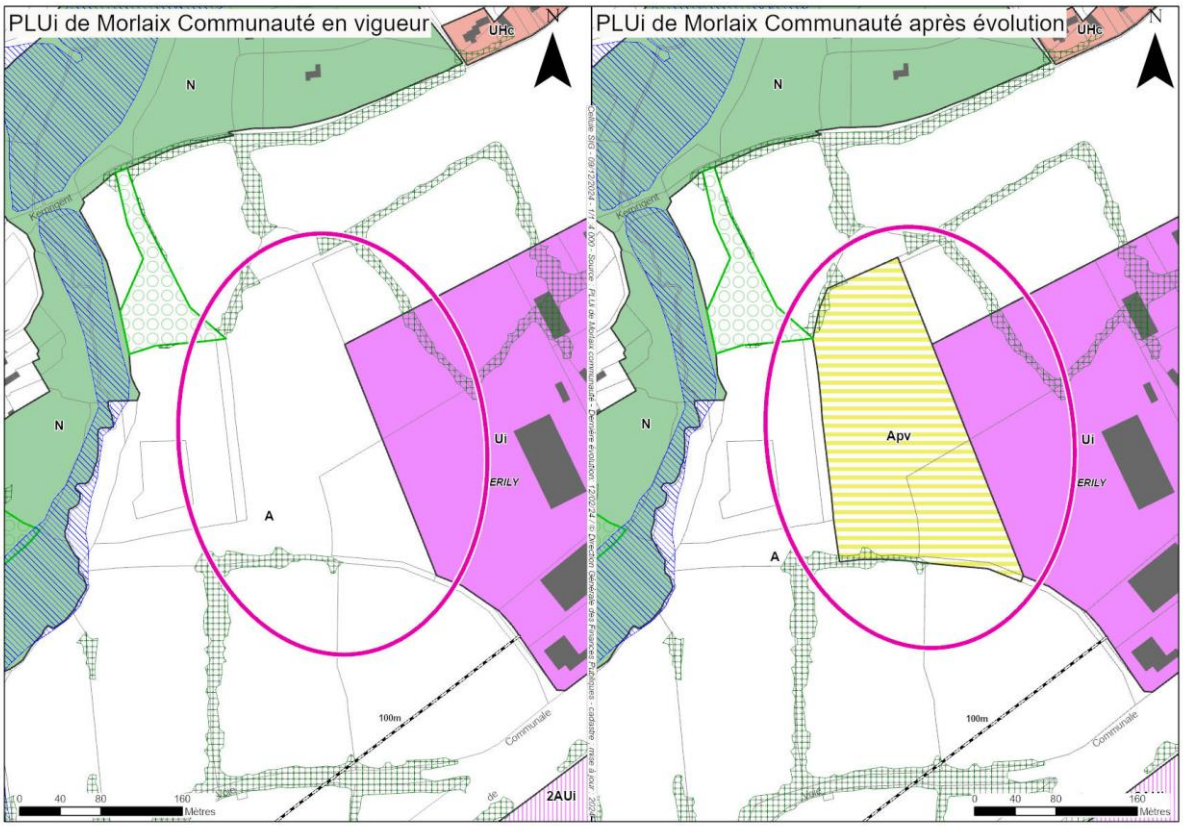
L'installation d'un site de panneaux photovoltaïques au sol, permettrait sur ce site de dégager un potentiel de 3,22 Mwc et une production de 4,5 Gwh/an.

Dans ces conditions, il est proposé de classer le secteur de Trébompé en zone Apv, zone agricole à vocation de production d'énergie renouvelable par panneaux photovoltaïques au sol, au lieu de la zone A, agricole, pour 3,08 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 5ème partie du présent dossier.

B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°33 :



III. Les changements d'affectation de zone

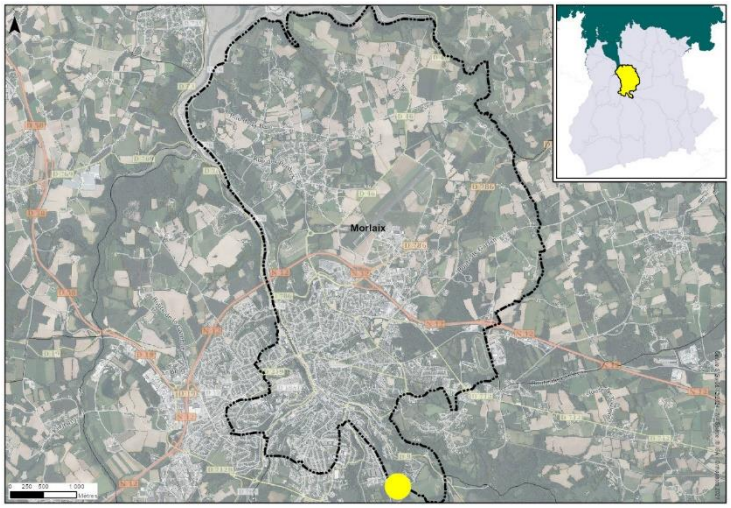
Il existe des sous-secteurs au sein de chaque grand type de zone (Urbaine, A Urbaniser, Agricoles, ou Naturelles), permettant d'identifier la vocation principale de chaque secteur : habitat, services, activités économiques, loisirs, etc.

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.

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, « *Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées 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.* »

1. Modification du zonage de la parcelle BO 0095, au Pillion à Morlaix

A. Exposé des motifs



Le projet de modification n°2 du PLUi-H prévoit une ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone actuellement destinée à l'habitat (2AUH), comme exposé dans la partie 4 ci-avant.

Cette ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour permettre la réhabilitation des constructions et installations de l'usine de production d'eau potable du Pillion. Cela concerne la parcelle BO0095 pour une superficie totale d'environ 1,82 hectare, sur la commune de Morlaix.

Au-delà de l'ouverture à l'urbanisation, il y a lieu de permettre un changement d'affectation de classement. En effet, la zone est destinée à de l'habitat mais devra finalement accueillir un équipement d'intérêt collectif.

C'est pourquoi il est proposé un changement d'affectation vers une vocation d'équipement collectif (1AUs, zone à urbaniser à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectifs).



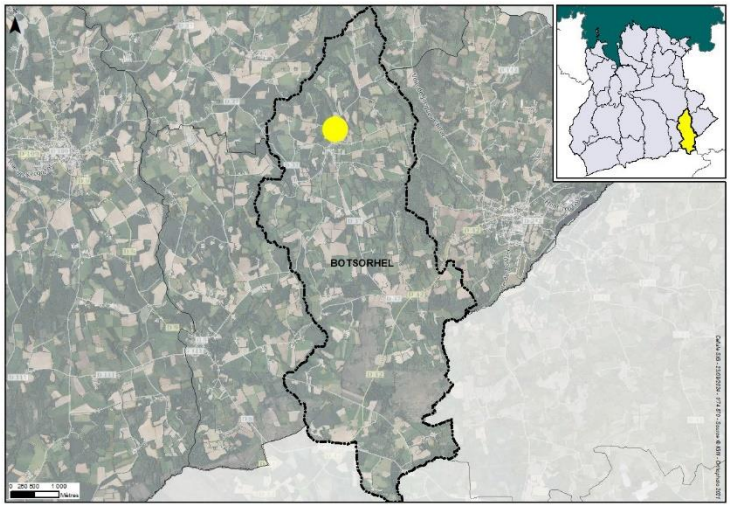
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, tome 1, planche n°26 et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</u>

Voir 3ème partie, point I. « L'ouverture à l'urbanisation partielle au Pillion à Morlaix ».

2. Reclassement d'une partie de la zone 1AUH en U, parcelle G 1012 à Botsorhel

A. Exposé des motifs



La parcelle G 1012 située rue du Ponthou au bourg de Botsorhel est classée en zone 1AUH. Le changement d'affectation concerne une partie de cette parcelle, couvrant environ 600 m².

L'OAP sectorielle n°1 prévoit un programme à vocation d'habitat sur ce secteur. Cependant, un projet d'installation d'une activité de laboratoire alimentaire associé à un food-truck est envisagé. Les propriétaires de la parcelle G 1136 installeraient cette activité pour partie sur la parcelle où se trouve leur habitation et pour partie sur la parcelle G 1012, voisine.

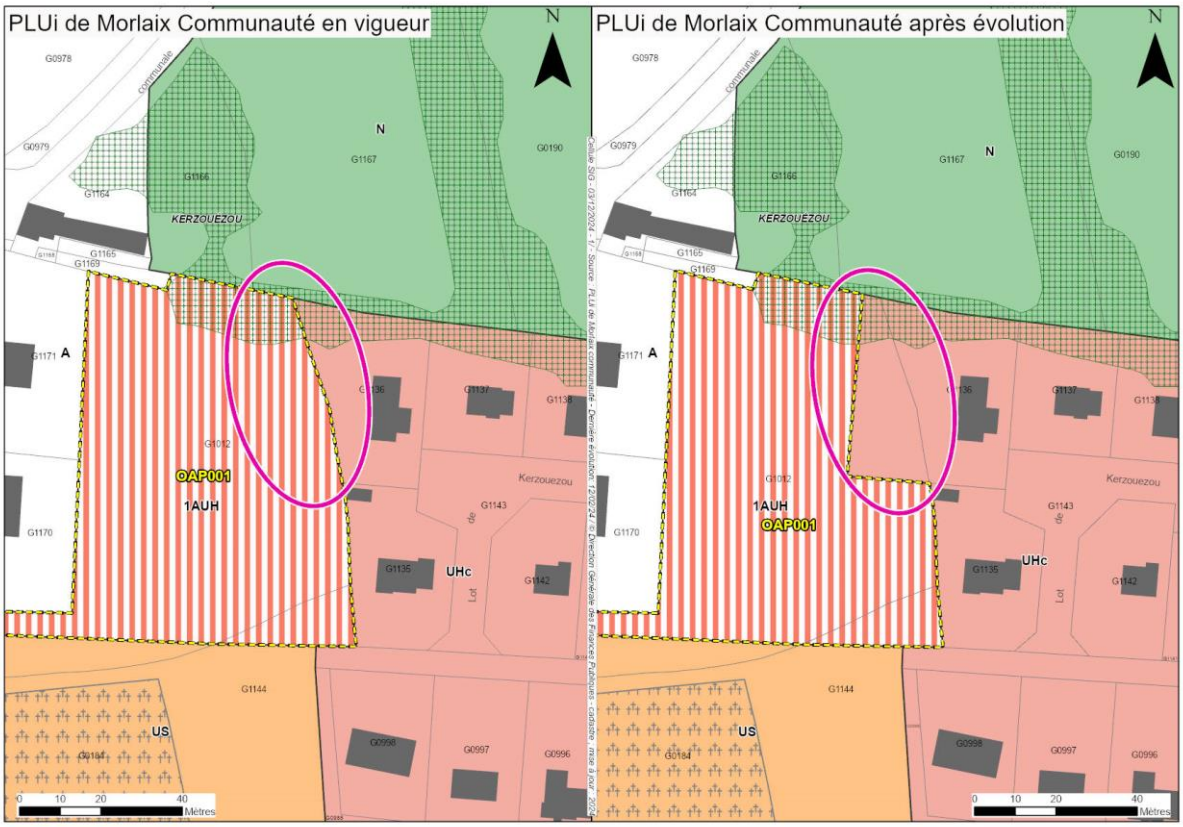
Afin de permettre le développement d'une activité existante en mixité fonctionnelle au sein du bourg de Botsorhel, il est proposé de classer le secteur de la rue du Ponthou en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles au lieu de 1AUH, correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel, dans la continuité de la zone UHc existante.

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.

De plus, le principe d'aménagement de la zone 1AUH modifié est revu par la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 (voir ci-dessous).

B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, tome 1, planche n°38 :</u>



Par ailleurs l'OAP sectorielle n°1 est modifiée pour préciser l'aménagement de ce secteur.

PLUi-H en vigueur :

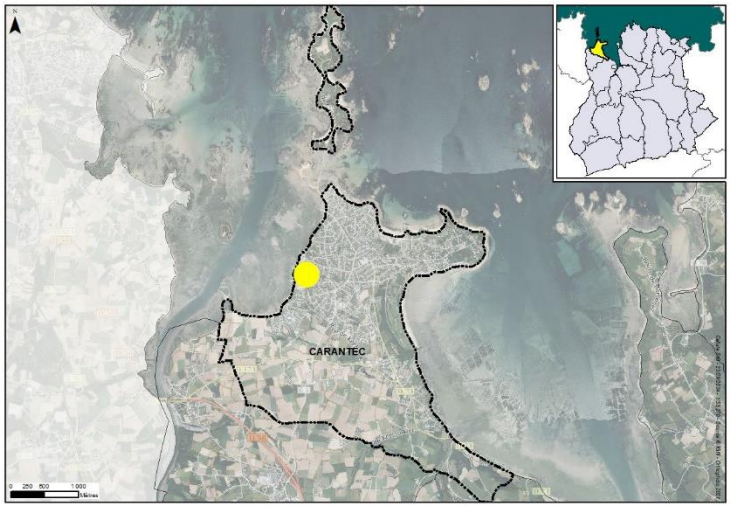


PLUi-H après évolution :



3. Reclassement de zone 1AU en U, secteur du chemin de Saint-Guénolé à Carantec

A. Exposé des motifs



Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, « *Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont ne capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Les parcelles AI 965 à AI 976 situées Chemin de Saint-Guénolé à Carantec font partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°12 et sont classées en zone 1AUH. L'ensemble de ces parcelles couvrent 7 053 m².

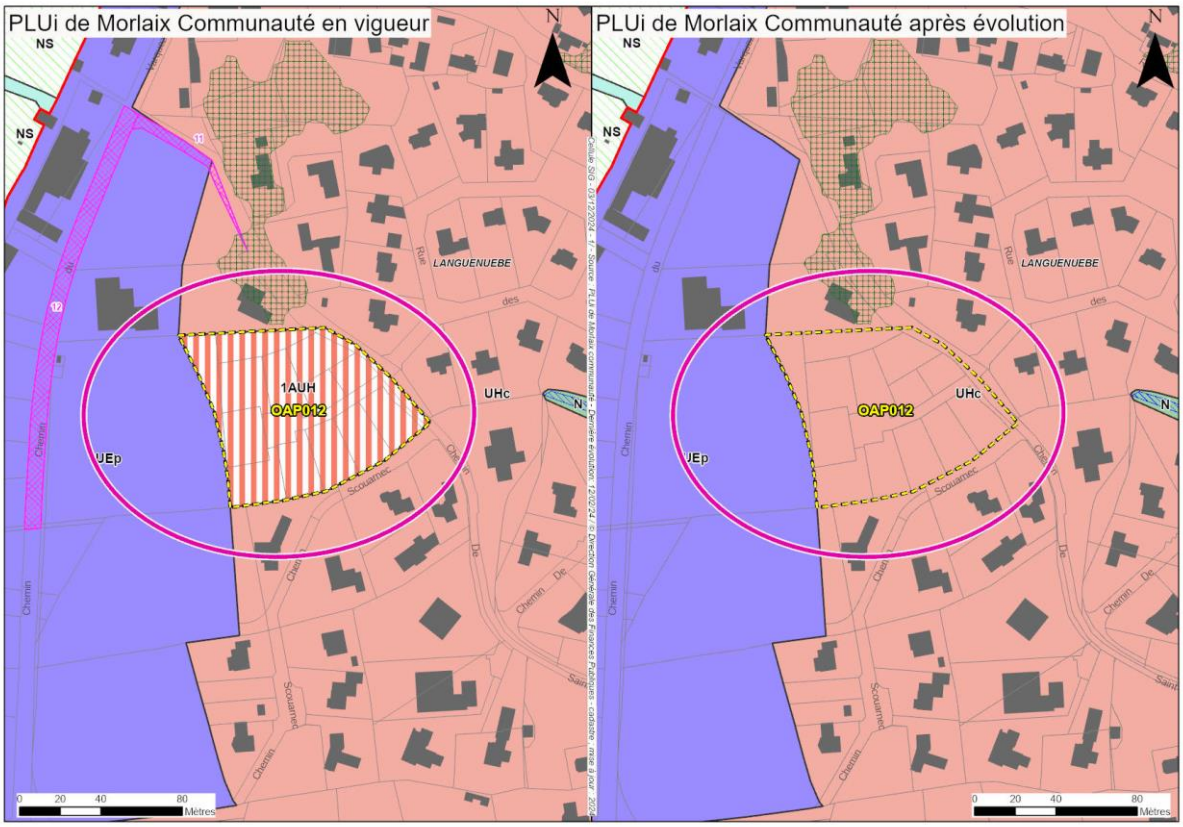
Un lotissement de 11 habitations porté par un aménageur privé a été réalisé. Le classement de ces parcelles en 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles, n'est donc plus pertinent au regard de la réalisation du projet d'aménagement en cours. Un permis d'aménager (PA 029 023 21 00001) a été délivré le 13 avril 2022 pour la réalisation de 11 lots sur une surface totale de 5 743 m². 11 permis de construire ont été délivrés entre le 20 juillet 2023 et le 28 août 2024, pour la construction de maisons d'habitation.

Afin de prendre en compte l'évolution de la morphologie de ce secteur, et en application des dispositions de l'article R151-18 précité, il est proposé de classer le secteur du chemin de Saint-Guénolé en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel, au lieu de 1AUH. L'OAP n°12 est donc modifiée en conséquence (voir ci-dessous).

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

Le règlement graphique, tome 1, planche n°7 :

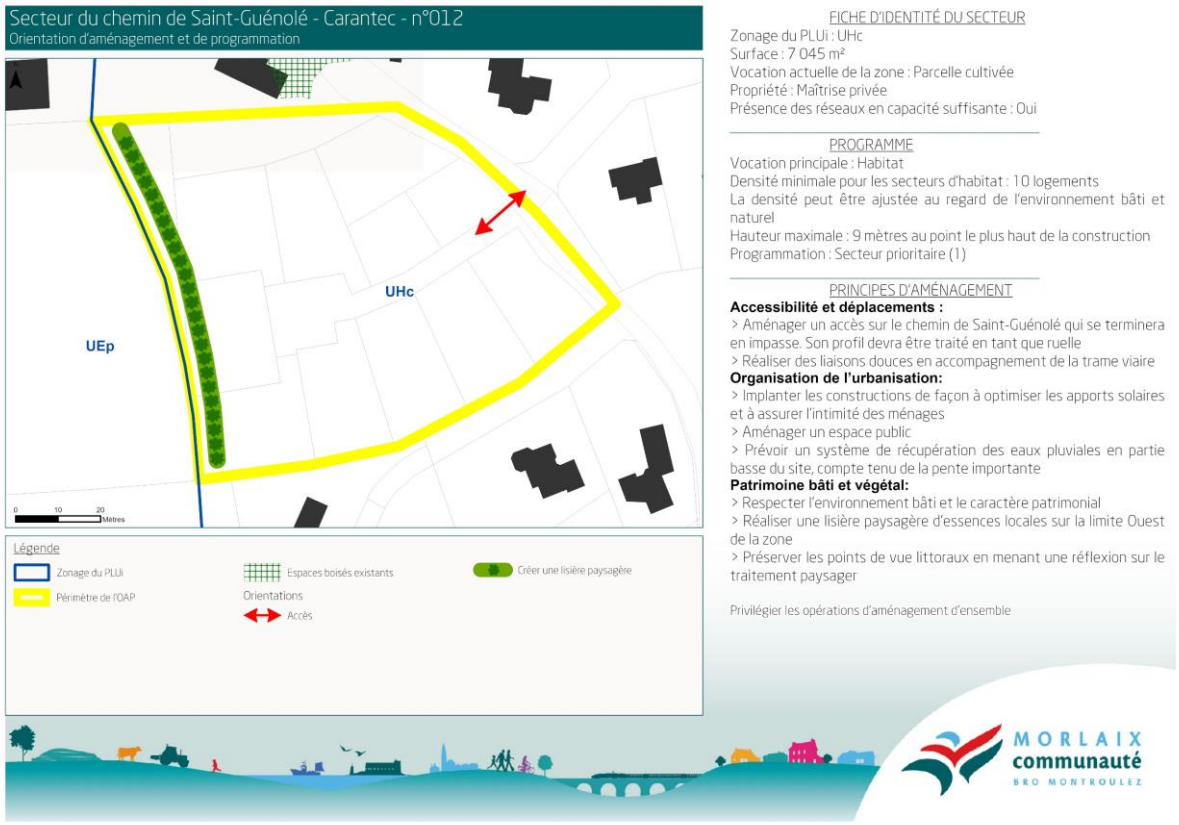


Par ailleurs l'OAP sectorielle n°12 est modifiée pour préciser l'aménagement de ce secteur.

PLUi-H en vigueur :

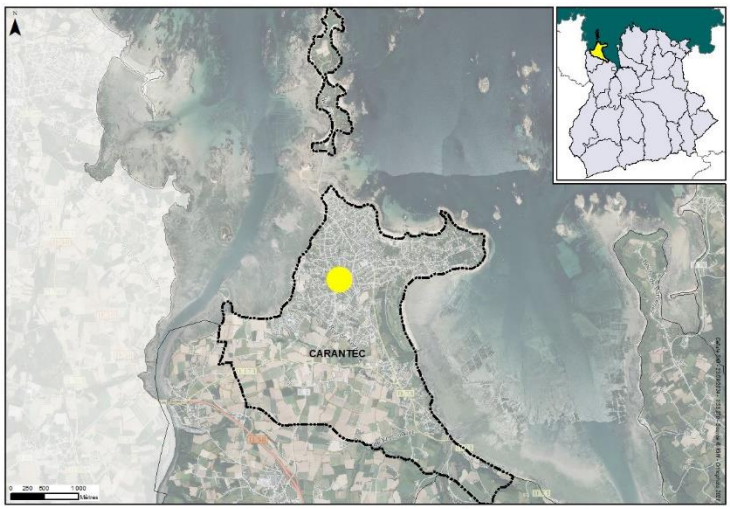


PLUi-H après évolution :



4. Reclassement de zone 1AU en U, secteur de la rue des Trois Frères Tanguy à Carantec

A. Exposé des motifs



Les parcelles AI 978 à AI 991 situées rue Guichen à Carantec font partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°15 et sont classées en zone 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles. L'ensemble de ces parcelles couvrent 7 998 m². La partie nord est concernée par le changement d'affectation de zone.

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, « *Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont ne capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Un lotissement porté par un aménageur privé est en cours de réalisation. Le classement de ces parcelles en zone 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles, n'est donc plus pertinent au regard de la réalisation du projet d'aménagement en cours. Un permis d'aménager (PA 029 023 21 00002) a été délivré le 23 juin 2022 pour la réalisation de 14 lots sur une surface totale de 7 600 m². 10 permis de construire ont été déposés pour la construction de maison d'habitation. 7 d'entre eux ont été délivrés entre 16 octobre 2023 et le 15 mai 2024 pour accord avec prescription, 3 ont été refusés et l'un d'eux est en cours d'instruction.

Afin de prendre en compte l'évolution de la morphologie de ce secteur, et en application des dispositions de l'article R151-18 précité, il est proposé de classer le secteur rue Guichen en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel, au lieu de 1AUH. L'OAP n°15 est donc modifiée en conséquence (voir ci-dessous).

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.

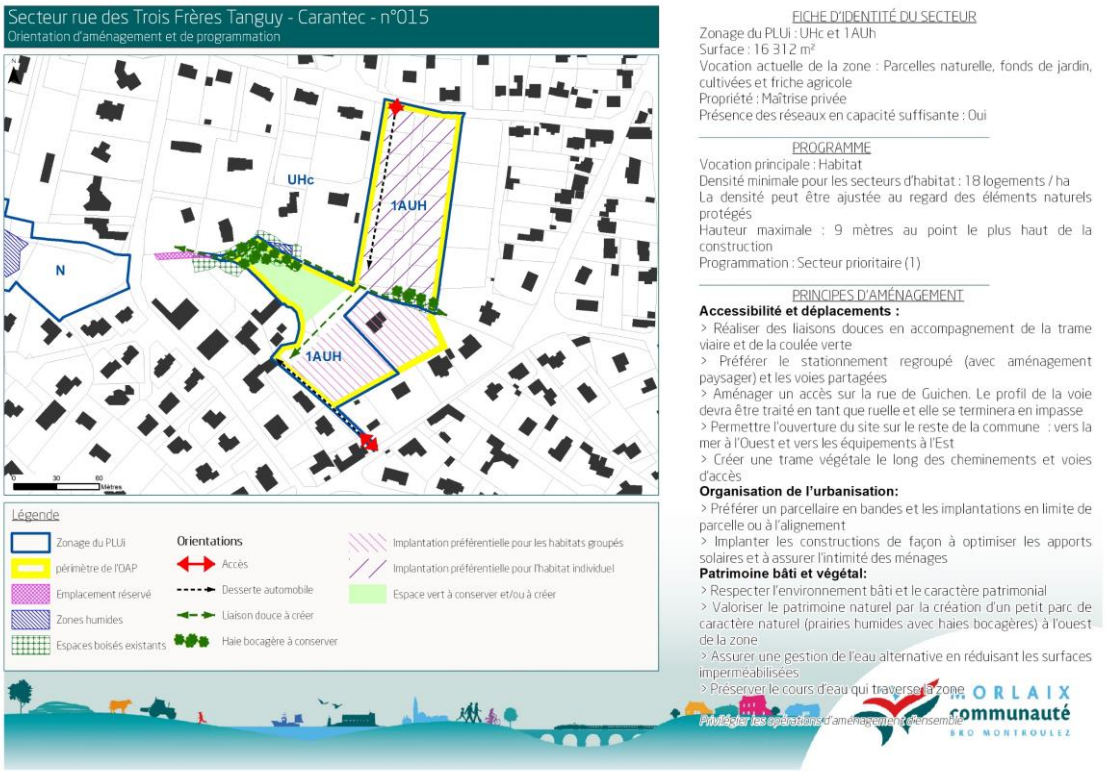
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, tome 1, planche n°7 :</u>

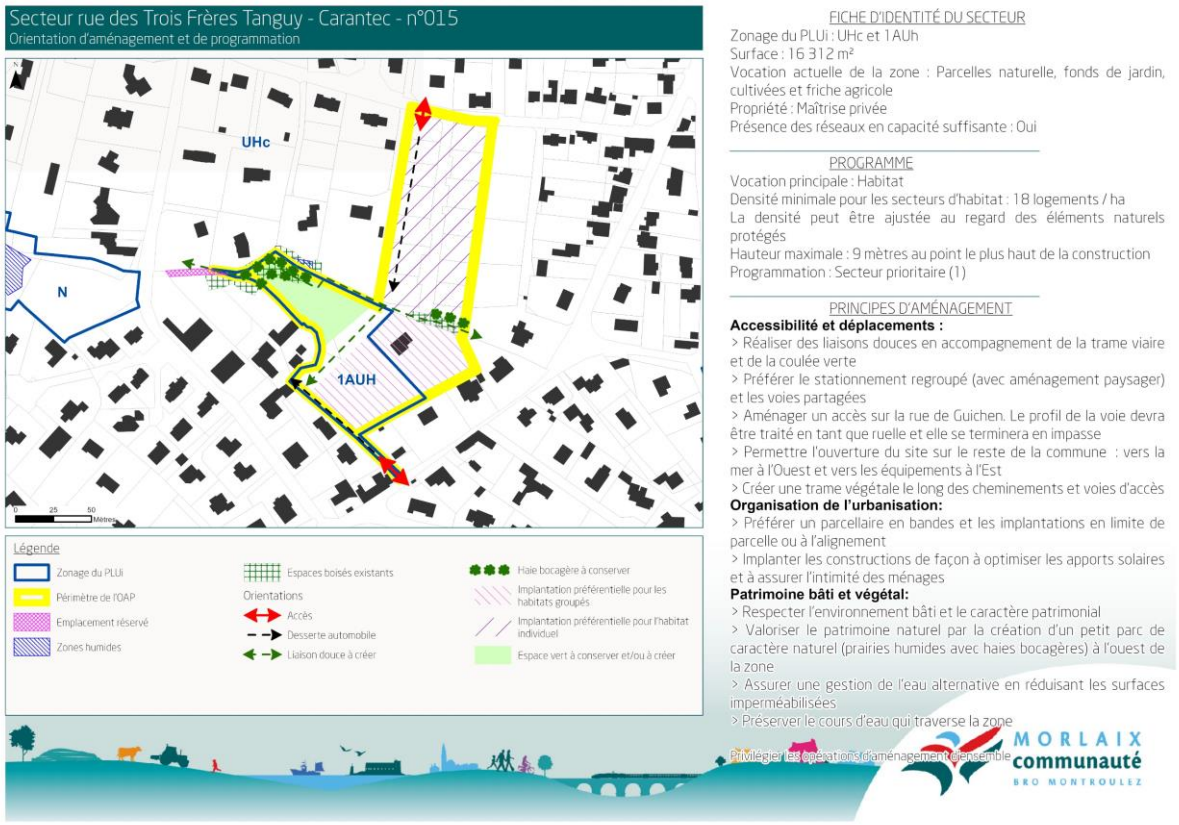


Par ailleurs l'OAP sectorielle n°15 est modifiée pour préciser l'aménagement de ce secteur.

PLUi-H en vigueur :

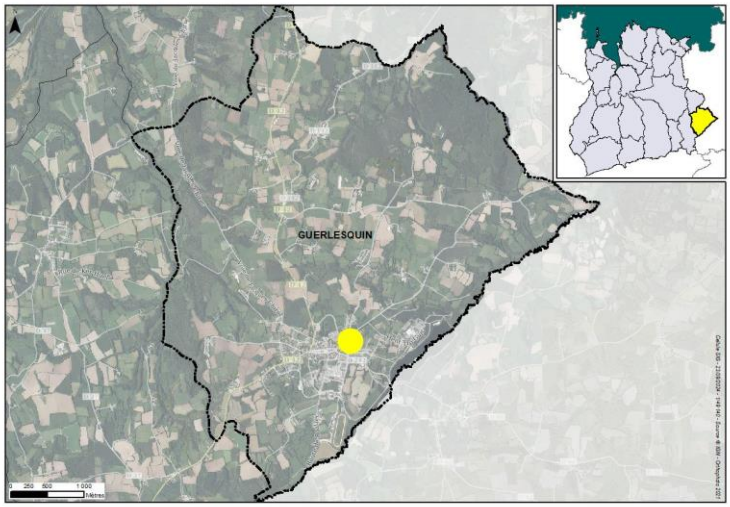


PLUi-H après évolution :



5. Reclassement de zone 1AU en U, secteur de Hent Sao Heol à Guerlesquin

A. Exposé des motifs



Les parcelles AC 0423, 0441 et 0442 situées Hent Sao Héol à Guerlesquin font partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°47 et sont classées en zone 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles. Ces parcelles couvrent 2 211 m².

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, « *Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont ne capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

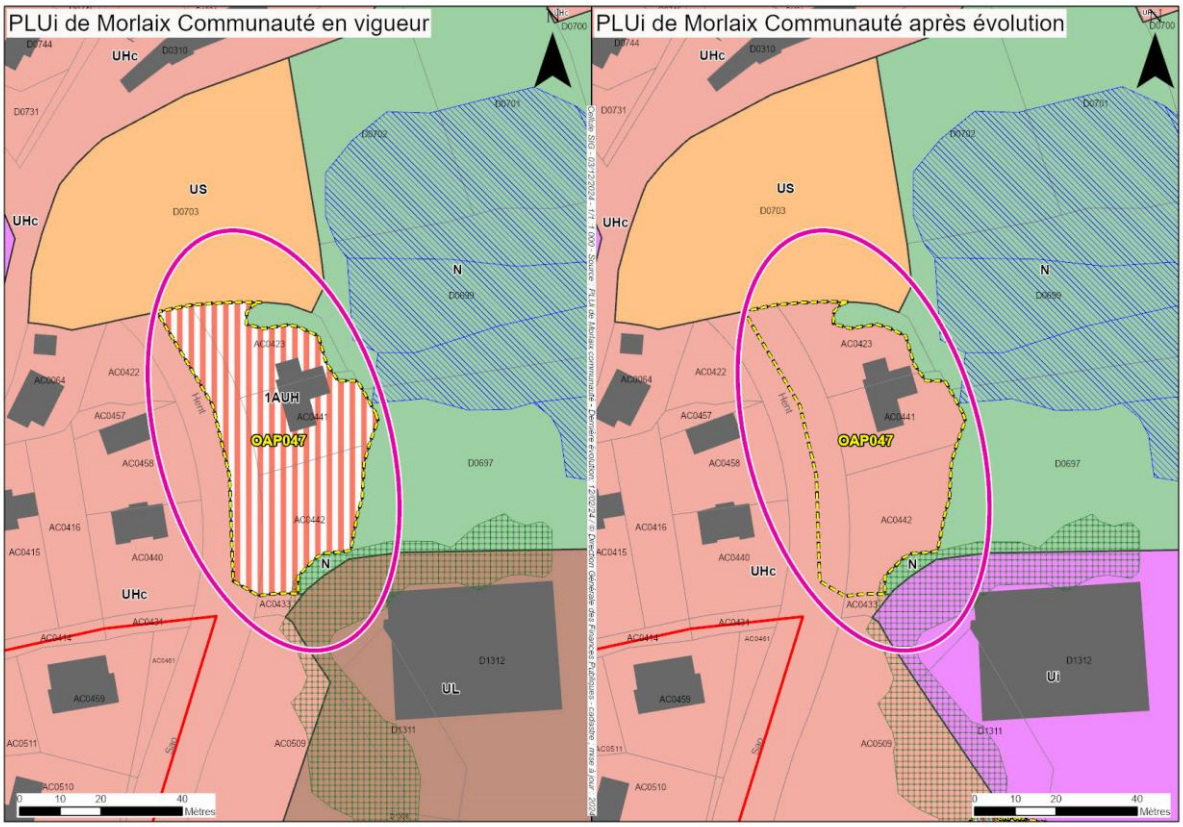
Le changement d'affectation de ces parcelles tient compte du projet réalisé sur ces dernières. En effet, une construction a été réalisée sur les parcelles AC 0423 et AC 0441. Un permis de construire (PC 19 0001) a été délivré pour accord le 06 mai 2019 pour la construction d'une maison d'habitation. Le classement en zone 1AUH de ces parcelles n'est donc plus pertinent. La densité imposée par l'OAP n°47 sur ces terrains, de 18 logements/ha, n'est pas respectée par le projet de construction d'une seule maison. Le maintien de l'OAP sur ce secteur est nécessaire pour l'atteinte de l'objectif de densité. Un minimum de 3 logements, dont l'habitation existante, devra être construit sur ces parcelles.

Afin de prendre en compte l'évolution de la morphologie de ce secteur, et en application des dispositions de l'article R151-18 précité, il est proposé de classer le secteur Hent Sao Héol en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel, au lieu de 1AUH. L'OAP n°47 est donc modifiée en conséquence (voir ci-dessous).

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.

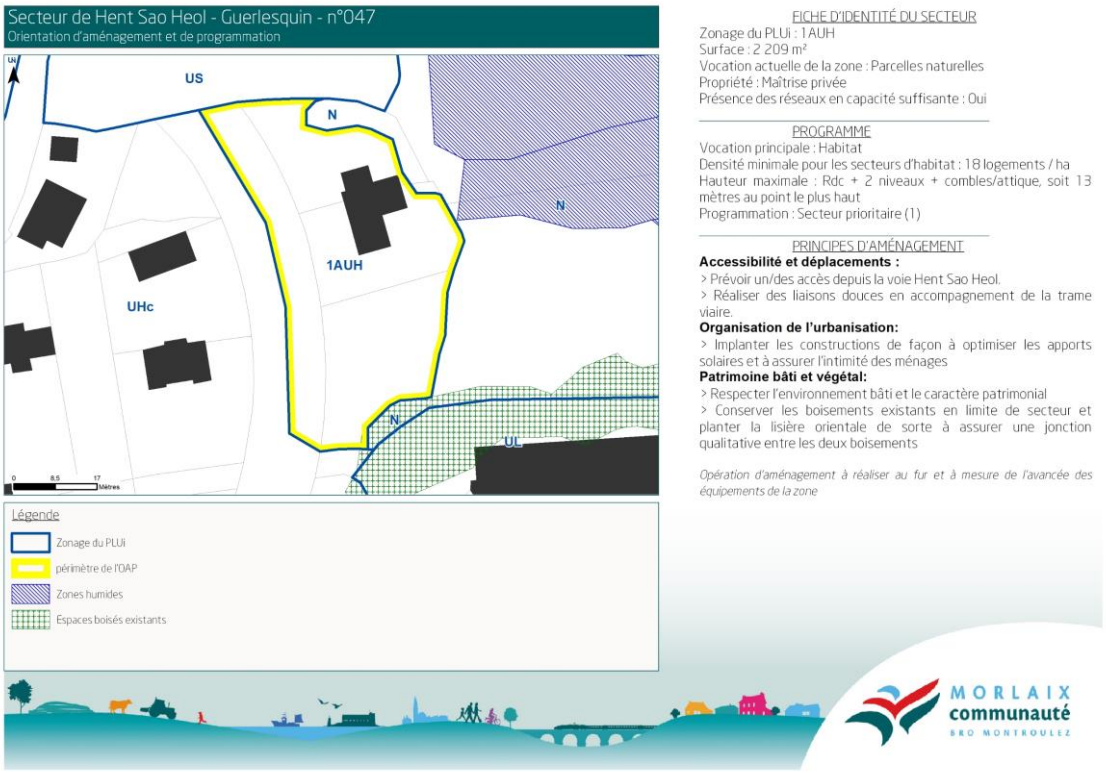
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°45 :

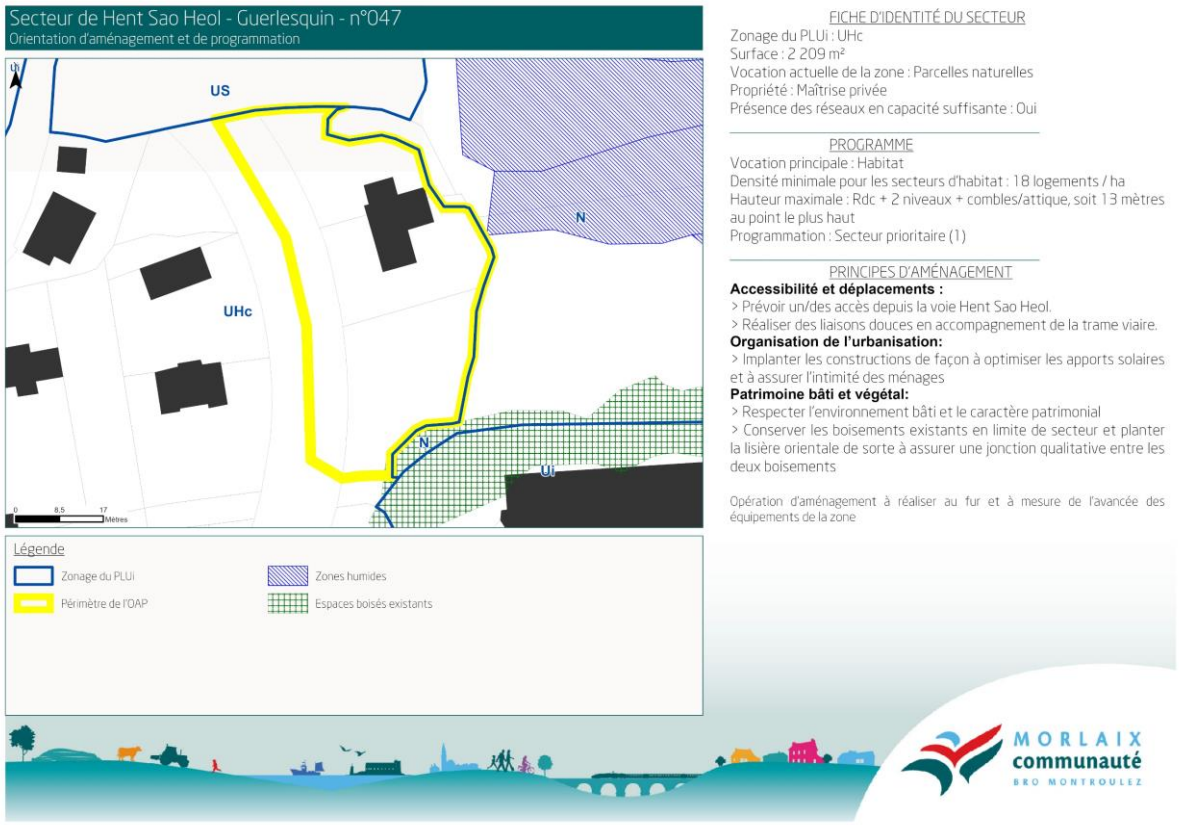


Par ailleurs l'OAP sectorielle n°47 est modifiée pour préciser l'aménagement de ce secteur.

PLUi-H en vigueur :

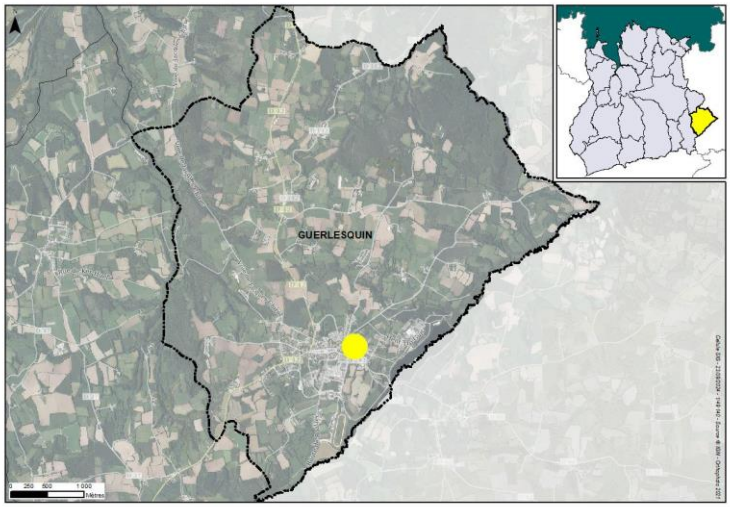


PLUi-H après évolution :



6. Modification du zonage Hent Kernaman à Guerlesquin

A. Exposé des motifs



Les parcelles D 509, AC 1308, 1309, 472, 247, 248, 355, 354, 244 situées Hent Kernaman à Guerlesquin sont classées pour partie en zone UL, zone urbanisée à vocation touristique, et en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel. L'ensemble de ces parcelles couvrent environ 7 300 m². Le changement d'affectation de ces parcelles en zone 1AUH est couplé d'une création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle afin de privilégier une opération d'ensemble.

Les parcelles D 1312 et 1311 classées à ce jour en zone UL permettait l'activité d'un centre équestre qui n'est aujourd'hui plus effective. Les parcelles sont aujourd'hui utilisées par un garage automobile et ne justifie plus le zonage UL.

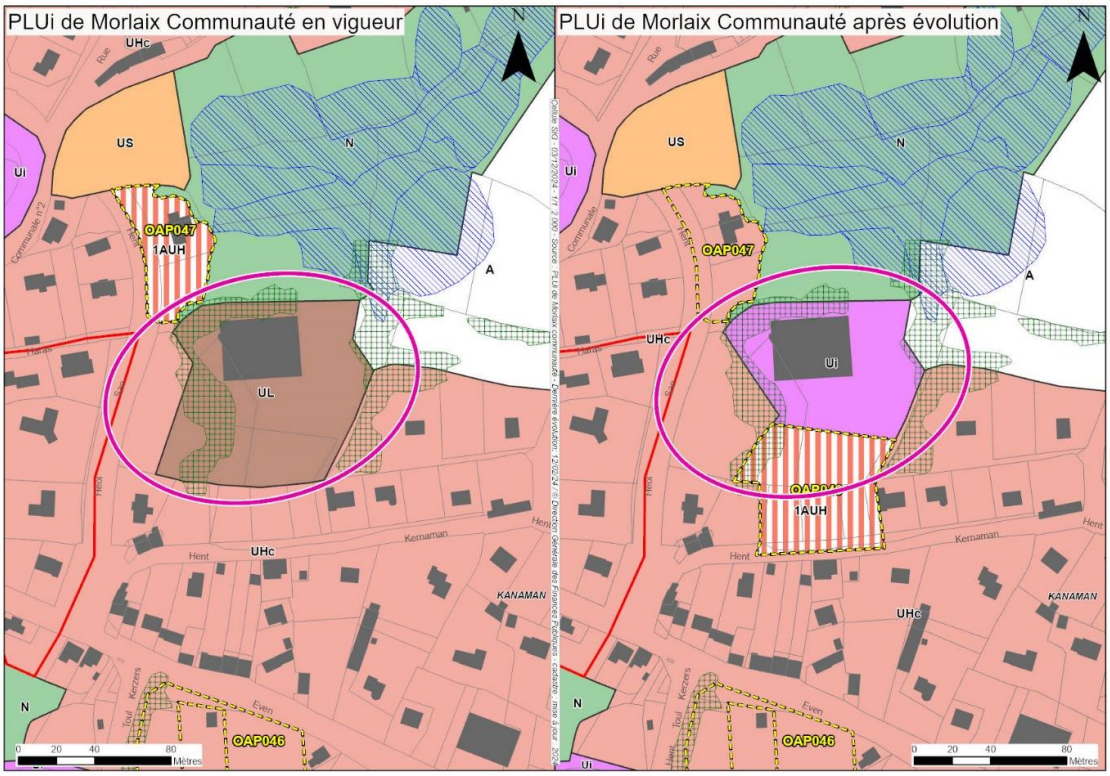
De plus, les parcelles D 509, AC 1308, 1309, 472, 247, 248, 355, 354, 244 zonées en partie en zone UL et en zone UHc permettront de créer une OAP sectorielle avec un objectif de construction d'un projet d'ensemble à vocation de logements.

Dans ces conditions, il est proposé de classer le secteur Hent Kernaman en zone 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles au lieu de UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel et de Ui, zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes.

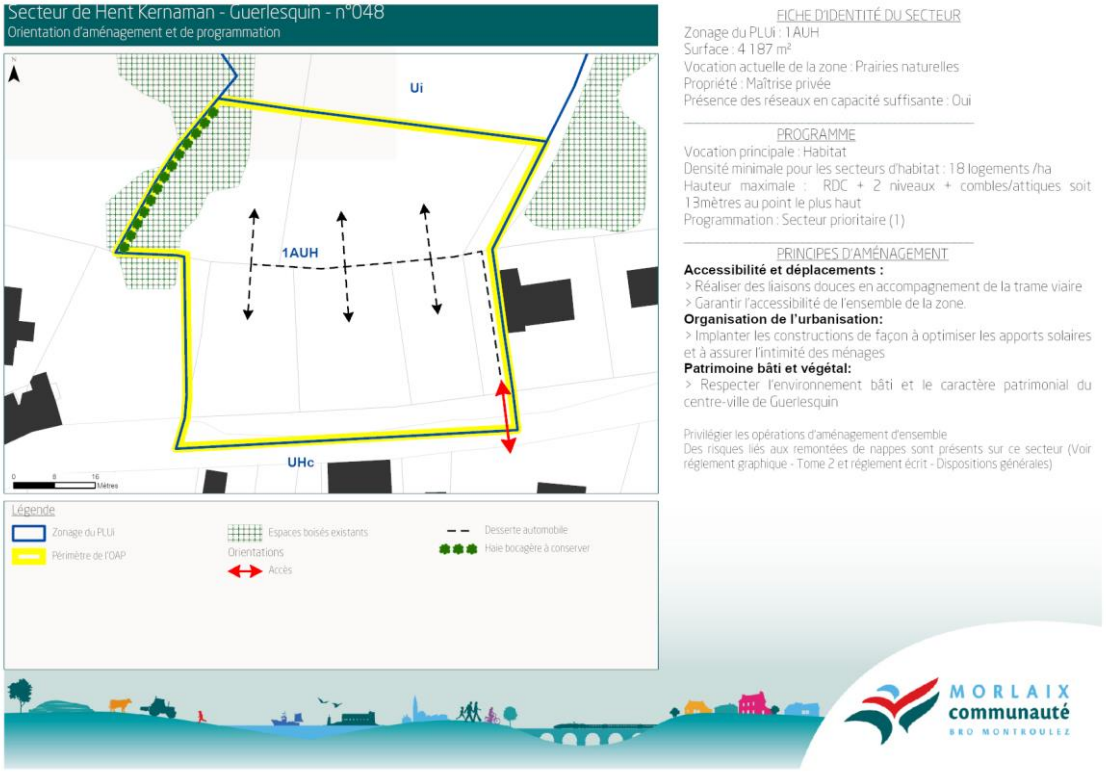
A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié. Par ailleurs, le tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation (Tome 2) est actualisé. Il est reproduit en 5ème partie du présent dossier.

B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°45 :

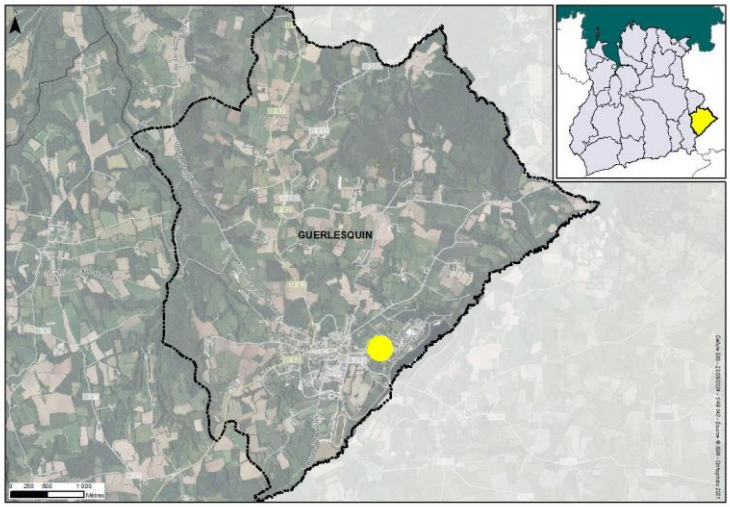


Par ailleurs l'OAP sectorielle n°48 est créée pour préciser l'aménagement de ce secteur en zone 1AUH. Il est également rappelé sur ce secteur, les risques d'aléas de remontée de nappes :



7. Modification du zonage de l'ancien EHPAD sur la parcelle D 0637 à Guerlesquin

A. Exposé des motifs



Les parcelles D 0636 et D 0637 situées rue de la Résidence à Guerlesquin sont classées en zone US, zone urbanisée à vocation de service et d'équipements d'intérêt collectif et les parcelles D 0688 et D 1120 sont classées en zone 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles. Ces parcelles couvrent 23 244 m².

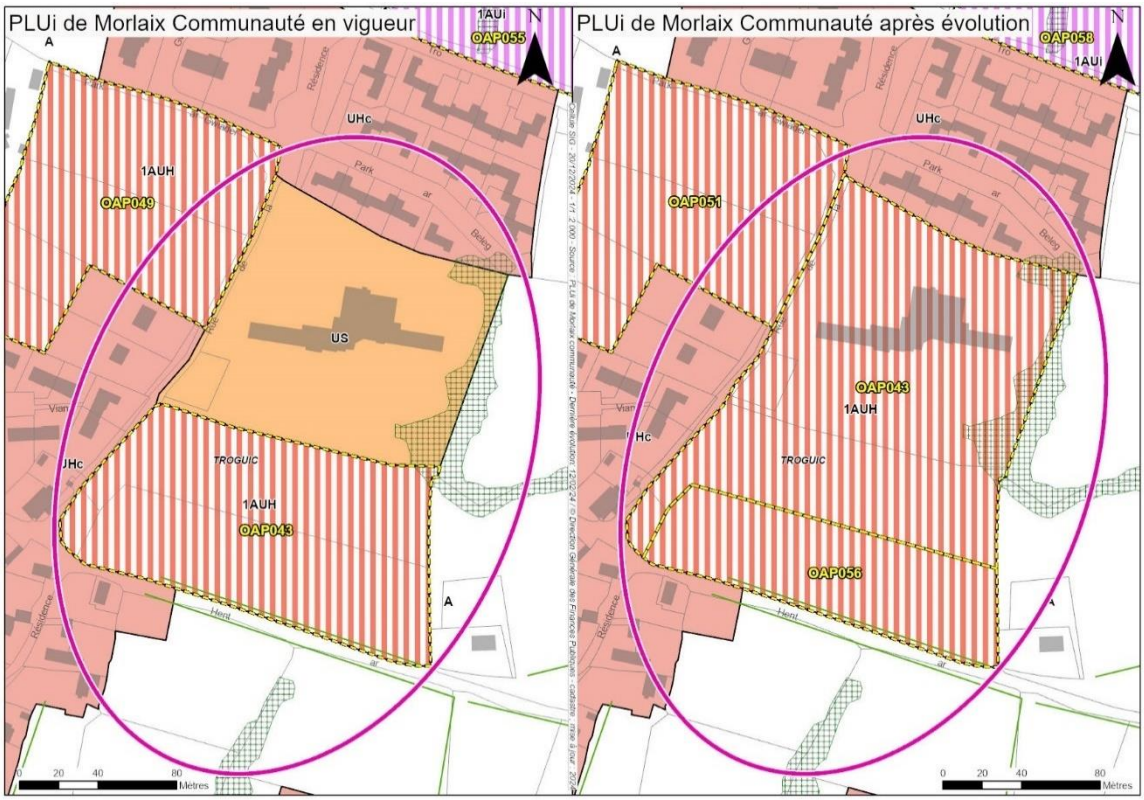
Le zonage US correspondait à l'activité de l'EHPAD de la commune de Guerlesquin. Cependant, cet équipement n'est plus utilisé actuellement. Il est en effet fermé depuis 2016. Aujourd'hui, le bâtiment est fortement dégradé. Afin de réhabiliter ce potentiel foncier d'2,3 hectare, la commune s'est rapprochée d'un bailleur social, Armorique Habitat. Elle y projette la réalisation d'une opération de logements sociaux. Le changement d'affectation de cette parcelle en zone 1AUH est couplé d'une création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle afin de privilégier une opération d'ensemble. Un projet de déconstruction reconstruction est mené par la commune en partenariat avec Armorique Habitat.

Pour permettre la réalisation d'un programme de logement sociaux, il est proposé de classer le secteur de la rue de la Résidence en zone 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles au lieu de 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 5ème partie du présent dossier.

B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°45 :

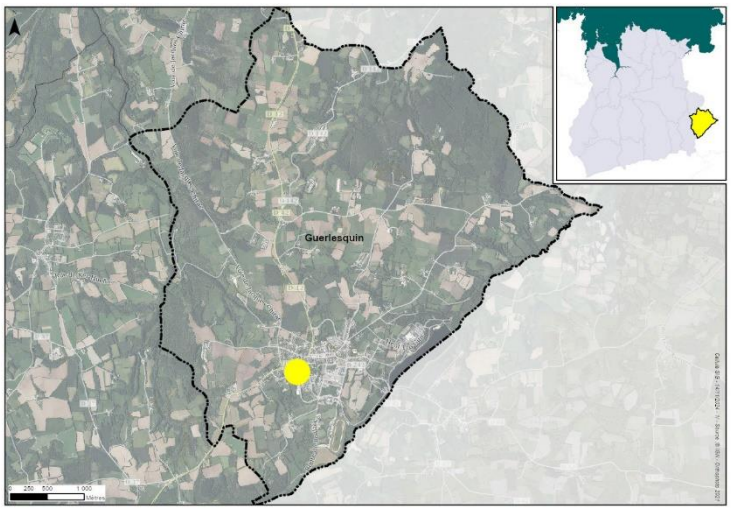


Par ailleurs l'OAP sectorielle n°43 est créée pour préciser l'aménagement de ce secteur :



8. Modification du zonage des parcelles E 1218 et E 1055, Hent Kreisteiz à Guerlesquin

A. Exposé des motifs



Les parcelles E 1218 et E 1055 situées Hent Kreisteiz à Guerlesquin sont classées en zone US, zone urbanisée à vocation de service et d'équipements d'intérêt collectif. Le changement d'affectation concerne une partie de cette parcelle, couvrant environ 1 200 m².

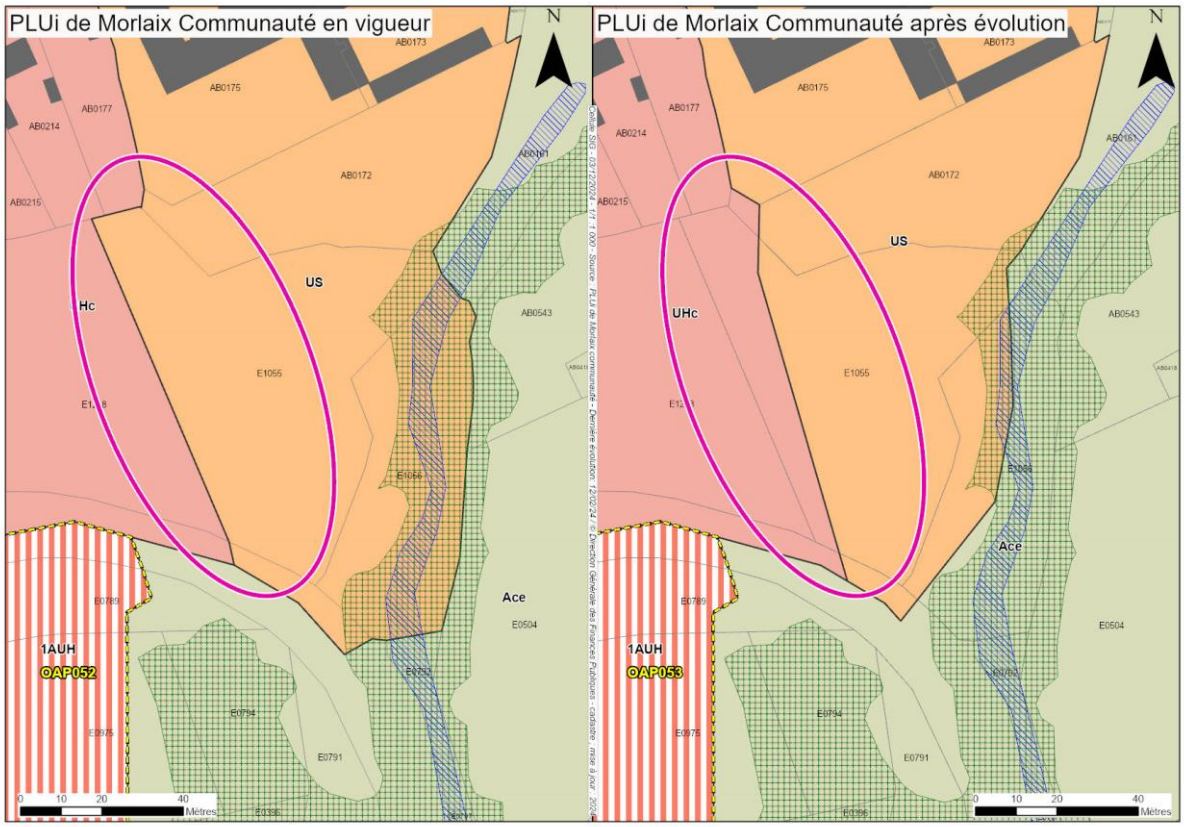
La zone US est ici destinée au Collège de Guerlesquin, équipement de compétence départementale. Le foncier sur lequel est implanté l'établissement scolaire appartient à la commune. Afin de régulariser la situation foncière de ce site, la commune a vendu l'emprise au département à l'issue d'un nouveau découpage foncier. Pour tenir compte de ce nouveau découpage, le zonage est adapté afin que la zone US corresponde à l'unité foncière du collège.

Il est proposé de classer la partie retirée à la zone US en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel, afin de permettre la finalisation d'un programme de logement communal en cours d'aménagement sur la parcelle voisine E 1218.

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

Le règlement graphique, tome 1, planche n°45 :



Programme de logement en cours

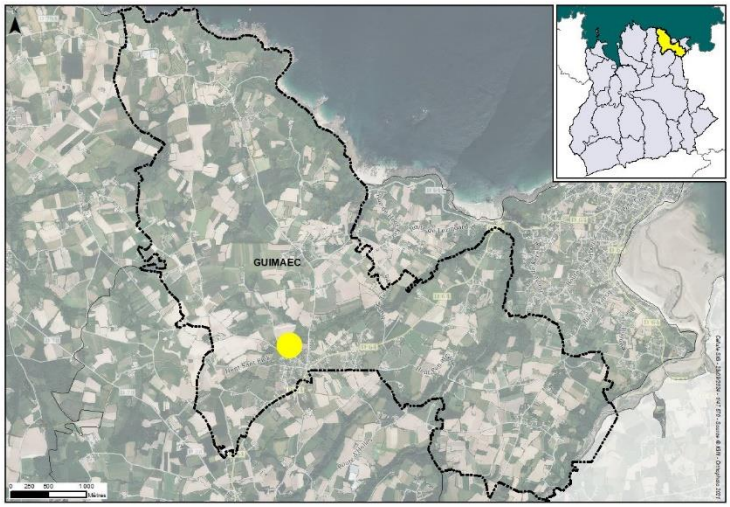
Rectification de zonage

Emprise du collège



9. Modification du zonage de la parcelle AC 0110 à Pont Prenn à Guimaëc

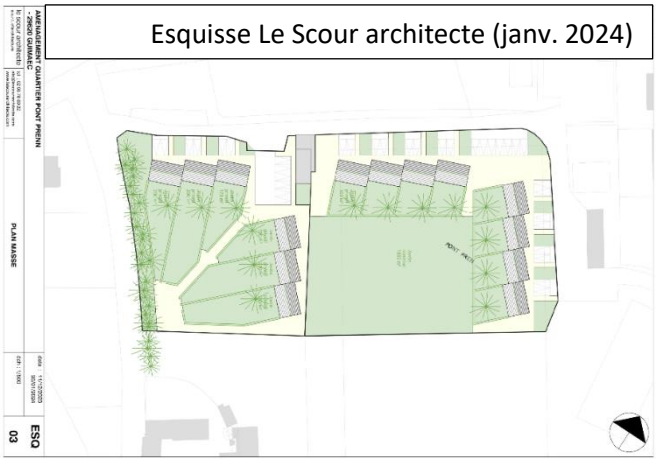
A. Exposé des motifs



La parcelle AC 110 située à Pont Prenn sur la commune de Guimaëc est classée en zone US, zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêts collectifs. Cette parcelle couvre environ 13 150 m². Le changement d'affectation de cette parcelle permettra la réalisation d'un projet d'habitat sur environ 4 130 m².

Une étude pré-opérationnelle a été réalisée pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement comprenant 14 logements. Cette opération va permettre de densifier l'enveloppe urbaine du centre-bourg (voir esquisse ci-après).

Esquisse Le Scour architecte (janv. 2024)



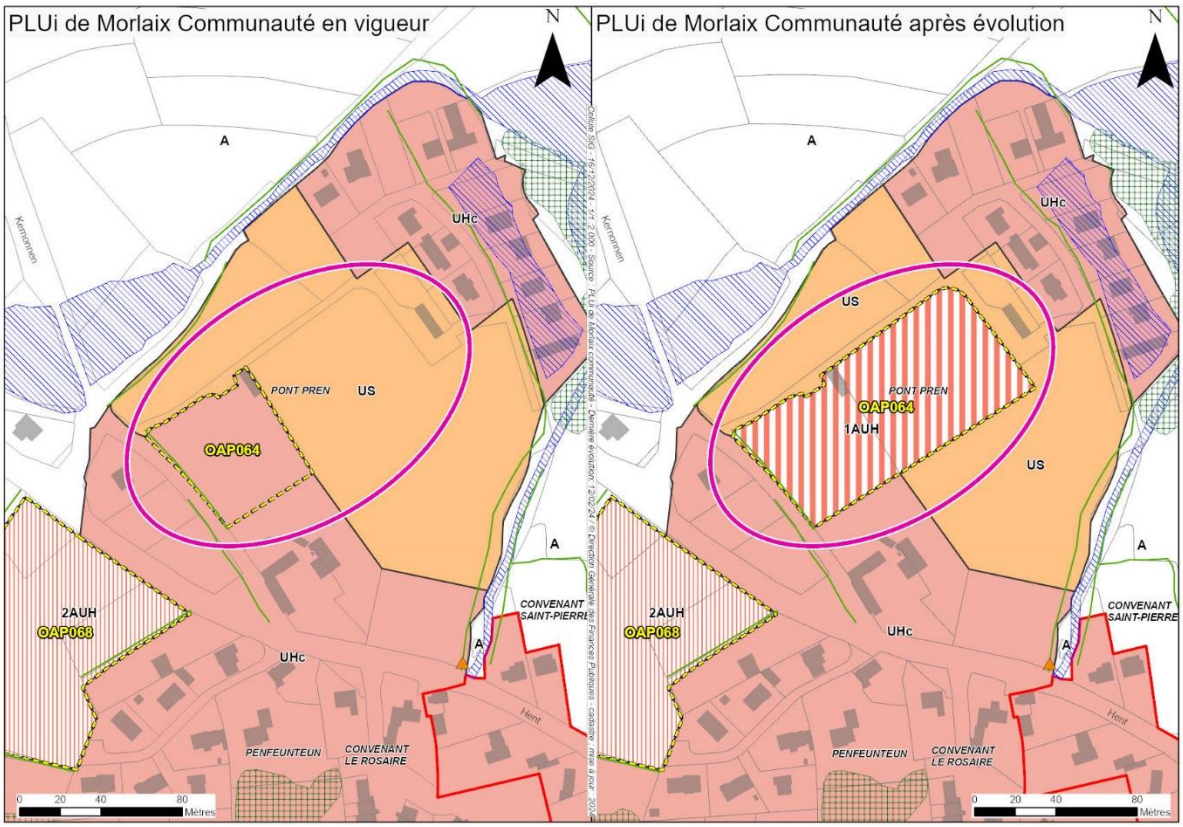
La commune possède des terrains de sport au nord-ouest de son bourg, qui sont aujourd'hui sous-utilisés. Bénéficiant d'une situation stratégique, à proximité du centre-bourg et jouxtant le périmètre de centralité de la commune, ce terrain bénéficie d'une position idéale pour la création de nouveau logements. Le permis de construire n° 029 073 24 00011 déposé le 08 juillet 2024, a reçu un avis favorable de la cellule application du droit des sol (ADS) le 10 janvier 2025.

Dans ces conditions, il est proposé de classer le secteur Pont Prenn en zone 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat au lieu de US. Le changement d'affectation de cette parcelle en zone 1AUH est couplé d'une création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, par agrandissement de l'OAP voisine n° 64, afin de privilégier une opération d'ensemble (voir ci-dessous).

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.

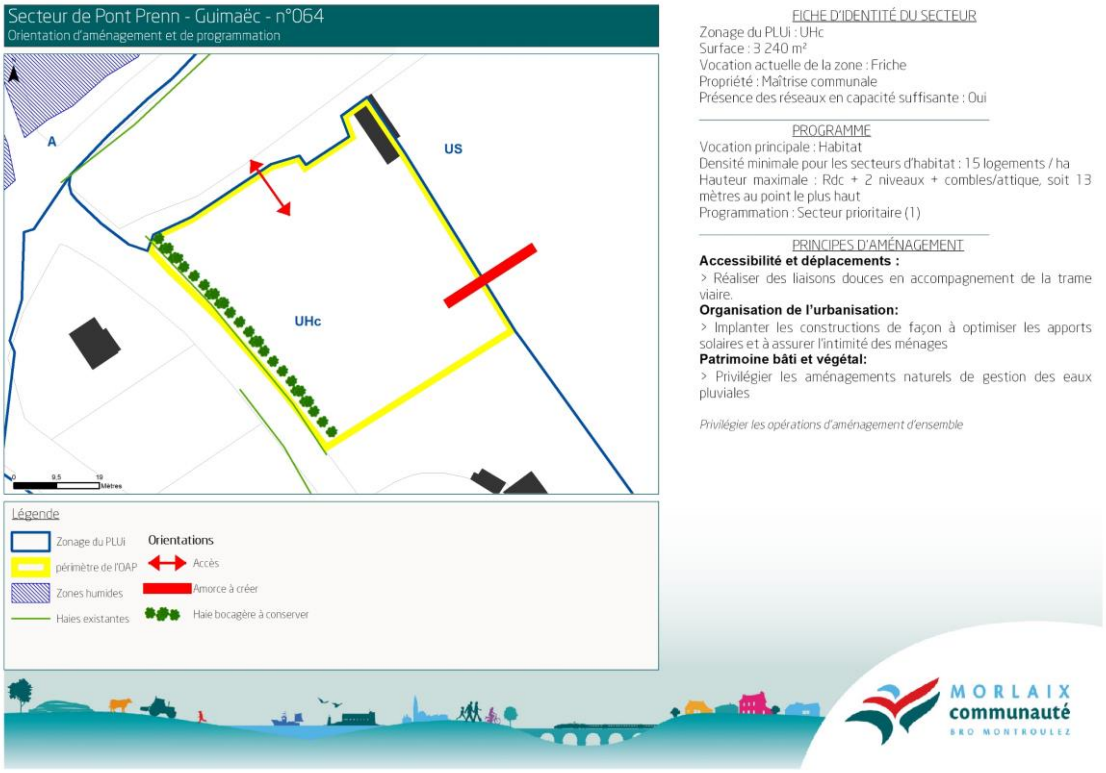
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°11 :



Par ailleurs l'OAP sectorielle n°64 est modifiée pour préciser l'aménagement de ce secteur. Il est également rappelé sur ce secteur, les risques d'aléas de remontée de nappes.

PLUi-H en vigueur :

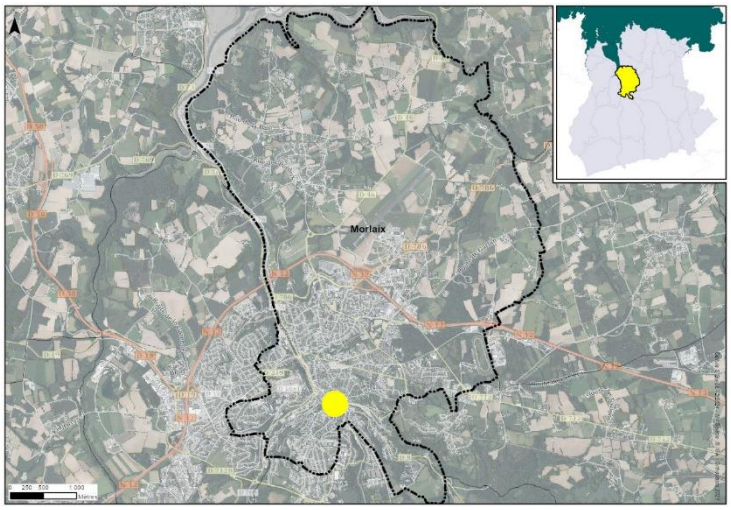


PLUi-H après évolution :



10. Modification du zonage de l'îlot du Dossen, de la rue de Paris et de la place Traoulen à Morlaix

A. Exposé des motifs



La ville de Morlaix s'est engagée dans une démarche volontaire de renouveau urbain et de redynamisation du centre-ville depuis plusieurs années notamment à travers sa participation au programme Action Cœur de Ville (ACV) dont elle a été signataire dès septembre 2018. La Ville a délimité son périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) validé par arrêté préfectoral en octobre 2019.

Consciente du potentiel de son centre-ville mais aussi de ses fragilités, Morlaix a affiché dans sa convention cadre ACV, cinq axes de travail pour redonner l 'élan qu'il mérite au cœur d'agglomération :

- La lutte contre la vacance des logements pour attirer de nouveaux habitants,
- La recherche d'un équilibre commercial plus juste entre le centre-ville et la périphérie,
- Le développement des connexions intermodales et des modes doux pour une meilleure accessibilité des points d'attractivité,
- La protection, l'évolution et la mise en valeur du patrimoine bâti morlaisien,
- L'accès à tous aux équipements, aux services publics, à la culture et aux loisirs.

Dans ce cadre, la ville a préfiguré la réhabilitation de plusieurs ilots dégradés situés en entrée sud du centre-ville historique, aux abords de la rue de Paris, qui nuisent, dans leur état actuel, au bon fonctionnement et à l'image de son centre-ville.

Au-delà des enjeux de requalification d'entrée de ville, ce projet est justifié par la nécessité de créer une nouvelle offre résidentielle en centre-ville, tout en luttant contre les ilots dégradés et la vacance des rez-de-chaussée et des immeubles résidentiels en favorisant l'intervention en renouvellement urbain. Ce renouveau urbain s'accompagne de la transformation de lieux publics majeurs, socles de lien social et d'aménités urbaines que sont la MJC et la place du Dossen. Par ailleurs, la réhabilitation de ces ilots et de leurs abords est d'autant plus importante qu'ils présentent un intérêt patrimonial remarquable (secteur PSMV) dont la mise en valeur est d'intérêt public.

L'ensemble des parcelles allant de l'ilôt du Dossen à la place Traoulen sont classées dans le PLUi-H en zone UHa, zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens. Ce secteur couvre environ 3 ha.

Une étude pré-opérationnelle, réalisée par la SemBreizh en novembre 2023 envisage la déconstruction et reconstruction de plusieurs bâtiments ainsi que la construction de logements neufs qui permettrait la réalisation d'environ 80 logements.

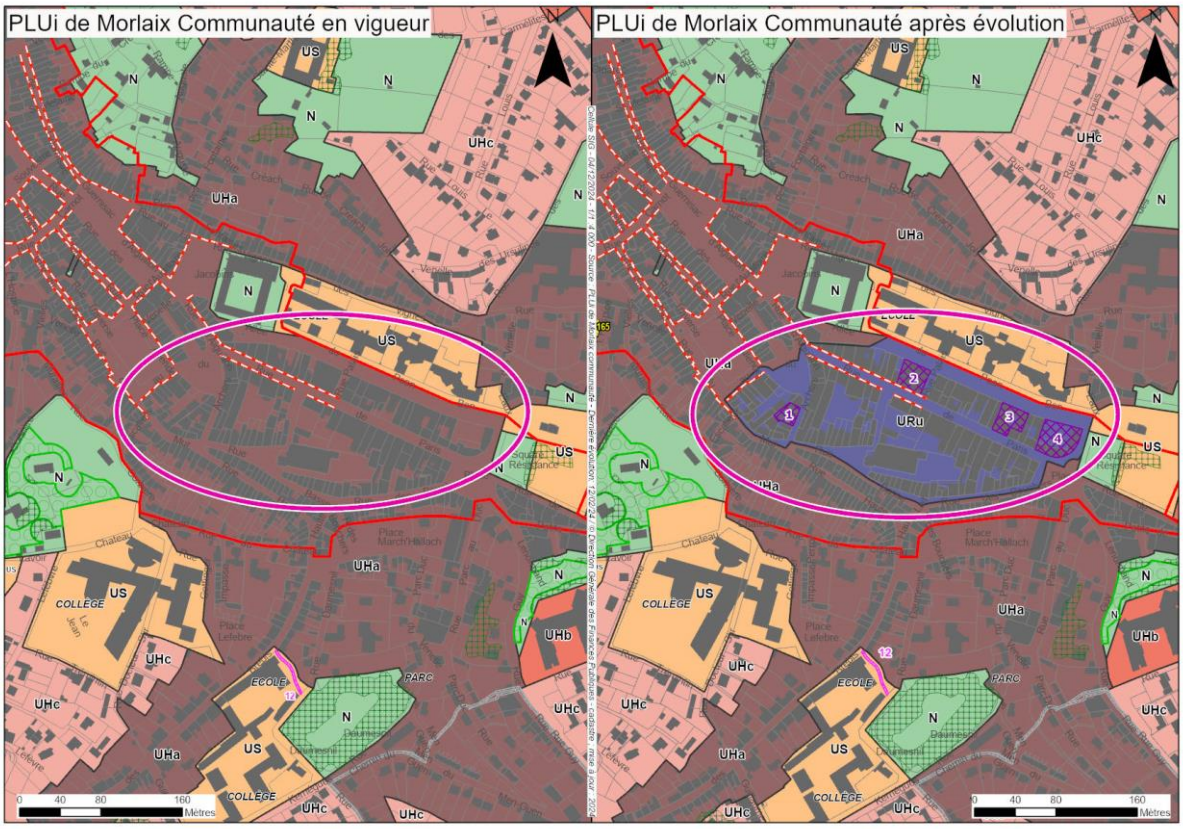
Afin d'accompagner ces projets d'aménagement et de revitalisation du centre-ville, il est proposé de classer l'ilot de l'entrée sud-est du centre-ville historique de Morlaix en zone URu, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles destinée à la réaffectation des constructions existantes et au renouvellement urbain.

Ce changement d'affectation permettra de faciliter la réalisation de différents projets de réhabilitation déjà en cours dans le centre-ville grâce à un règlement adapté aux enjeux du renouvellement urbain en centre-ville dense.

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.

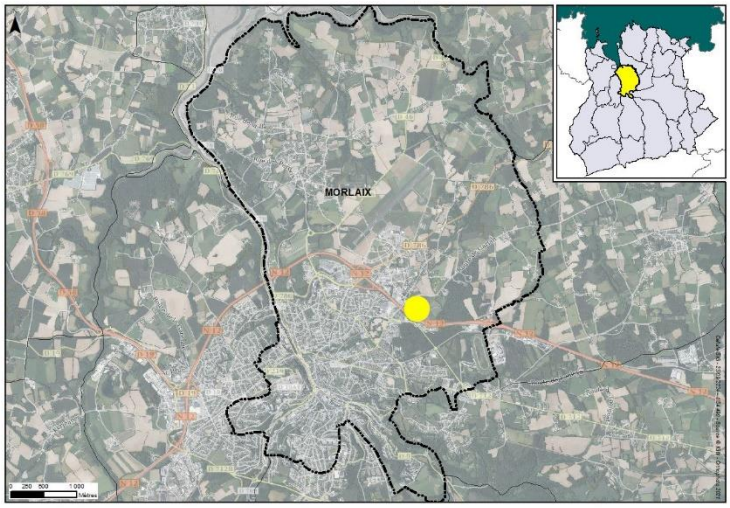
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°26 :



11. Modification du zonage de la parcelle BR 0112 à Morlaix

A. Exposé des motifs



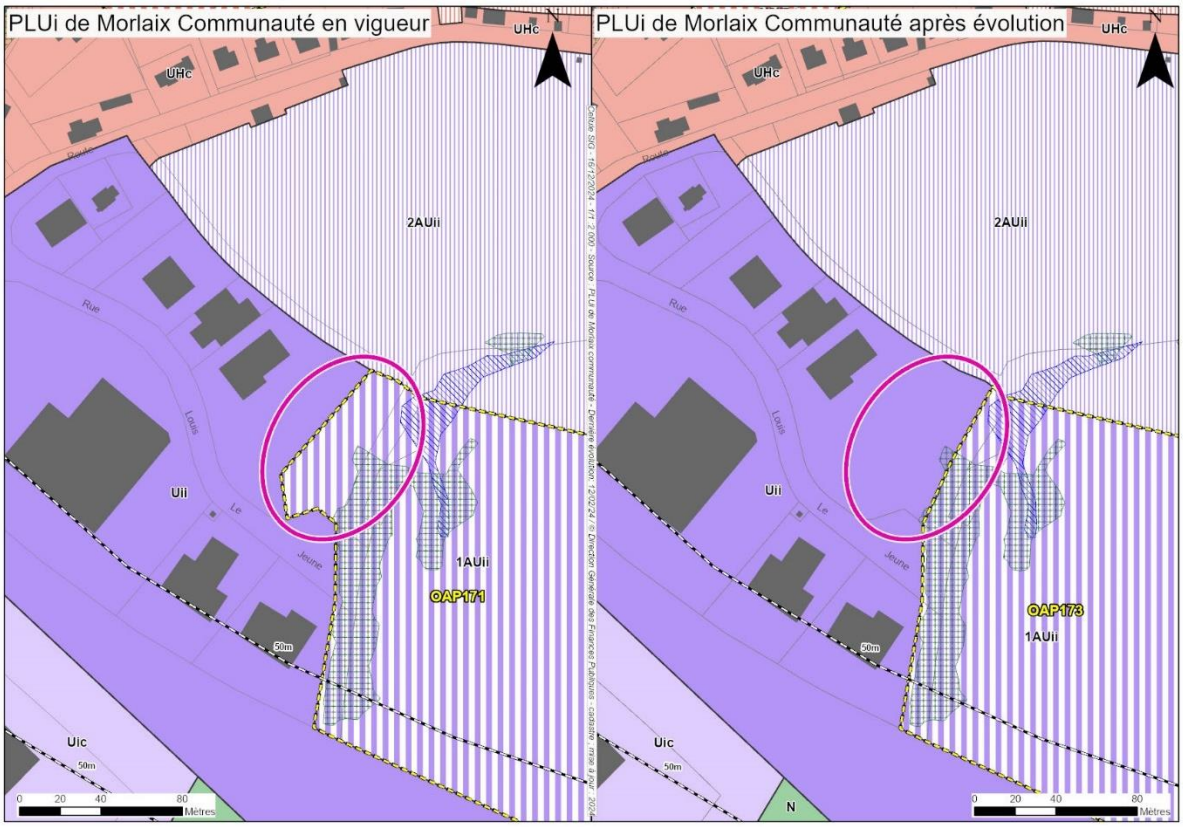
La partie est de la parcelle BR 0112 située rue Louis le Jeune à Morlaix est classée en zone 1AUii, zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques à dominante industrielle, et couverte par l'OAP n°171 alors que la partie ouest de cette parcelle est classée en zone Uii, zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominante industrielle. Le changement d'affectation concerne une partie de cette parcelle, couvrant environ 2 050 m².

La partie Ouest de la parcelle BR 0112 est occupée par le bâtiment accueillant le service « France Travail ». Elle est séparée du reste de l'OAP n°171 par un petit boisement vallonné qui longe sa limite est. Afin d'assurer l'unité de la parcelle BR 0112 et d'y favoriser un aménagement cohérent, il est proposé de classer la partie est de la parcelle en zone Uii. L'OAP n°171 est donc modifiée en conséquence (voir ci-dessous).

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.

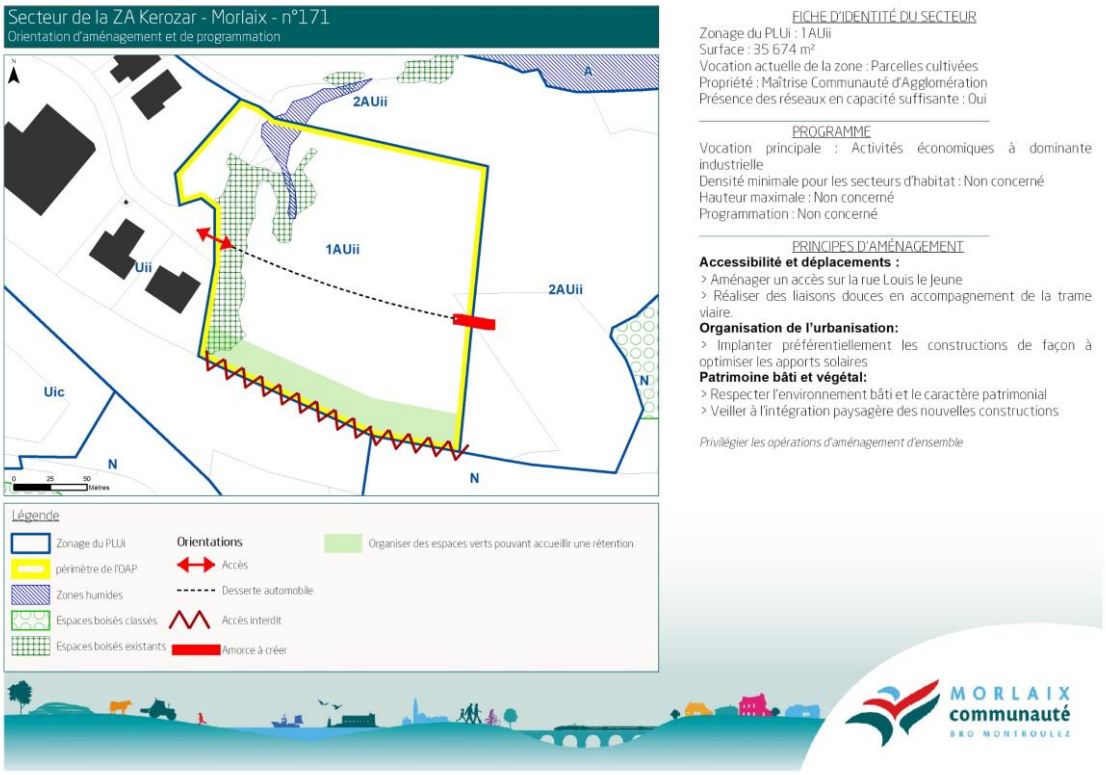
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°26 :

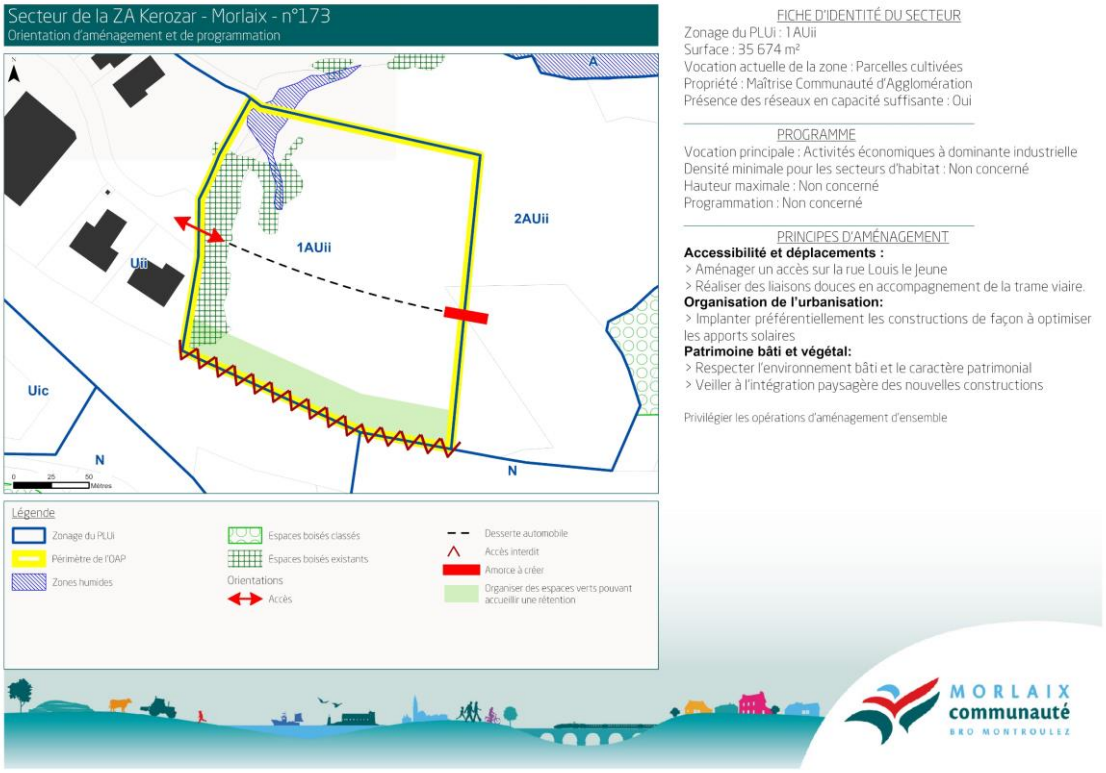


Par ailleurs l'OAP sectorielle n°171 est modifiée pour préciser l'aménagement de ce secteur et change de numéro.

PLUi-H en vigueur :

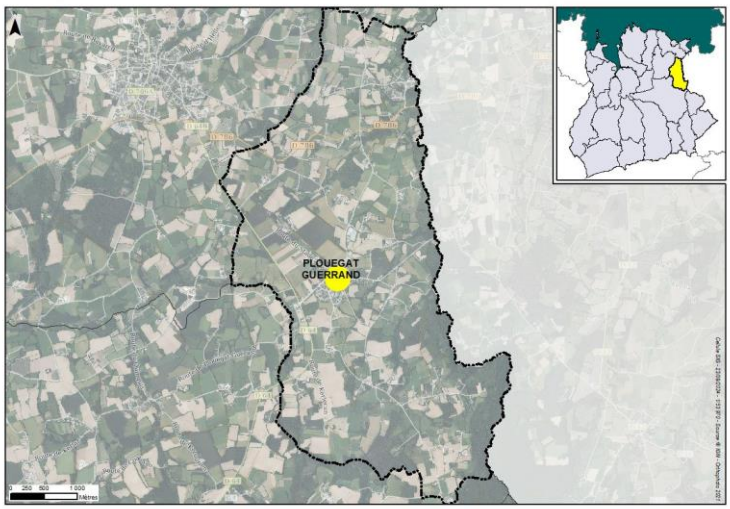


PLUi-H après évolution :



12. Modification du zonage sur la place du centre-bourg à Plouégat-Guerrand

A. Exposé des motifs



Les parcelles C 1886, C 1696, C 1693 et C 1692 situées dans le cœur du bourg de la commune de Plouégat-Guerrand sont classées en zone UHa, zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens. L'ensemble de ces parcelles couvrent environ 400 m².

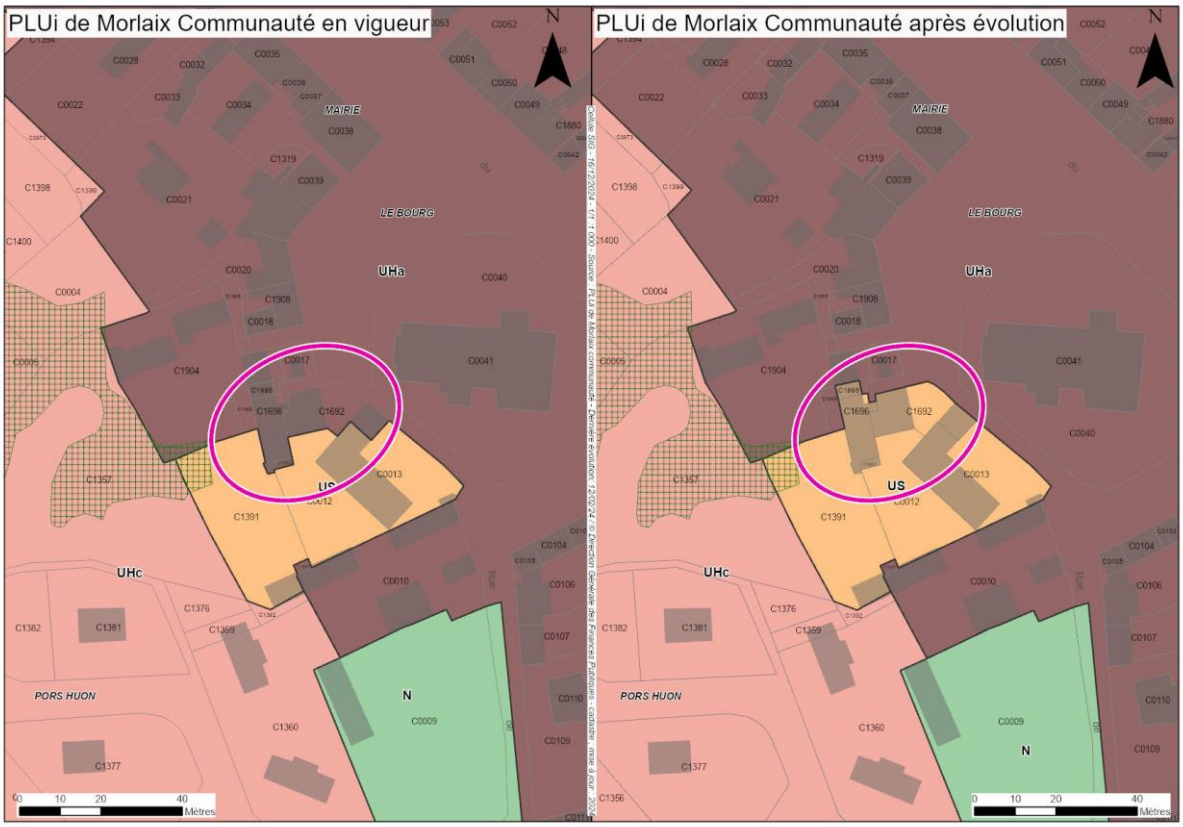
Des travaux de requalification des bâtiments se trouvant sur ces parcelles viennent d'être réalisés par la commune. L'objectif est de les intégrer au périmètre de l'école primaire située à proximité.

En tant qu'équipement public, cette école est classée en zone US, zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêts collectifs. Afin d'assurer la cohérence entre le zonage et cet ensemble de bâtiments à vocation scolaire, il est proposé de classer ce secteur en zone US au lieu de 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 5ème partie du présent dossier.

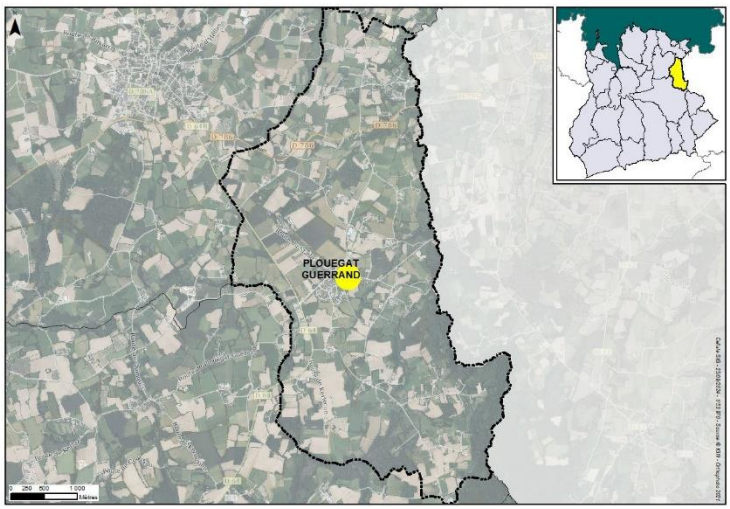
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, tome 1, planche n°22 :</u>



13. Modification du zonage, rue de Plestin à Plouégat-Guerrand

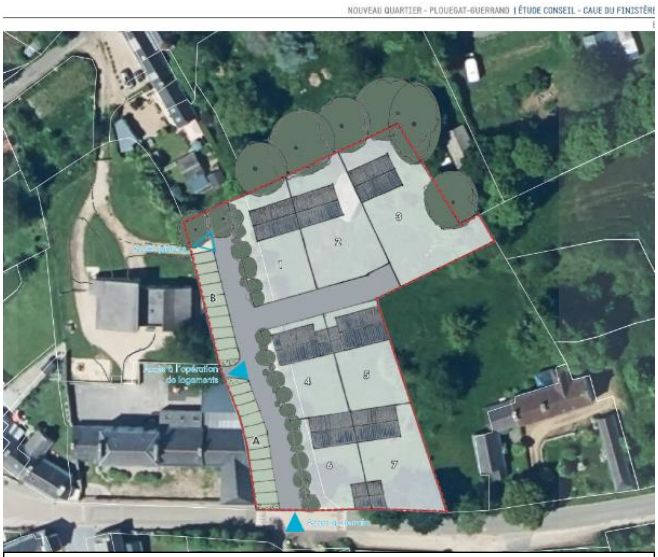
A. Exposé des motifs



La parcelle C83 située dans le bourg de la commune de Plouégat-Guerrand est classée en zone US, zone urbaine à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif. Cette parcelle couvre environ 1 243 m².

Cependant, la municipalité a choisi de regrouper les activités scolaires sur la place du centre-bourg (voir partie 4, III., point 12 ci-dessus). Le bâtiment de l'école situé sur la parcelle C 83 va donc être sans affectation.

Commanditée par la commune, une étude pré-opérationnelle a été menée par le CAUE du Finistère afin de réaliser une étude exploratoire pour la construction d'un nouveau quartier de logements sur la commune de Plouégat-Guerrand. La volonté de la commune est de réaliser des logements sociaux dans le bâtiment de l'école réhabilité, sur la parcelle C 83, et des logements en cœur de bourg, sur les parcelles voisines, situées immédiatement à l'est C 1525 et C 1926. La proximité immédiate du centre fait de ce secteur un site de choix pour la réalisation d'une telle d'opération.



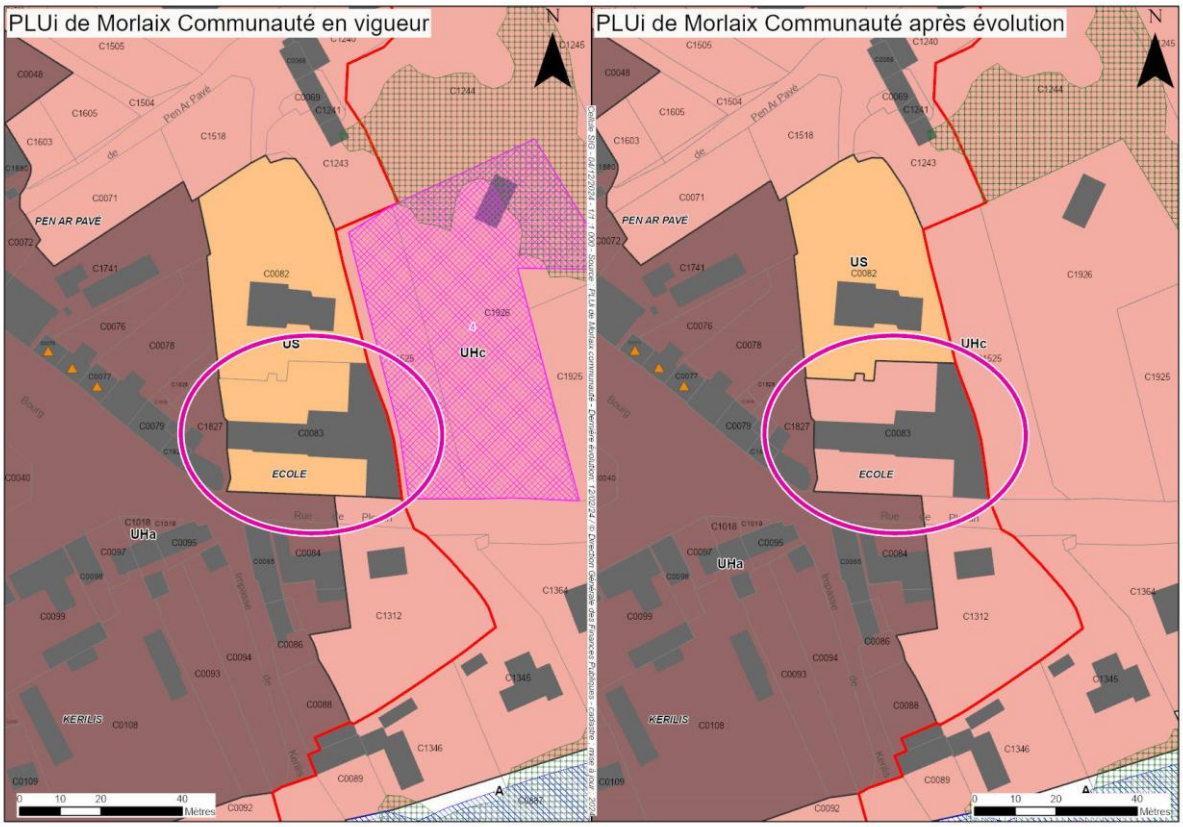
Extrait étude pré-opérationnelle - CAUE (juin 2023)

Dans ces conditions, il est proposé de classer le secteur en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel, au lieu de 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 5ème partie du présent dossier.

B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°22 :



14. Modification du zonage au lotissement Parc Ar Feuteun à Plouégat-Guerrand

A. Exposé des motifs



La parcelle C 1544 située à proximité du Parc Ar Feuteun à Plouégat-Guerrand est classé en 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles et en partie en UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel. Elle constitue également l'OAP n°194 à vocation de programme d'habitat. Elle couvre environ 3 800 m².

À ce jour, aucun projet d'habitat n'est envisagé sur ce site. Néanmoins, la commune a reçu une demande d'un porteur de projet agricole souhaitant implanter une activité pépiniériste sur cette parcelle. Ce porteur de projet est le propriétaire de l'habitation se trouvant sur la parcelle C 1404 jouxtée à la parcelle C 1544. Afin de permettre une respiration autour du bâtiment existant sur la parcelle C 1404 et l'implantation d'un jardin d'agrément, il est proposé de passer une partie de la parcelle C 1544 en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel, sans impacter les éléments paysagers existants à proximité de l'habitation. Le reste de la parcelle C 1544 présente de bonnes qualités pour le développement d'une activité agricole de type pépiniériste.

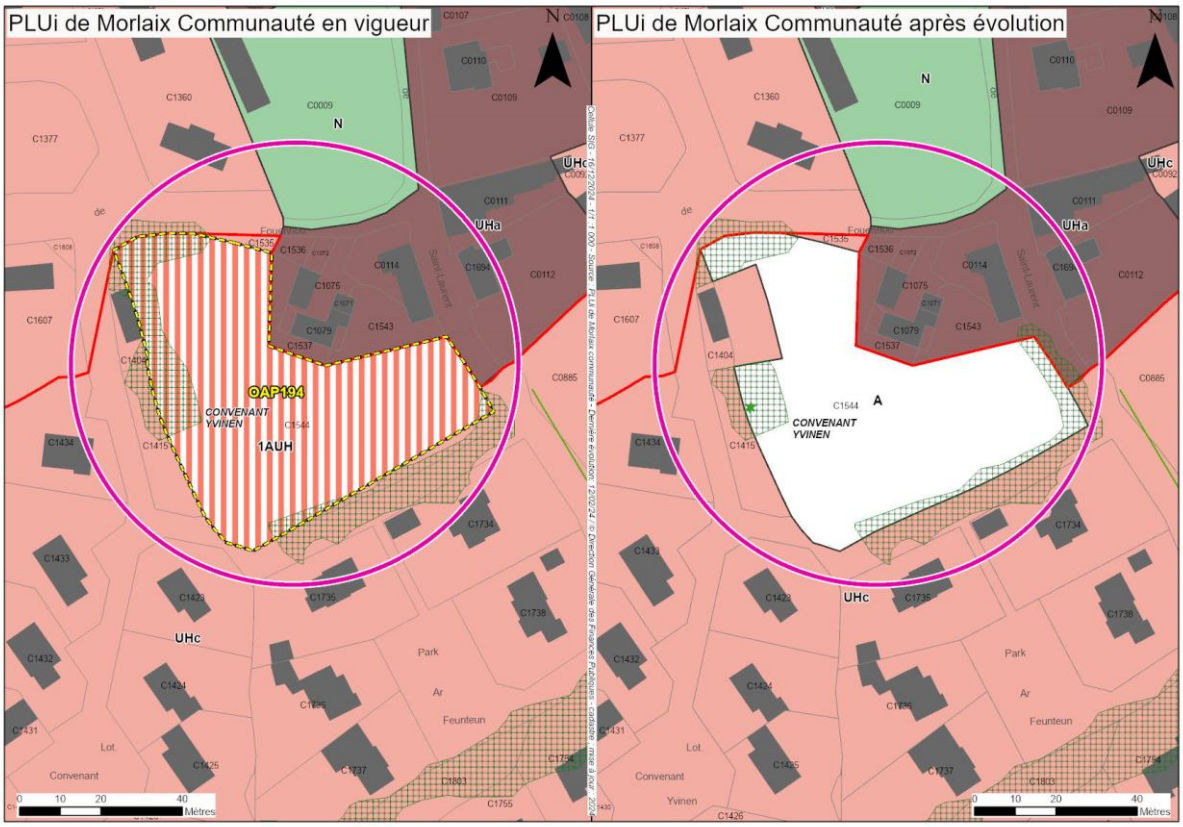
Dans ces conditions, il est proposé de classer le secteur en partie en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel et en zone A, zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, au lieu de 1AUH. L'OAP n°194 est donc supprimée.

De plus, le zonage défini au sein du règlement graphique du PLUi-H du secteur ne correspondait pas au plan cadastral de la parcelle C 1544. Il est proposé de corriger cette erreur manifeste d'appréciation en faisant correspondre le zonage du PLUi-H modifié au cadastre actuel.

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.

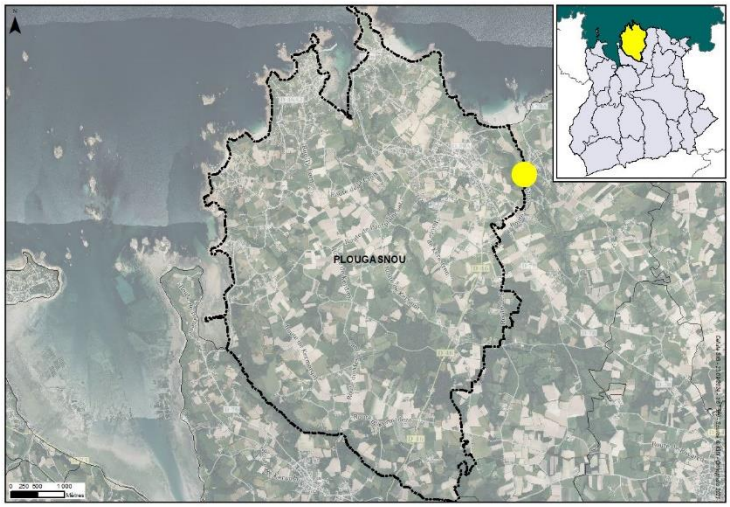
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°22 :



15. Modification du zonage à Pont ar Gler à Plougasnou

A. Exposé des motifs



Les parcelles ZH 0189, 0245, 0246, 0247, 0248, 0249 et 0250 situées chemin de Pont Ar Gler entre les communes de Plougasnou et de Saint-Jean-du-Doigt sont classées en zone UL, zone urbanisée à vocation touristique, dans la continuité du camping municipal de Saint-Jean-du-Doigt. L'ensemble de ces parcelles couvrent environ 5 000 m². Cependant ce site, bien que situé en continuité du camping municipal de Saint-Jean-du-Doigt, en est séparé par le cours d'eau Le Donan et n'a jamais eu de vocation touristique.

Un aménageur a réalisé un découpage parcellaire et a pour projet de construire plusieurs logements sur ces différentes parcelles. Une partie des parcelles de cette opération d'aménagement sera classée en zone N afin de préserver le cours d'eau à proximité, Le Donan, constitutif d'une continuité écologique.

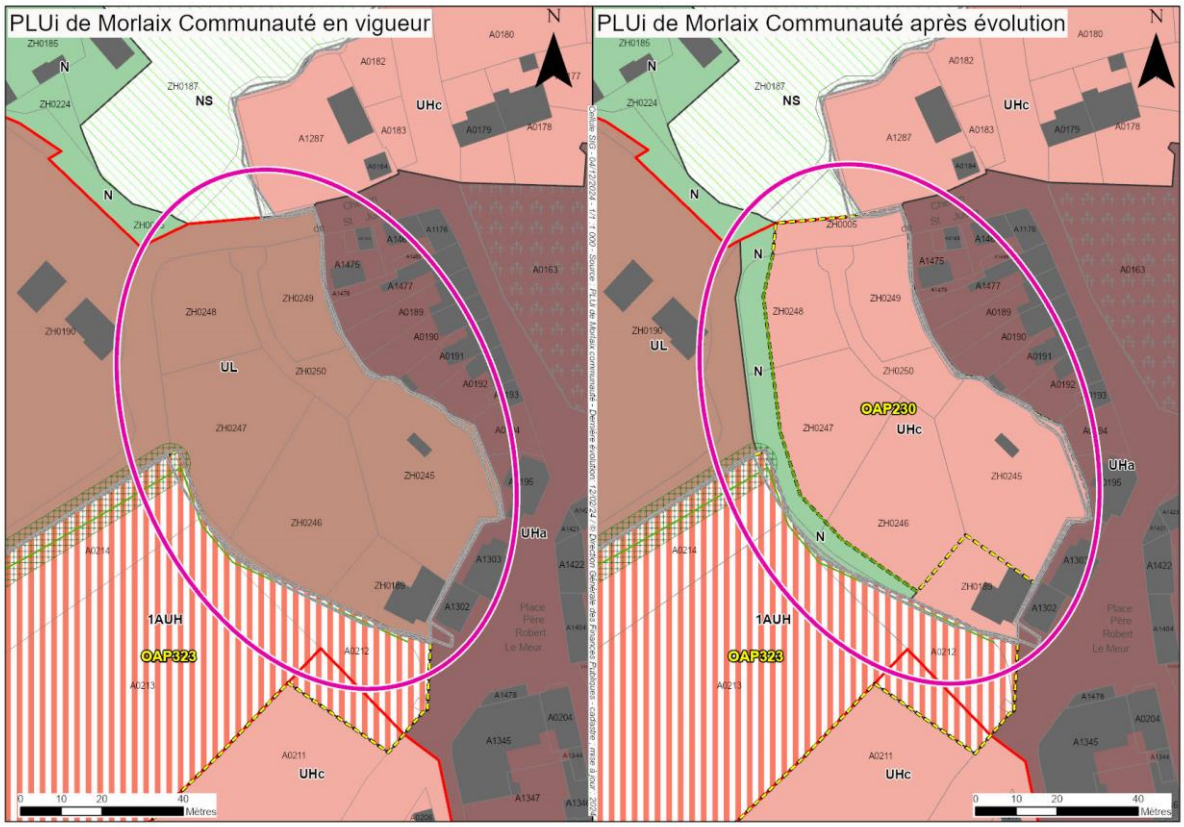
Dans ces conditions, il est proposé de classer le secteur de Pont Ar Gler en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel, et N, zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère naturel, au lieu de UL.

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.

Le changement d'affectation de ces parcelles en zone UHc est couplé d'une création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle afin de privilégier une opération d'aménagement d'ensemble.

B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°4 :

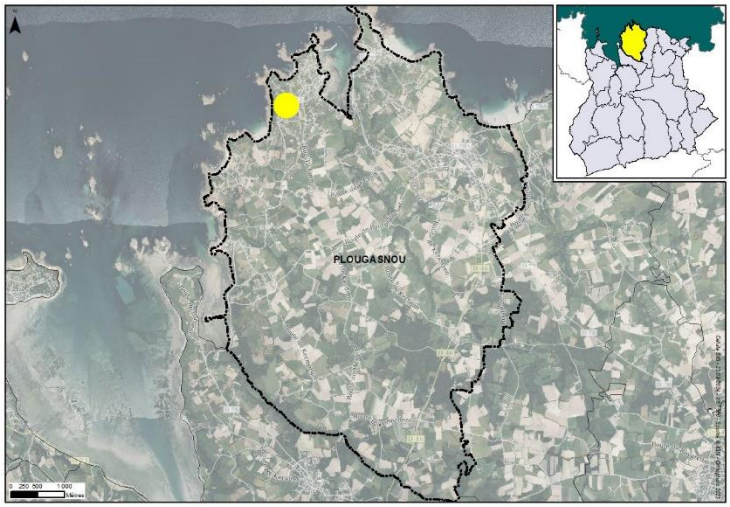


Par ailleurs l'OAP sectorielle n°171 est créée pour préciser l'aménagement de ce secteur.



16. Modification du zonage route de la corniche à Plougasnou

A. Exposé des motifs



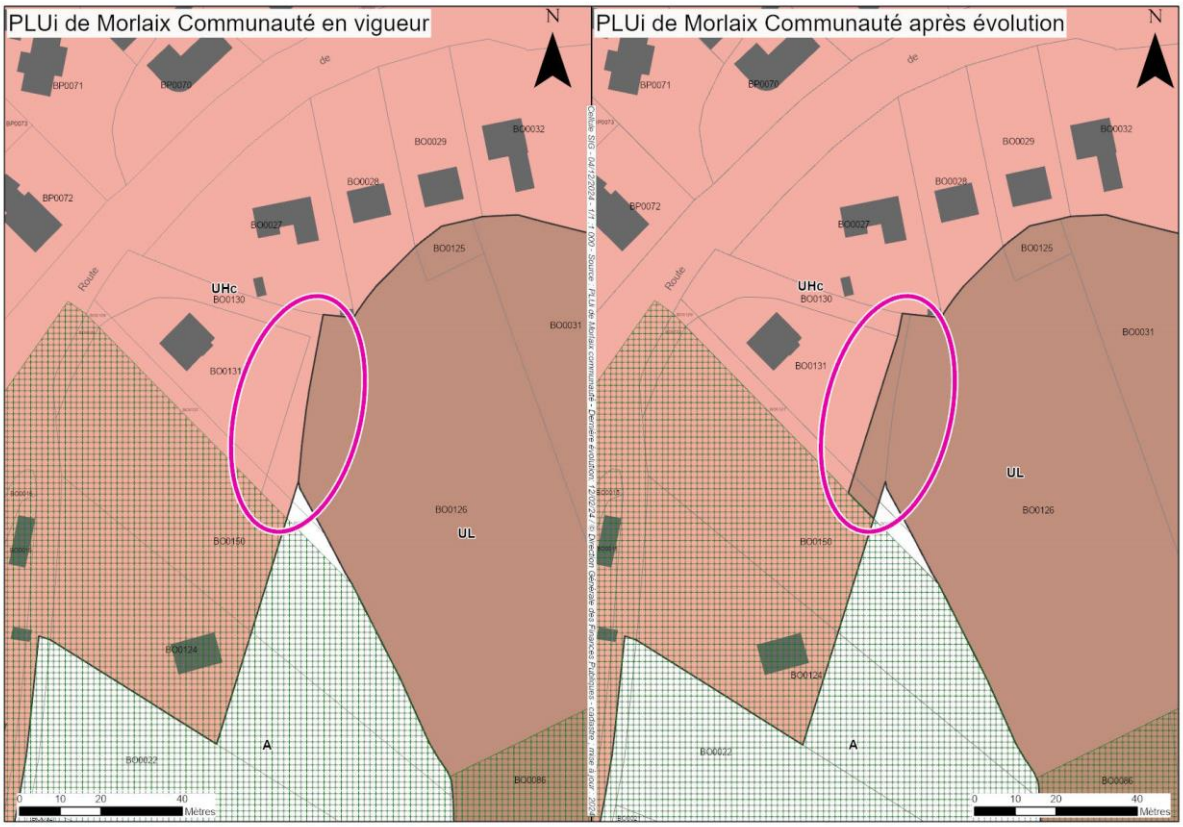
La parcelle BO 0126 située route de la Corniche à Plougasnou est classée en zone UL, zone urbanisée à vocation touristique. Le zonage UL permet le déploiement d'une activité de camping existant (camping de Kervern). La parcelle voisine BO 0130 est classée en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel, alors qu'elle se trouve dans l'emprise du camping pour environ 232 m².

Dans ces conditions, il est proposé de classer une partie de la parcelle BO 0130, route de la Corniche en zone UL, zone urbanisée à vocation touristique.

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.

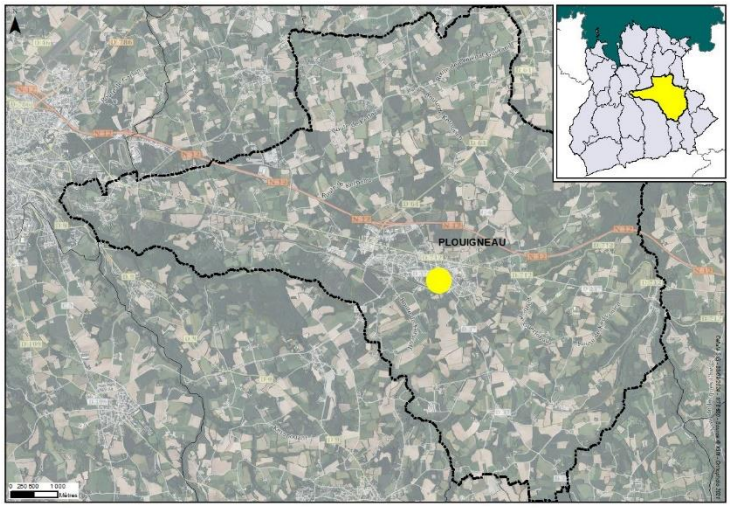
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, tome 1, planche n°3 :</u>



17. Modification du zonage du secteur de Pors An Doas à Plouigneau

A. Exposé des motifs



Les parcelles AD 0326, 0327, 0415, 0629, situées à Pors an Doas à Plouigneau sont classées en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel et US, zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêts collectifs. Les parcelles AD 0326, 0327, 0415 et 0629 couvrent 3 363 m² (US) et 3 881 m² (UHc).

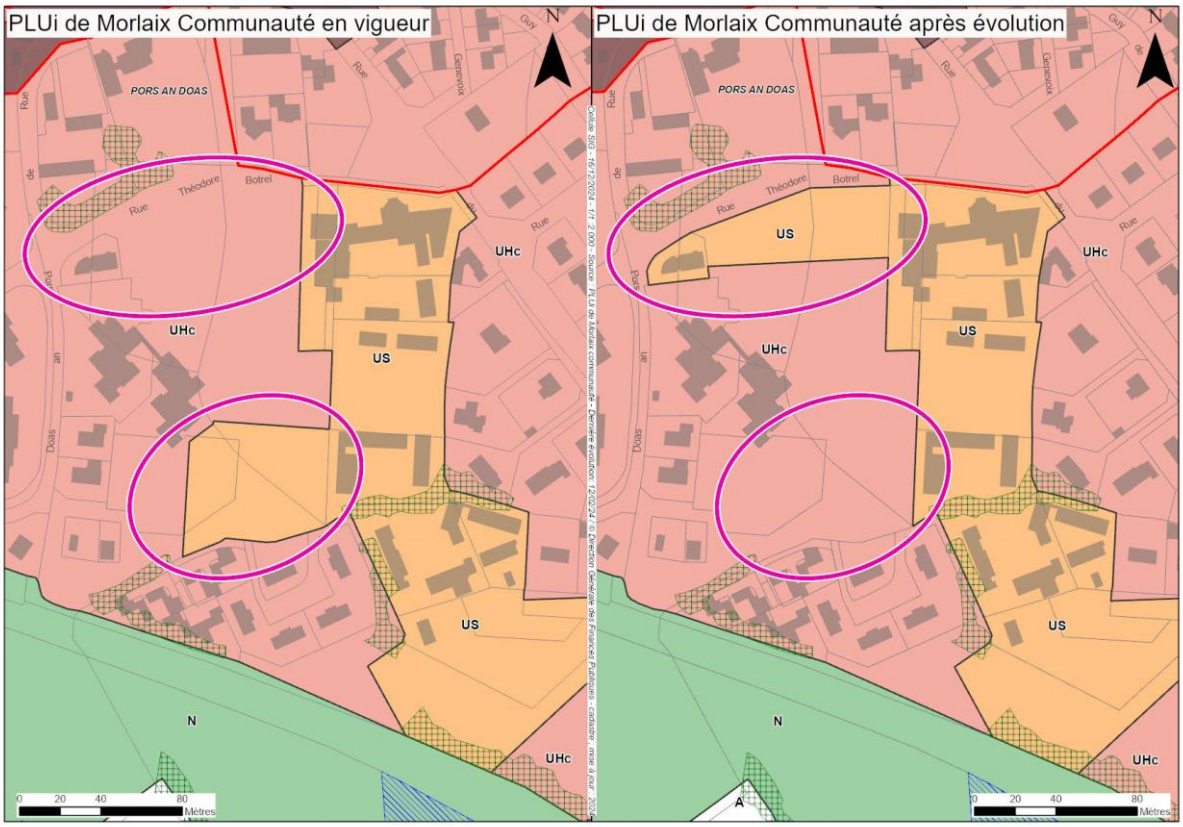
Un projet de crèche, au nord de ce secteur (parcelles AD 0415 et AD 0629), et d'une dizaine de logements, au sud du secteur (parcelles AD 0627, 0628 et 0630), est porté par la commune sur ces terrains. La commune est propriétaire de l'ensemble foncier. Pour la réalisation du projet de crèche, équipement d'intérêt collectif, il est proposé d'étendre le zonage US sur le nord du secteur et de le réduire au sud pour permettre la réalisation d'une opération de logements.

Dans ces conditions, il est proposé de modifier les limites des zones UHc et US dans le secteur de Pors an Doas.

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.

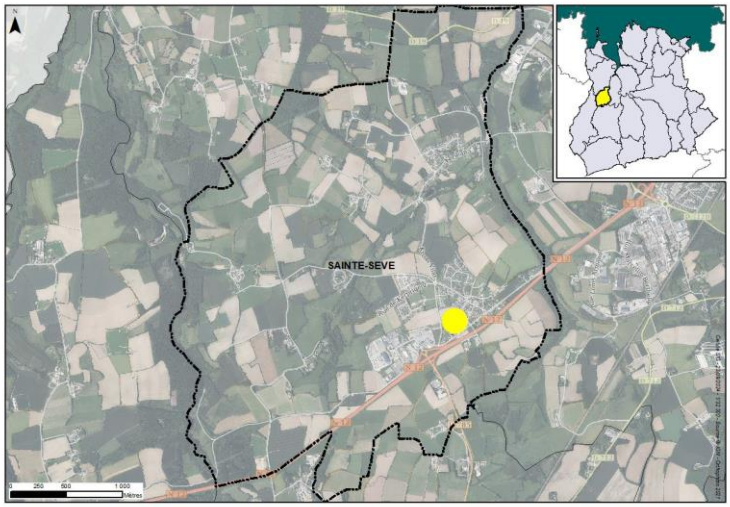
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°29 :



18. Modification du zonage du secteur Kerily à Sainte-Sève

A. Exposé des motifs



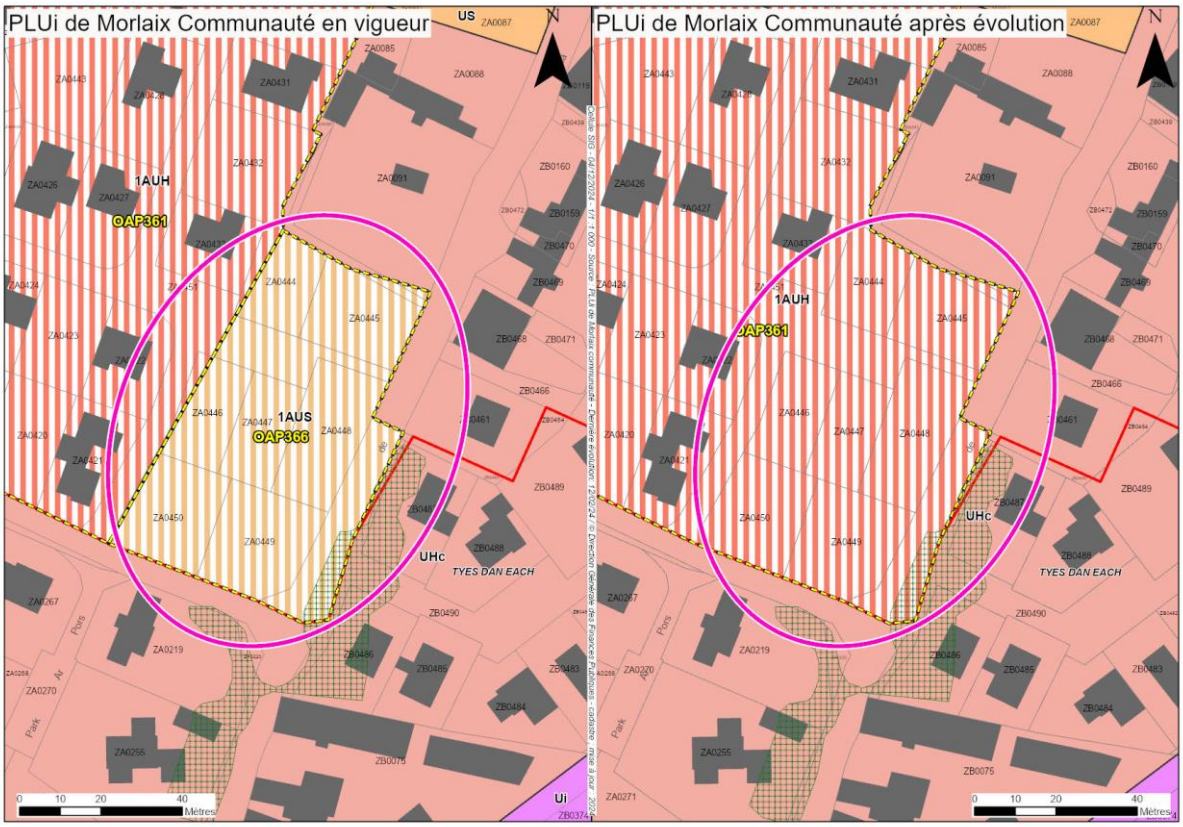
Les parcelles ZA 0444, 0445, 0446, 0447, 0448, 0449, 0450 et pour partie ZA 0451 situées à Kerily dans le bourg de Sainte-Sève font partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°366 et sont classées en zone US, zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêts collectifs. Ces parcelles couvrent 4 132 m².

Initialement prévue pour du stationnement, l'OAP n°366 n'a plus pour vocation d'accueillir un équipement d'intérêt collectif mais une opération de création de logements. Afin d'étendre l'aménagement à dominante d'habitat en cours sur l'OAP n°361, il est proposé de classer le secteur de Kerily en zone 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat. L'OAP n°361 est donc modifiée en conséquence (voir ci-dessous) et l'OAP n°366 est supprimée.

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.

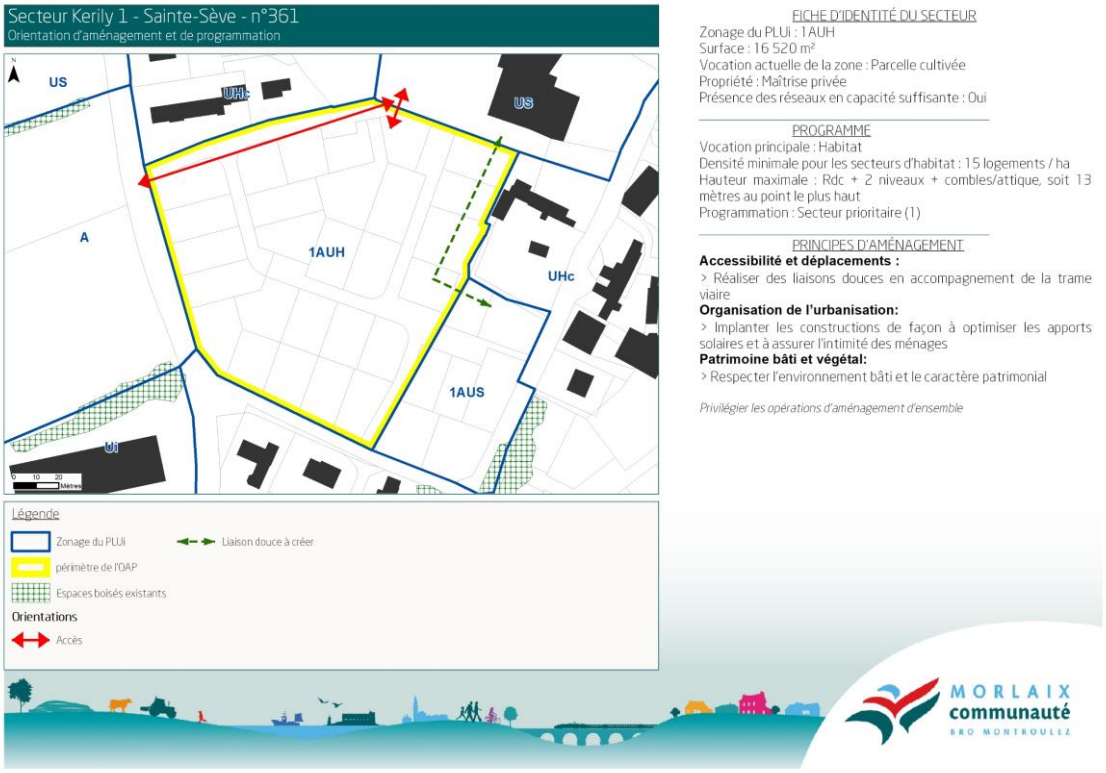
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°33 :



Par ailleurs l'OAP sectorielle n°361 est modifiée pour préciser l'aménagement du secteur. Un rappel des risques liés au retrait-gonflement de l'argile est également effectué.

PLUi-H en vigueur :

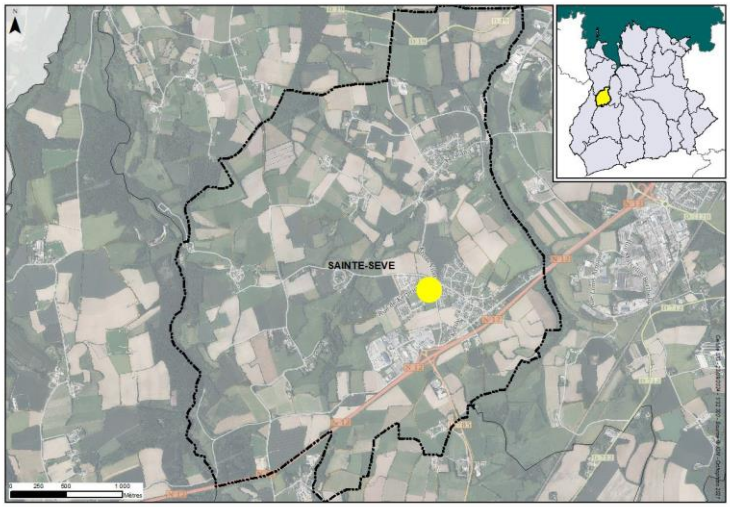


PLUi-H après évolution :



19. Modification du zonage du secteur de la Croix à Sainte-Sève

A. Exposé des motifs



La parcelle ZA 0248 située rue de Kerprigent est classée en zone 1AUS, zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif, et est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°365. Cette parcelle couvre 13 560 m².

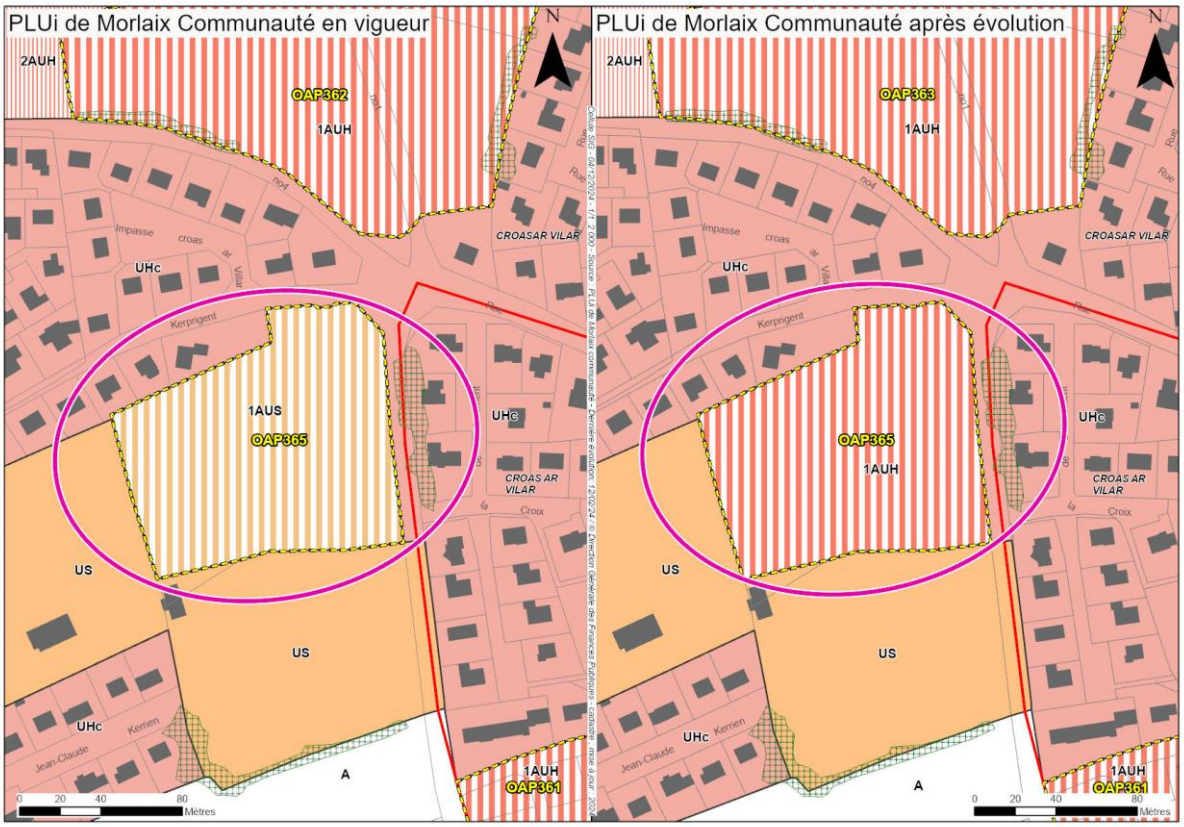
Située à proximité des terrains de football du bourg, cette parcelle était destinée à recevoir un équipement sportif. Aujourd'hui, le besoin en matière d'équipement sportif est satisfait avec les équipements existants. En effet, les emprises US existantes à proximité sont suffisantes et de l'espace reste disponible sur la parcelle ZA 0223 située immédiatement au Sud. Il est donc plus pertinent de prévoir la réalisation d'un programme de logements sur la parcelle ZA 0248. En effet, le terrain est idéalement situé, à moins de 300 m de l'école et de la mairie.

Dans ces conditions, il est proposé de classer le secteur de la Croix en zone 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles au lieu de 1AUS. L'OAP n°365 est donc modifiée en conséquence (voir ci-dessous).

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

Le règlement graphique, tome 1, planche n°33 :



Par ailleurs l'OAP sectorielle n°365 est modifiée pour préciser l'aménagement de ce secteur.

PLUi-H en vigueur :

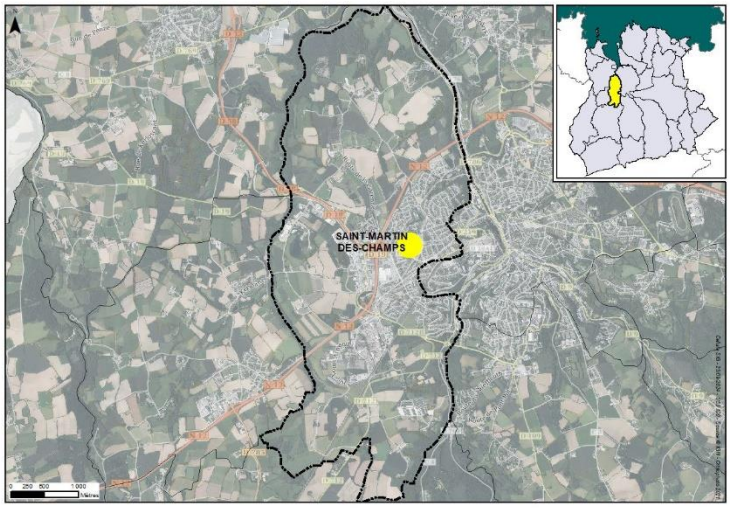


PLUi-H après évolution :



20. Modification du zonage du secteur du stade Albert Martin à Saint-Martin-des-Champs

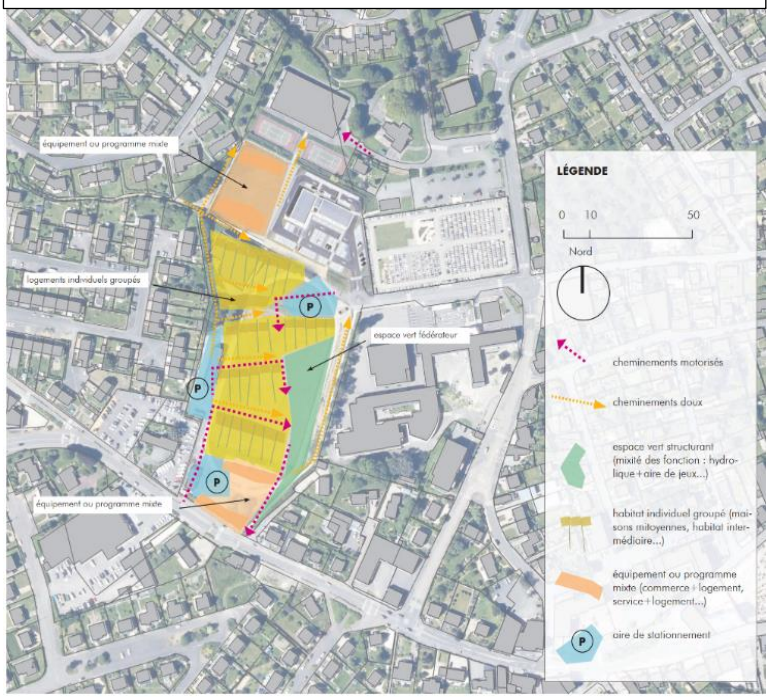
A. Exposé des motifs



La parcelle AD 0377 située route de Plouvorn à Saint-Martin-des-Champs est classée en zone US, zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêts collectifs. Cette parcelle couvre 21 874 m².

Une étude pré-opérationnelle a été menée avec le CAUE du Finistère afin d'esquisser un projet de densification du quartier sur ce terrain occupé par un terrain de football et une salle polyvalente. Pour des raisons d'efficacité en matière de gestion et d'organisation des activités sportives, la commune souhaite réunir l'ensemble de ses stades de football sur un seul site à Ar Brug où se trouvent deux terrains de football existants (à 700 m à pied).

Extrait étude pré-opérationnelle CAUE (sept. 2024)



Le terrain de la route de Plouvorn est idéalement situé au centre-ville de saint-Martin des Champs à proximité du collège et à moins de 300 m de la mairie. Il a vocation à accueillir de l'habitat. Ce changement d'affectation permettra la réalisation d'une meilleure structuration urbaine et la et la mise en œuvre d'un programme de construction de 30 logements d'habitat individuels. La parcelle appartient à la commune.

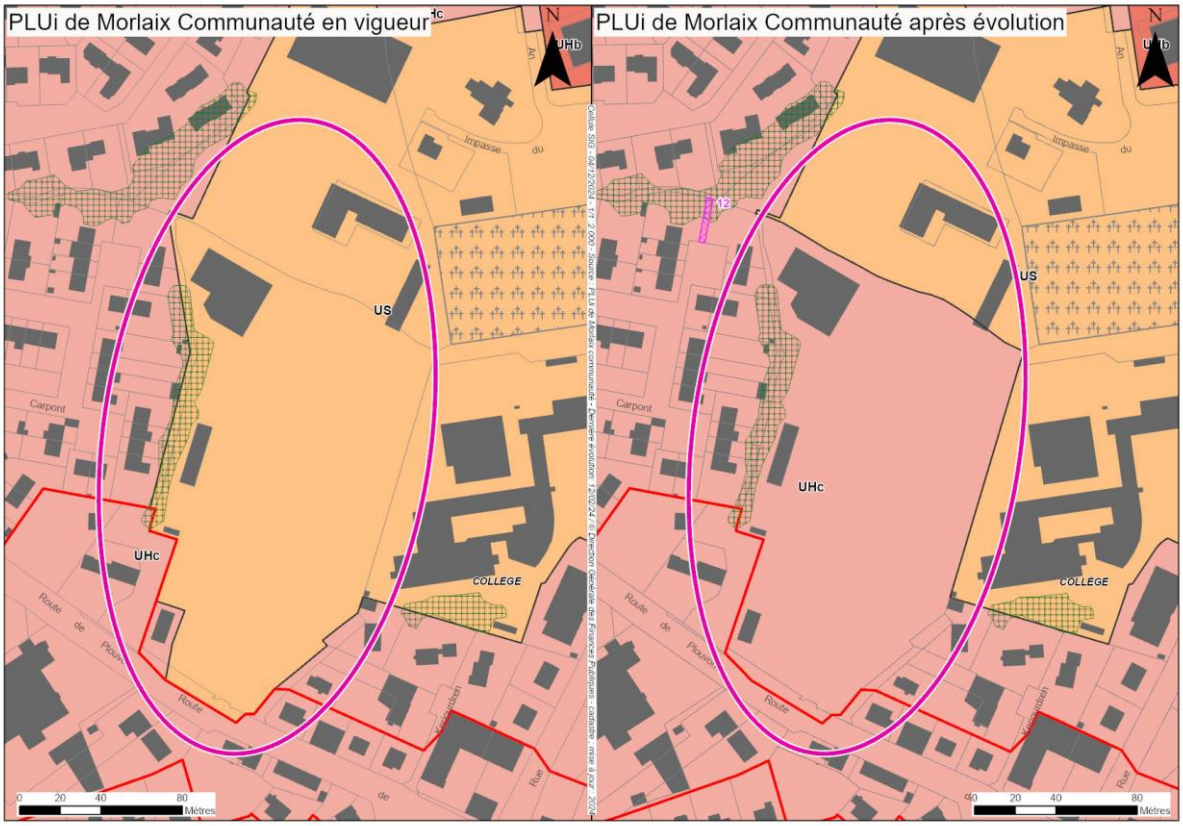
Dans ces conditions, il est proposé de changer l'affectation du terrain de football de la route de Plouvorn pour le classer en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel, au lieu de 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 5ème partie du présent dossier.

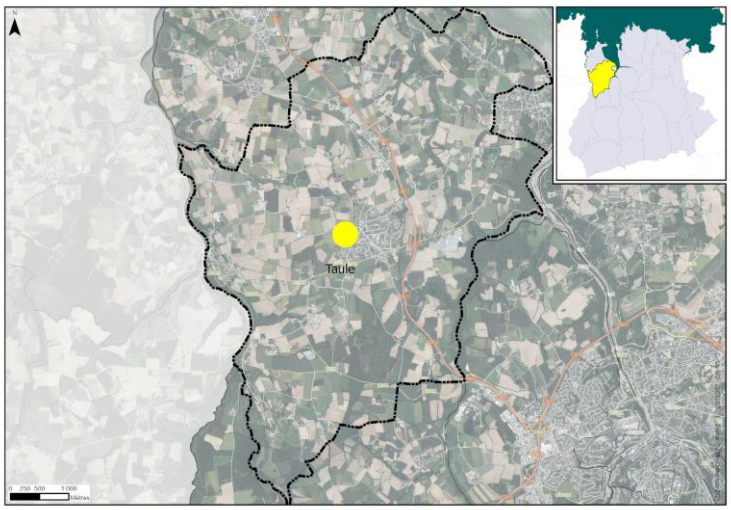
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°25 :



21. Reclassement de zone 1AU en U, secteur rue de la Garenne à Taulé

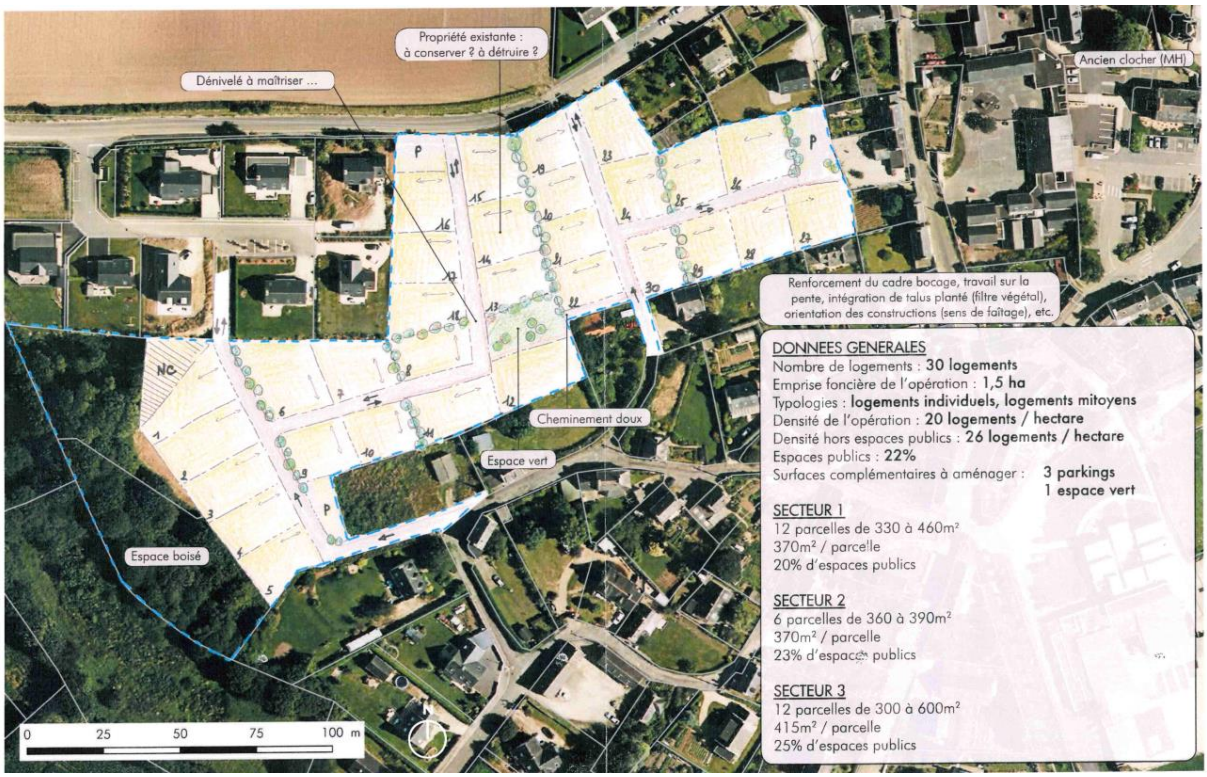
C. Exposé des motifs



La parcelle AE 0225 située rue de la Garenne à Taulé est classé pour sa partie ouest en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuelle et pour sa partie est en zone 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles. Elle couvre environ 530 m².

Cette parcelle située en limite de deux zonages est fortement imbriquée dans l'urbanisation existante. En effet, des constructions d'habitation individuelle sont présentes immédiatement à l'ouest, à l'est et au sud, le long de la rue de la Garenne.

Lors de l'approbation du PLUi-H en 2020, la partie est de la parcelle a été classée en zone 1AUH et intégrée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur rue de la Garenne. Un projet d'aménagement d'un quartier d'habitat communal est en cours sur le secteur de cette OAP mais il n'intègre pas la parcelle AE 0225. En effet, les accès principaux de ce nouveau quartier sont envisagés par le nord, depuis la rue de Penzée.



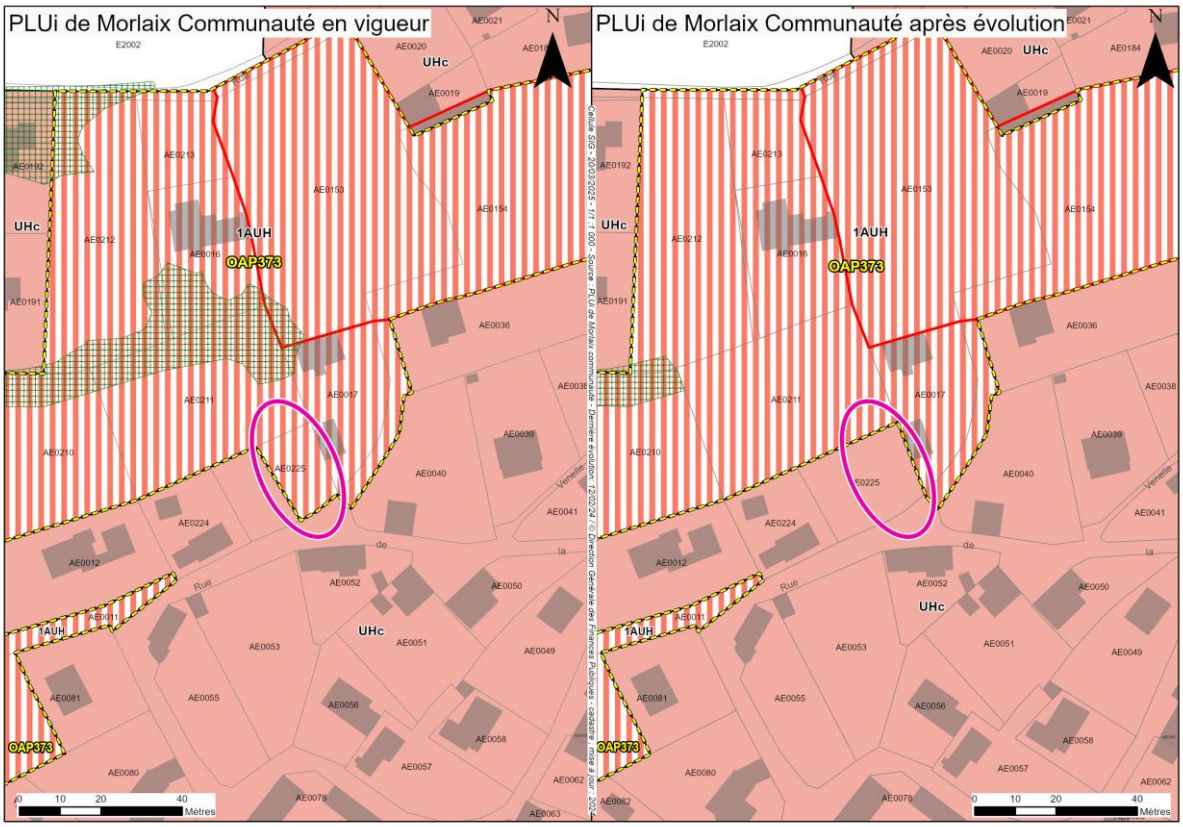
Etude exploratoire -CAUE29 – mars 2017

Les principes d'aménagement de l'OAP sont donc revus. Il n'y a pas lieu de conserver l'est de la parcelle AE 0225 dans l'OAP. Le zonage 1AUH est donc réduit ainsi que le périmètre de l'OAP correspondant. De ce fait, l'entièreté de la parcelle AE 0225 est classée en zone UHc ce qui autorisera l'implantation d'une ou plusieurs constructions d'habitation déconnectées du projet d'aménagement du quartier d'habitation communal.

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.

D. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, tome 1, planche n°19 :</u>



Comme indiqué l'OAP sectorielle n°373 est modifiée pour tenir compte de cette évolution de périmètre de l'OAP en fonction du zonage 1AUH.

PLUi-H en vigueur :

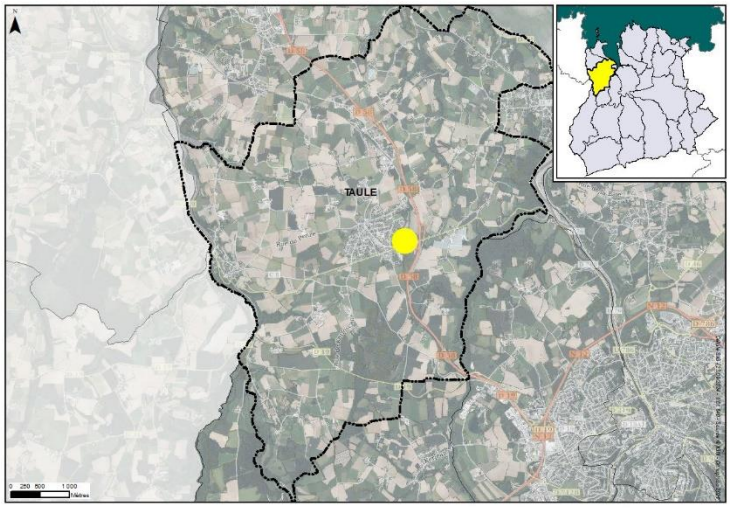


PLUi-H après évolution :



22. Modification du zonage de la parcelle AC 0087 à Taulé

A. Exposé des motifs



Les parcelles AC 0245, 0246 et 0087 situées à Lescreach à Taulé sont classées en zone Ui, zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes. Ces parcelles couvrent environ 2 231 m².

Au regard de son enclavement entre la voie ferrée à l'est, des quartiers d'habitations individuelles au nord et à l'ouest et une entreprise de marbrerie au sud, il est proposé de passer l'ensemble de ces parcelles en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel, afin de faciliter la réalisation de futurs projets de logements sur ces parcelles aujourd'hui en friche.

Aucun projet à vocation économique n'a été envisagé sur ce secteur.

Dans ces conditions, il est proposé de changer l'affectation de ces parcelles de la zone Ui, zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes, vers la zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel.

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.

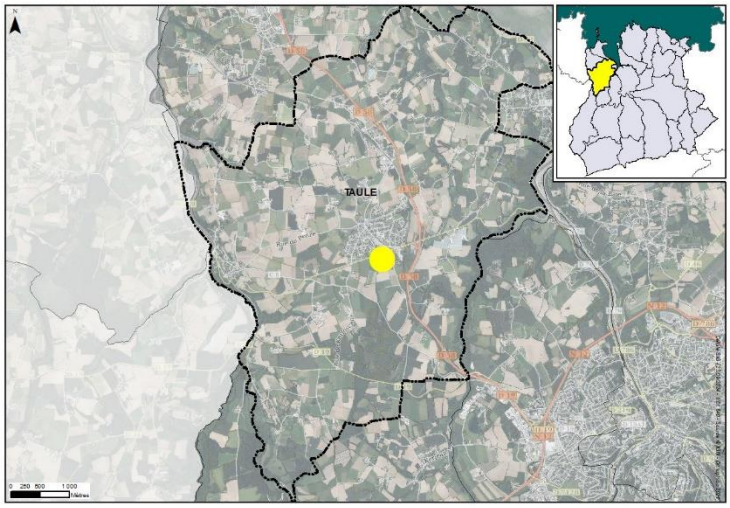
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°19 :



23. Modification du zonage rue Bel Air Ar Jardin à Taulé

A. Exposé des motifs



Les parcelles C 0251 et C 0250 situées rue Bel Air Ar Jardin Taulé sont classées en zone US, zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêts collectifs. En effet, ces parcelles sont aujourd'hui occupées par l'EHPAD de la commune de Taulé et par un logement de fonction associé à cette structure. Ce logement de fonction n'est aujourd'hui plus nécessaire au fonctionnement de l'EHPAD et n'est plus occupé depuis quelques années.

Il est donc envisagé de retirer ce logement de la zone destinée aux équipements d'intérêts collectifs pour l'intégrer à un zonage destiné au logement, pour une surface de 1 800 m², en partie sud-ouest de ces parcelles.

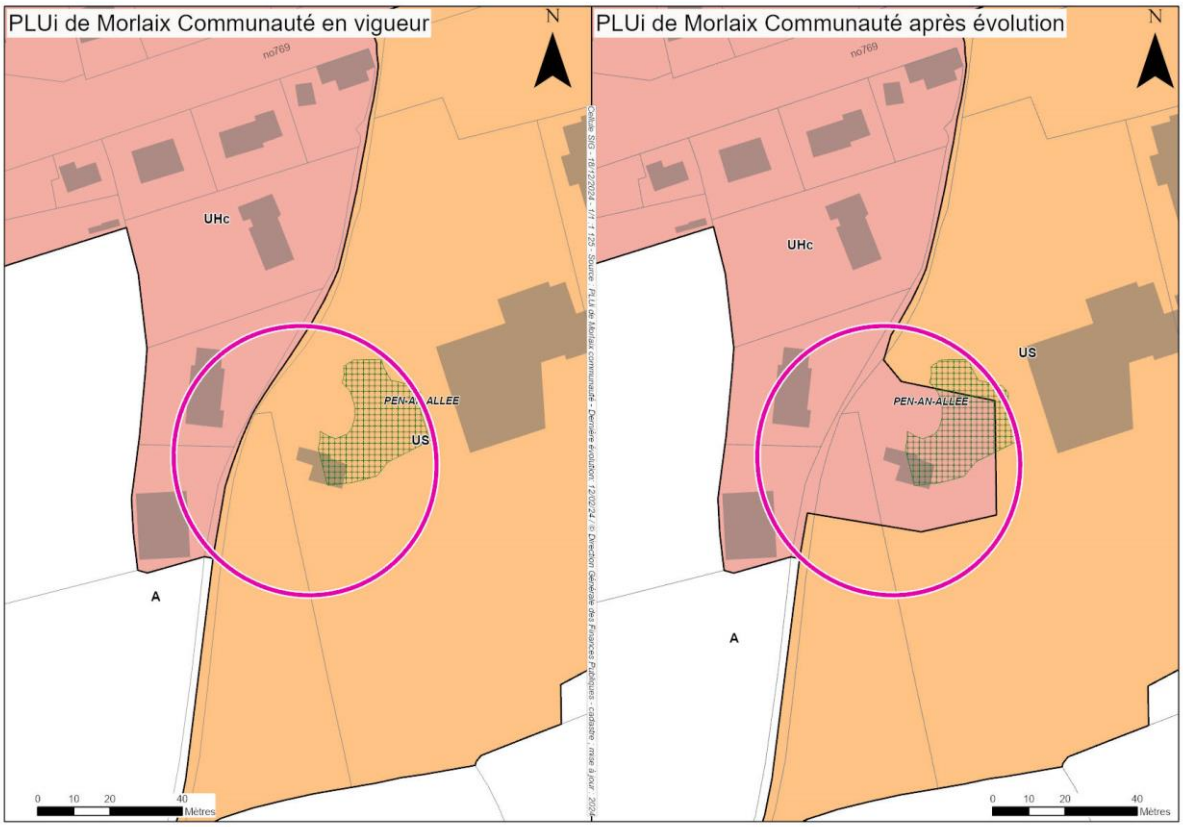
Ce changement d'affectation permettra la création d'un nouveau logement et évitera que le bien existant ne se dégrade. Le reste de la surface restera classée en zone US afin de permettre à l'EHPAD de continuer à jouir du parc arboré le jouxtant.

Dans ces conditions, il est proposé de classer une partie du secteur de Bel Air Ar Jardin en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel.

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

<u>Le règlement graphique, tome 1, planche n°19 :</u>

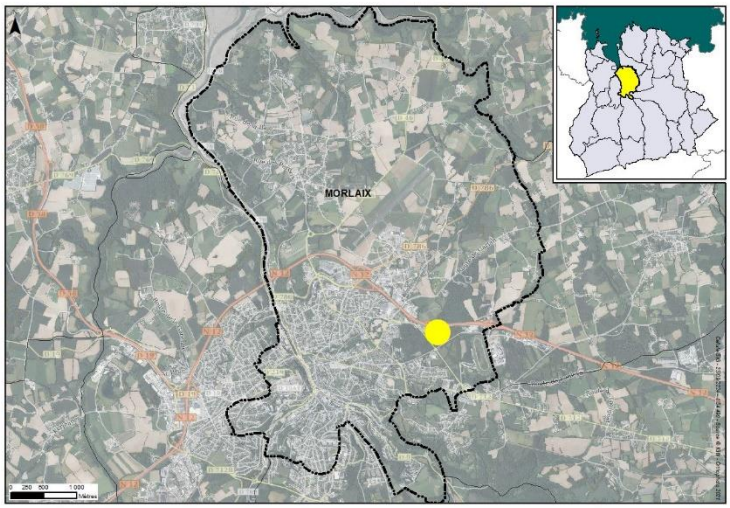


IV. Les déclassements de zones urbaines vers de la zone naturelle

Au regard des projets portés par les communes et des différents besoins pour l'aménagement du territoire, certaines parcelles ne sont plus nécessaires pour la réalisation de projets d'urbanisation. Le souhait de la collectivité est aujourd'hui de maintenir leur caractère naturel. Il est donc proposé de revoir le classement de ces secteurs en passant de zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle.

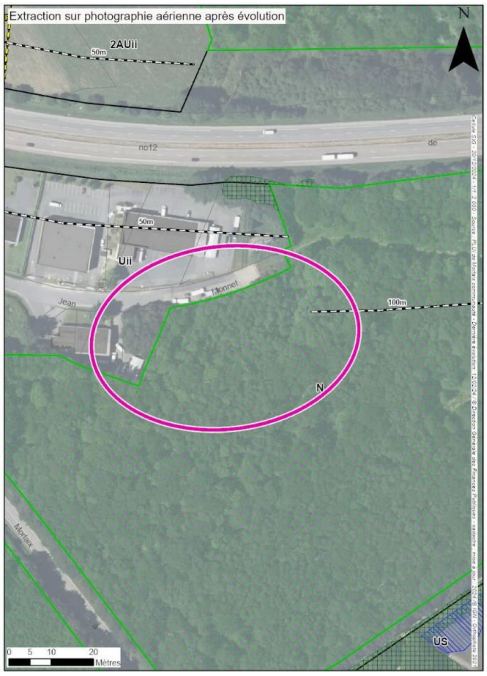
1. Modification du zonage et classement en EBC de la parcelle BR 0147, à Langolvas, à Morlaix

A. Exposé des motifs



Suite à plusieurs demandes de l'association de protection du bois de Langolvas, la vocation de la parcelle BR0147 zonée Uii, zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominante industrielles, couvrant environ 4990 m² a été questionnée.

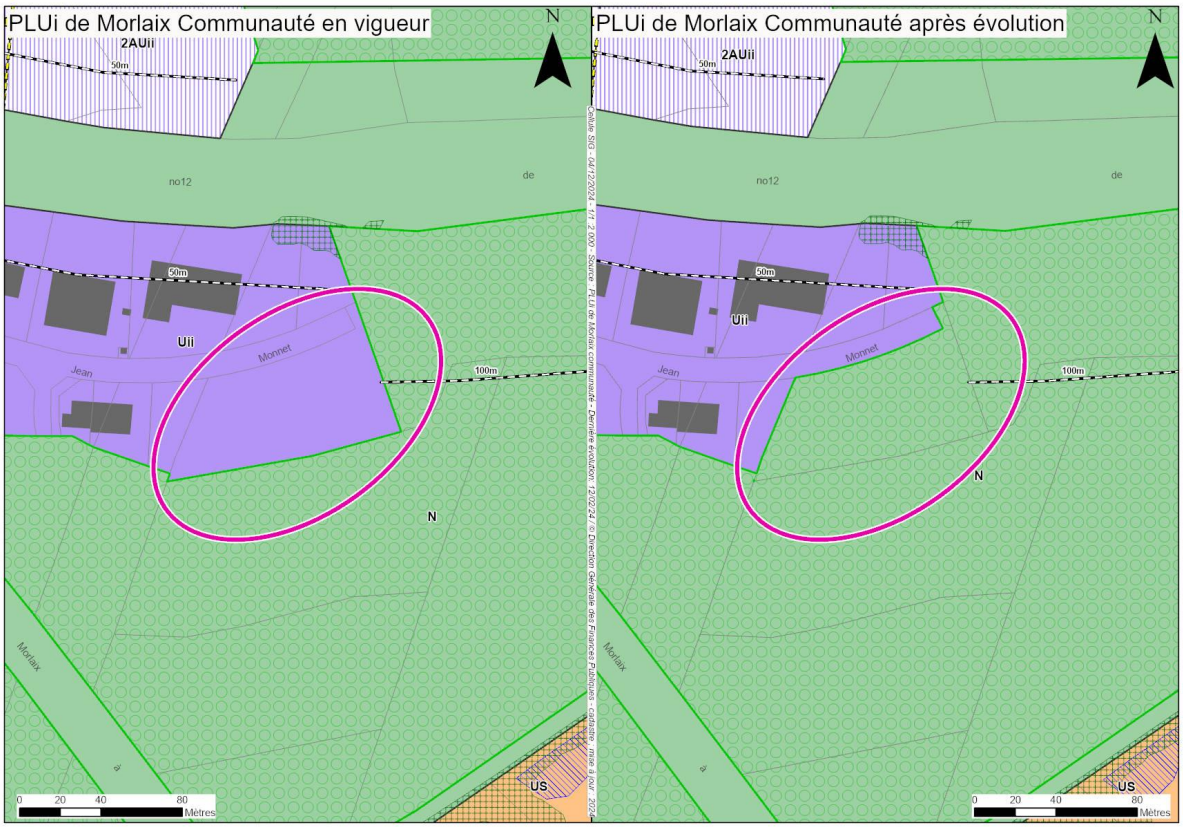
Le projet initial de développement de la zone d'activité économique de Langolvas a été revu de façon à préserver le caractère boisé de ce site. En effet, le couvert végétal présent à ce jour correspond à une hêtraie existante en continuité du bois de Langolvas qui est protégé par un zonage d'Espace Boisé Classé (EBC) (voir photographie aérienne ci-contre). Le prolongement du zonage EBC sur la parcelle BR0147 semble pertinent. De plus, aucun projet d'activité économique n'est projeté sur ce terrain.



Dans ces conditions, il est proposé de classer le secteur du Bois de Langolvas en zone 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 naturel, et EBC, espace boisé classé.

B. Pièces modifiées

Le règlement graphique – Tome 1 – Planche n°26 :



2. Modification du zonage et déclassement de l'OAP n°194 à Plouégat-Guerrand

A. Exposé des motifs



La parcelle C 1544 située à proximité du Parc Ar Feuteun à Plouégat-Guerrand est classé en 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles et en partie en UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel. Elle constitue également l'OAP n°194 à vocation de programme d'habitat. Elle couvre environ 3 800 m².

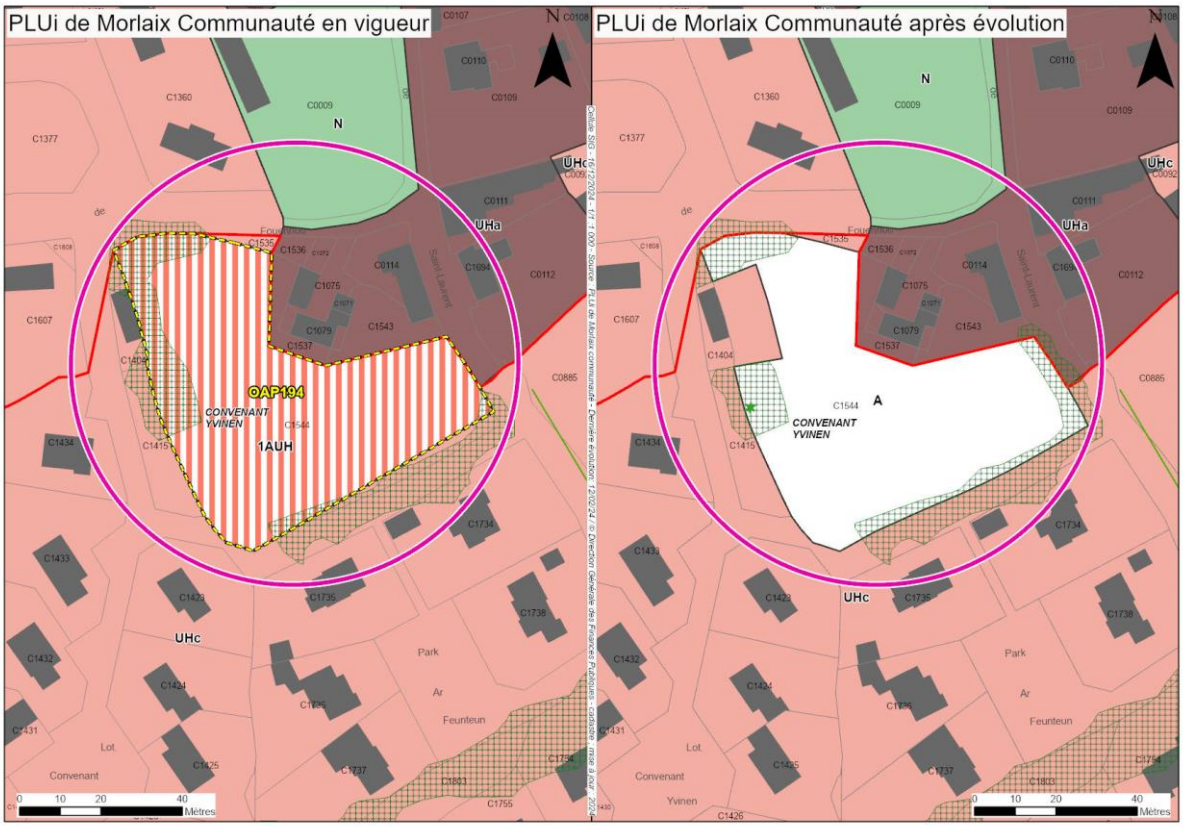
Un porteur de projet agricole envisage d'installer une activité de pépiniériste sur cette parcelle. A ce jour, cette parcelle est fauchée pour faire du foin. Le développement d'une activité agricole sur cette parcelle est envisageable au regard de l'usage actuel de la parcelle.

Dans ces conditions, il est proposé de classer cette parcelle en zone A, zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, au lieu de 1AUH.

Une partie de la parcelle évolue en zone UHc afin de permettre la réhabilitation-extension de l'habitation existante (ce point est traité en 3ème partie, III., 14. Modification du zonage au lotissement Parc Ar Feuteun). L'OAP n°194 est supprimée au cours de la présente procédure.

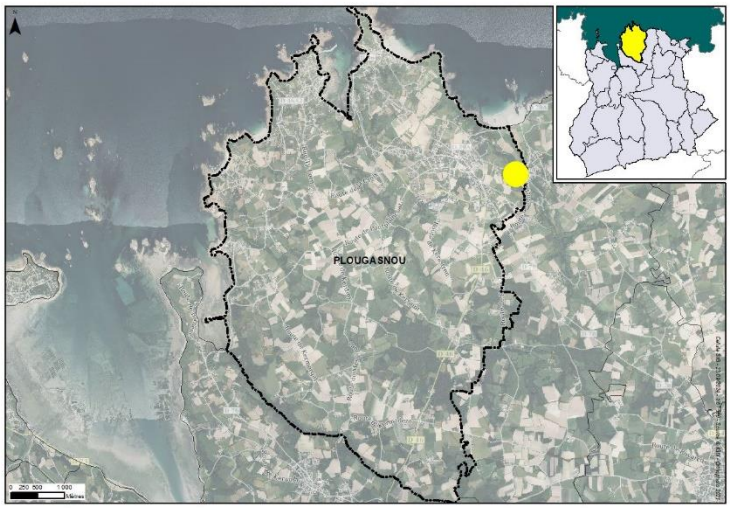
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°22 :</u>



3. Modification du zonage de la parcelle ZH 0191 à Plougasnou

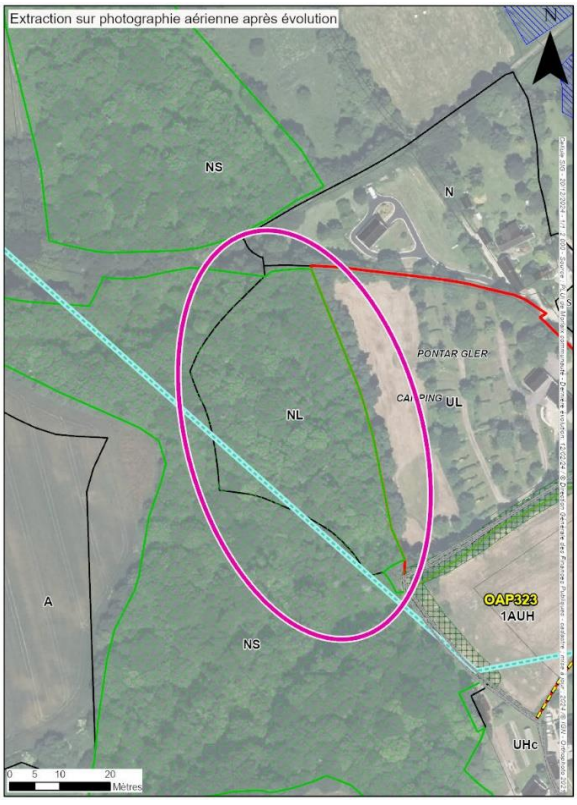
A. Exposé des motifs



Le camping municipal de Saint-Jean du Doigt situé à Pont Ar Gler, en Plougasnou, est situé sur les parcelles ZH 0190 et ZH 0191. La parcelle ZH 0190 est équipée en emplacements de camping mais la parcelles ZH 0191 située à l'ouest n'est pas utilisée pour le loisir. Cette parcelle couvre une surface de 9 230 m² et est classé en zone UL, zone urbanisée à vocation touristique et en Espace Boisé Classé (EBC). Elle se trouve par ailleurs au sein des espaces proches du rivage au sens de la loi Littoral et est occupée par un boisement de qualité faisant partie d'un boisement de feuillus plus vaste (5 ha) lui-même classé en espace remarquable au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme. Enfin, ce boisement appartient à un corridor écologique de la Trame Verte et Bleue.

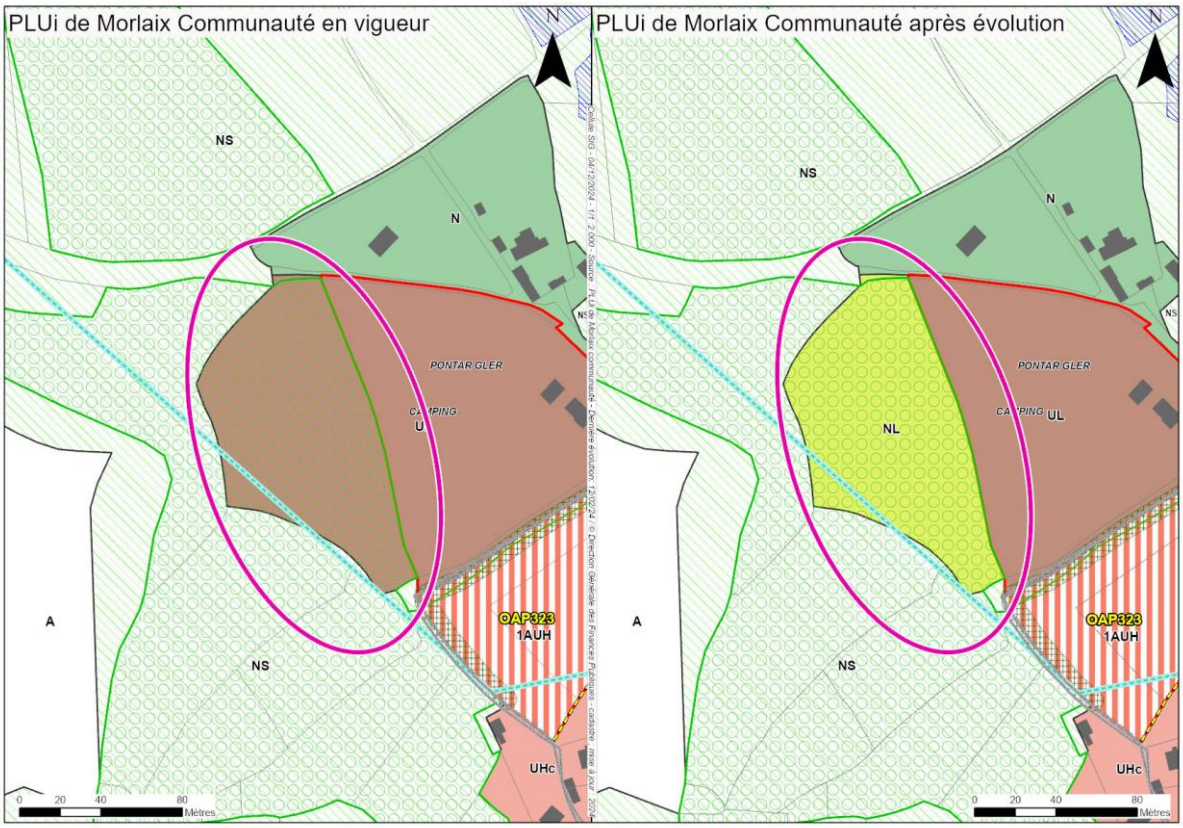
La volonté de la commune de Saint-Jean-Du-Doigt est de pouvoir utiliser ce boisement pour des emplacements de camping « vert » sans dénaturer le caractère boisé de la parcelle.

Dans ces conditions, il est proposé de classer cette parcelle en zone NL, zone naturelle à vocation touristique, au lieu de UL.



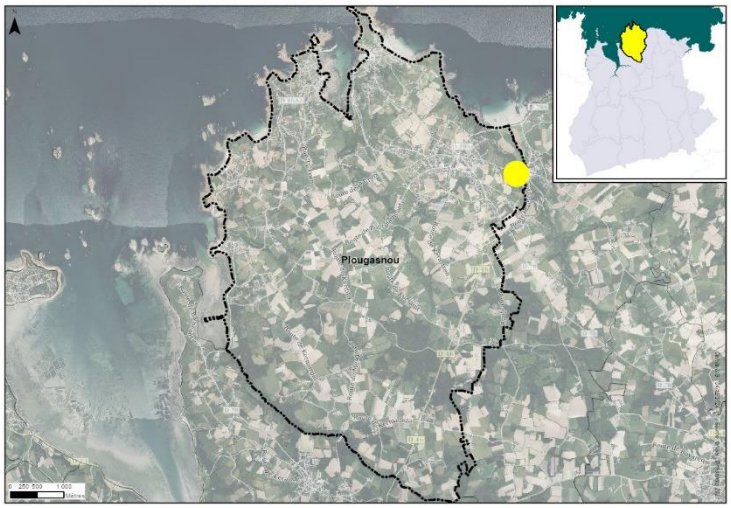
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique – Tome 1 – Planche n°4 :</u>



4. Modification du zonage du secteur de Pont Ar Gler à Plougasnou

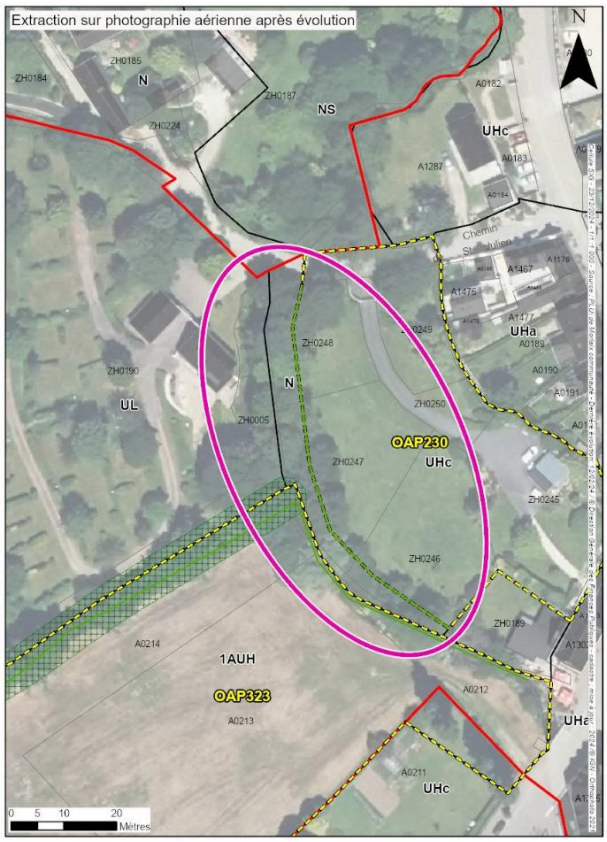
A. Exposé des motifs



Les parcelles ZH 0189, 0245, 0246, 0247 et 0250 situées à Pont Ar Gler à Plougasnou couvrent environ 5 000 m². Jouxtant le bourg de Saint-Jean-du-Doigt, ces parcelles constituent un site stratégique, au cœur du bourg et à proximité immédiate des commerces.

Il est envisagé dans la présente modification du PLUi-H, en partie 3ème partie, III., de la présente notice, de les classer en zone UHC, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel. Cependant, se site est longé par le cours d'eau de la Donan.

Afin de protéger la ressource en eau, ainsi qu'un corridor écologique constitutif de la Trame Verte et Bleue, il est proposé de créer une bande de zonage N le long du cours d'eau de la Donan, en limite communale des communes de Plougasnou et Saint-Jean-du-Doigt. À ce jour, un alignement d'arbre / haie bocagère constitue un brise-vue naturel et joue un rôle de régulation hydraulique nécessaire pour les futures constructions projetées sur les terrains voisins.



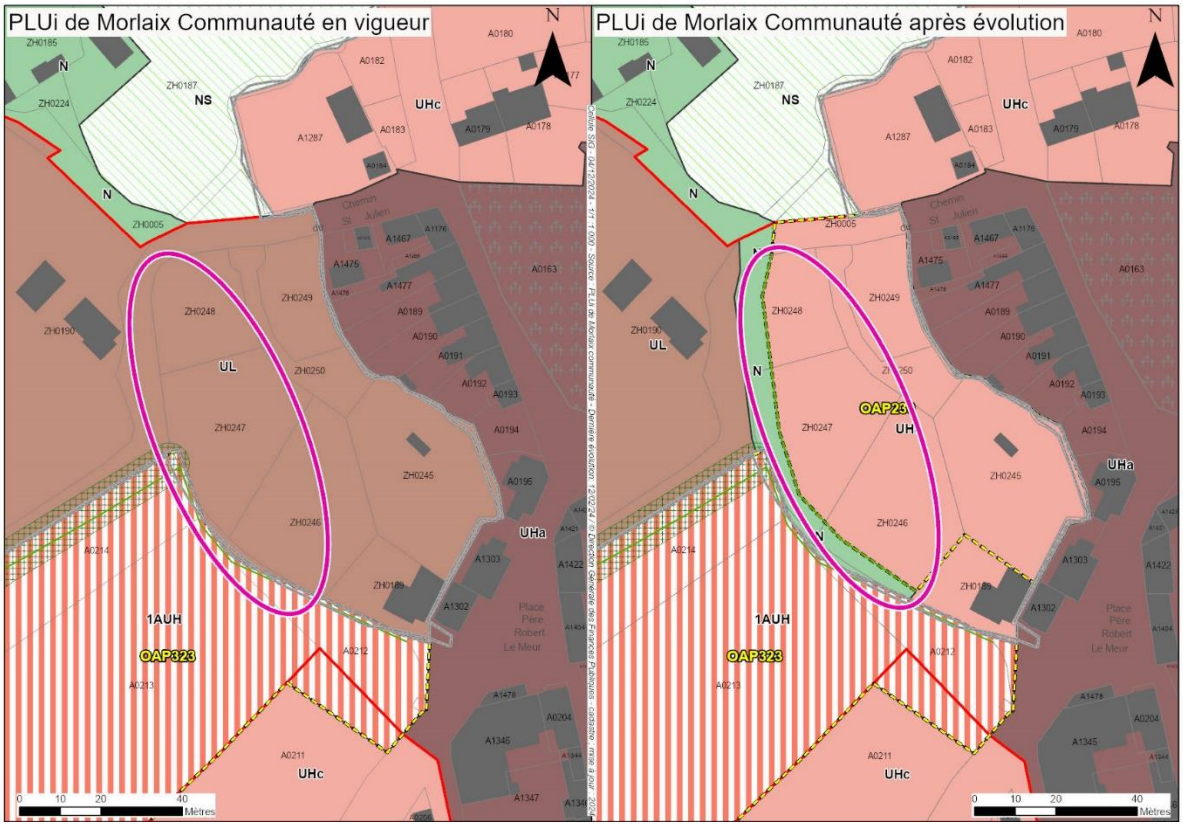
Dans ces conditions, il est proposé de classer une partie des parcelles ZH 0246, ZH 0247 et ZH 0248 en zone N, zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère naturel, au lieu de UL.

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.

Par ailleurs, une OAP sectorielle a été créée afin de tenir compte de cette évolution de zonage (voir 3ème partie, V., point 3.2 du présent document).

B. Pièces modifiées

Le règlement graphique – Tome 1 – Planche n°4 :



V. Ajustement des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques (OAP)

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 1er 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.151-7 du Code de l'urbanisme, 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.

La présente modification envisage l'ajustement de 2 OAP thématiques : OAP thématique Trame Verte et Bleue / Paysage et l'OAP thématique Habitat, la création de cinq nouvelles OAP sectorielles, l'ajustement de la programmation et des principes d'management des plusieurs OAP sectorielles en lien avec l'actualisation des projets d'aménagement de ces secteurs.

1. Ajustement de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue / Paysage

A. Exposé des motifs

Des ajustements sont apportés à l'OAP thématique concernant la Trame Verte et Bleue / Paysage afin de mieux cadrer les travaux d'entretien ayant lieu sur le bocage et nécessaires à la bonne gestion de ce milieu. Un rappel concernant l'impact des changements de destination sur certaines espèces protégées en particulier sur les oiseaux et les chauves-souris est également effectué.

A cet effet, les orientations d'aménagement et de programmation thématiques (Tome 2) sont modifiées (.

B. Pièces modifiées

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques, page 32 :

Toute construction ou aménagement qui porterait atteinte à des éléments de la Trame Verte et Bleue ou au paysage doit faire l'objet d'une vigilance particulière pour **limiter les impacts sur la fonctionnalité écologique du territoire et pour préserver le paysage.**

Les pièces règlementaires (règlement graphique et règlement écrit) intègrent ces enjeux à travers :

- **L'inconstructibilité dans les réservoirs de biodiversité majeurs** (zonage NS, N et Ace) ;
- **Une délimitation des zones constructibles compatible avec la préservation des milieux et leur connectivité** (notamment en diminuant considérablement les zones ouvertes à l'urbanisation) ;
- **Une délimitation des zones constructibles compatible avec la préservation des paysages** (permettant de préserver de toute urbanisation les perspectives visuelles, les lignes de crêtes et d'éviter une urbanisation linéaire le long des voiries, …) ;
- **Une protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue et des paysages, à savoir** :
    - Les zones humides ;
    - Les boisements (autre titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par un classement en Espace Boisé Classé) ;
    - Les haies/talus au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
    - Les éléments du patrimoine naturel et bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
    - La possibilité de réinvestir les anciens corps de ferme présentant un intérêt architectural, historique ou culturel via le changement de destination.
- **Une règlementation de l'aspect extérieur** des constructions adaptée selon les secteurs et le type de bâti concerné par l'autorisation d'urbanisme.

Les changements de destinations d'anciens bâtiments ruraux peuvent avoir un impact négatif sur la faune, en particulier sur certains oiseaux diurnes et nocturnes ainsi que sur les chauves-souris, en réduisant leurs habitats. Il est conseillé de suivre les préconisations présentes page 42 du document afin de favoriser la biodiversité au sein des milieux urbains et péri-urbains.

Avant tout travaux de rénovation ou de démolition, il est conseillé de vérifier la présence d'espèces protégées (oiseaux et chauves-souris) au sein du bâtiment.

Afin de réduire le risque d'impact sur ces espèces, il est conseillé de démarrer les travaux en dehors des périodes de sensibilité pour la faune. Il est ainsi recommandé de démarrer les travaux entre le 1er août et le 31 octobre. Cette période permet de respecter les périodes de nidification des oiseaux ainsi que les périodes d'estivage et d'hivernage des chauves-souris.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ainsi que la présente OAP thématique permettent de **compléter l'intégration des enjeux** relatifs à la Trame Verte et Bleue et au paysage inscrit au sein des pièces règlementaires.

Parallèlement Morlaix Communauté s'est dotée d'un **plan d'action** afin d'accompagner concrètement la mise en œuvre de la préservation et la restauration de la Trame Verte et Bleue sur son territoire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques, page 36, page 38 et page 39 :

PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

GARANTIR LES FONCTIONNALITES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LA PRESERVATION DU PAYSAGE

Orientation 1 : Préserver et restaurer les continuités écologiques

- **Préserver les ~~paysages~~ milieux qualitatifs porteurs de continuités écologiques**

2

Application au sein des zones N, A et ACe du règlement graphique.

Préconisations :

Le territoire morlaisien est structuré par une diversité de paysages emblématiques constituant un patrimoine, une ressource propice à la biodiversité. A ce titre, il est essentiel de préserver ces ambiances paysagères.

Le choix du mode de gestion est déterminant pour le maintien des paysages. Il sera nécessairement différent selon la nature du paysage.

- Conserver les haies bocagères existantes en les valorisant ~~notamment économiquement~~ à travers diverses filières (bois de chauffage, fruits, paillage ~~BRF~~, etc.) ~~(A)~~ (cf. image A ci-dessous).
- Privilégier l'entretien des landes par la fauche et le pâturage~~, notamment par les caprins adaptés aux endroits escarpés~~. Contenir les fréquentations afin d'endiguer le piétinement des landes ~~(B)~~ (cf. image B ci-dessous).
- Adapter la gestion ~~de ces~~ des espaces verts de manière différenciée suivant la fréquentation et les usages. ~~Ne pas tondre régulièrement partout et conserver des prairies~~ Adapter les fréquences de coupe et d'entretien en fonction des besoins des sites ~~(C)~~ (cf. image ci-dessous).
- ~~Il est impératif de replanter si des arbres sont coupés (compensation in ou ex situ). Entretenir les berges pour éviter l'érosion le long des cours d'eau (D).~~



A - Champs bocagers (maraichage, prairies pâturées).

B - Contreforts des Monts d'Arrée (Landes).

C - Les parcs et liaisons vertes urbaines.

D - Vallées boisées et réseau hydrographique.

GARANTIR LES FONCTIONNALITES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LA PRESERVATION DU PAYSAGE

Orientation 2 : Préserver et restaurer les paysages bocagers

- **Accompagner les ~~mutations~~ évolutions paysagères de la trame bocagère du pays morlaisien**

3

Application au sein des zones N, A et ACe du règlement graphique.

Préconisations :

- ~~Anticiper~~ Promouvoir les évolutions souhaitables des paysages bocagers ~~en lien avec~~ à l'aide des politiques territoriales de restauration et de développement des trames bocagères.
- Accepter que les espaces agricoles puissent évoluer en faveur de la biodiversité, tout en ~~étant~~ restant productifs.

- ~~Ne pas constituer de haies mono-spécifiques,~~ varier les essences d'arbres et d'arbustes et par conséquent les gabarits de ces haies, ainsi que les usages qui pourraient être faits du végétal (chauffage, fruits, bois d'œuvre, biodiversité ~~etc.~~), ~~spécifier les densités de plantation, etc.~~ Cette organisation des haies aura ~~autant d'~~ des effets positifs sur l'impact des vents dominants, ~~de~~ l'érosion des sols, ~~du~~ le ruissellement de surface des eaux pluviales (~~A – B~~ - C).
- ~~Ne pas planter les talus dotés de strates herbacées (C – D).~~



A – Haie monospécifique vulnérable et pauvre en biodiversité, Plougonven.

B – Haie qualitative par sa diversité d'essences végétales déployée, Plouigneau.

C – Talus dégarni, Lanneanou.

~~B~~ C – Talus arboré propice à la biodiversité, Saint-Thégonnec.

GARANTIR LES FONCTIONNALITES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LA PRESERVATION DU PAYSAGE

Orientation 2 : Préserver et restaurer les paysages bocagers

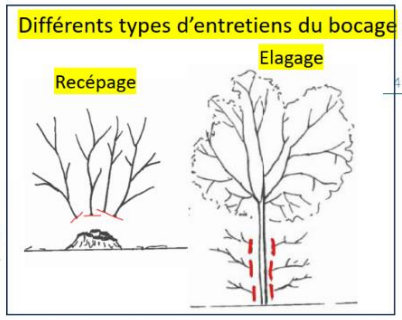
- **Préserver et restaurer le bocage, source de biodiversité**

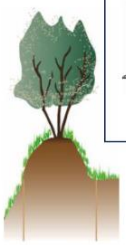
4

Application au sein des zones N, A et ACe du règlement graphique.

Préconisations :

- Préserver les haies et talus
- Restaurer les haies et talus : identifier les manques d'arbres dans la haie et les endroits dépourvus de bocage, favoriser la régénération naturelle de la haie et le choix d'essences locales en cas de plantation, planter des haies multi-strates sur talus ~~et le maintien des arbres taillés en têtards~~
- Préserver et restaurer les zones humides, mares, ~~fossés~~, associés au réseau bocager
- Favoriser et conforter l'agriculture raisonnée et respectueuse de l'environnement ; sensibiliser les agriculteurs à l'intérêt du bocage
- Entretenir les haies avec une gestion écologique en évitant les périodes sensibles pour la faune et ~~éviter~~ l'entretien mécanique ou chimique des haies (Cf. schéma ci-contre)





Profil d'une haie sur talus

Ci-dessous : exemples d'espèces qui affectionnent le bocage et pour lesquelles le maintien d'un réseau bocager dense est important : écureuil, chauve-souris, chevreuil...

Gestion écologique des haies

- Ne pas entretenir les haies pendant la période de reproduction des oiseaux (~~de~~ du 15 mars au 15 août ~~à juillet~~). Tailler les arbres de préférence en février pour conserver les baies durant l'hiver pour l'alimentation des oiseaux
- Laisser la haie s'étoffer
- Maintenir des haies multi-strates en conservant une bande herbacée en lisière et des arbres de haut-jet
- Ne pas sur-entretenir les haies, intervenir tous les 8 à 10 ans ~~gestion tous les 2 ou 3 ans~~
- Conserver les arbres sénescents, à cavités
- Maintenir le lierre



2. Ajustement de l'OAP thématique Habitat

L'article L151-45 du code de l'urbanisme stipule que « *Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, il comporte un programme d'orientations et d'actions (POA).*

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme. »

A ce titre, le PLUi-H comporte également une OAP thématique « Habitat » qui reprend les grandes orientations du POA.

Selon l'article L302-3 du code de la construction et de l'habitation, l'EPCI réalise un bilan de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période d'application de 6 ans. Le bilan à mi-parcours permet d'apporter un éclairage sur la réalisation du programme d'actions et de mesurer l'adéquation des objectifs à la situation rencontrée. Il précise en outre les suites engagées ainsi que les perspectives prévues dans la seconde période de réalisation.

Le PLUi-H ayant été approuvé en février 2020, un bilan triennal à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat a été réalisé fin 2023 et validé en conseil communautaire le 8 avril 2024 par la délibération n°D24-057. Pour tenir compte de ce bilan, le Programme d'Orientation et Actions figurant dans le PLUi-H doit être actualisé ainsi que l'OAP thématique « Habitat ».

Ainsi, le premier point de l'orientation 4 « Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques » qui était de « Maintenir le taux de logements sociaux *et réorienter la production en renouvellement urbain* » et modifié ainsi : « Poursuivre le développement de l'offre locative sociale *et réorienter la production en renouvellement urbain* ». En effet, au regard de la production sur la première période (2020-2022) du POA et des projets recensés à venir, Morlaix Communauté a validé l'évolution de l'objectif de production de logements sociaux vers 300 logements au lieu des 180 initialement prévus.

3. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation sectorielles (OAP)

4.1. Lisibilité des OAP sectorielles

A. Exposé des motifs

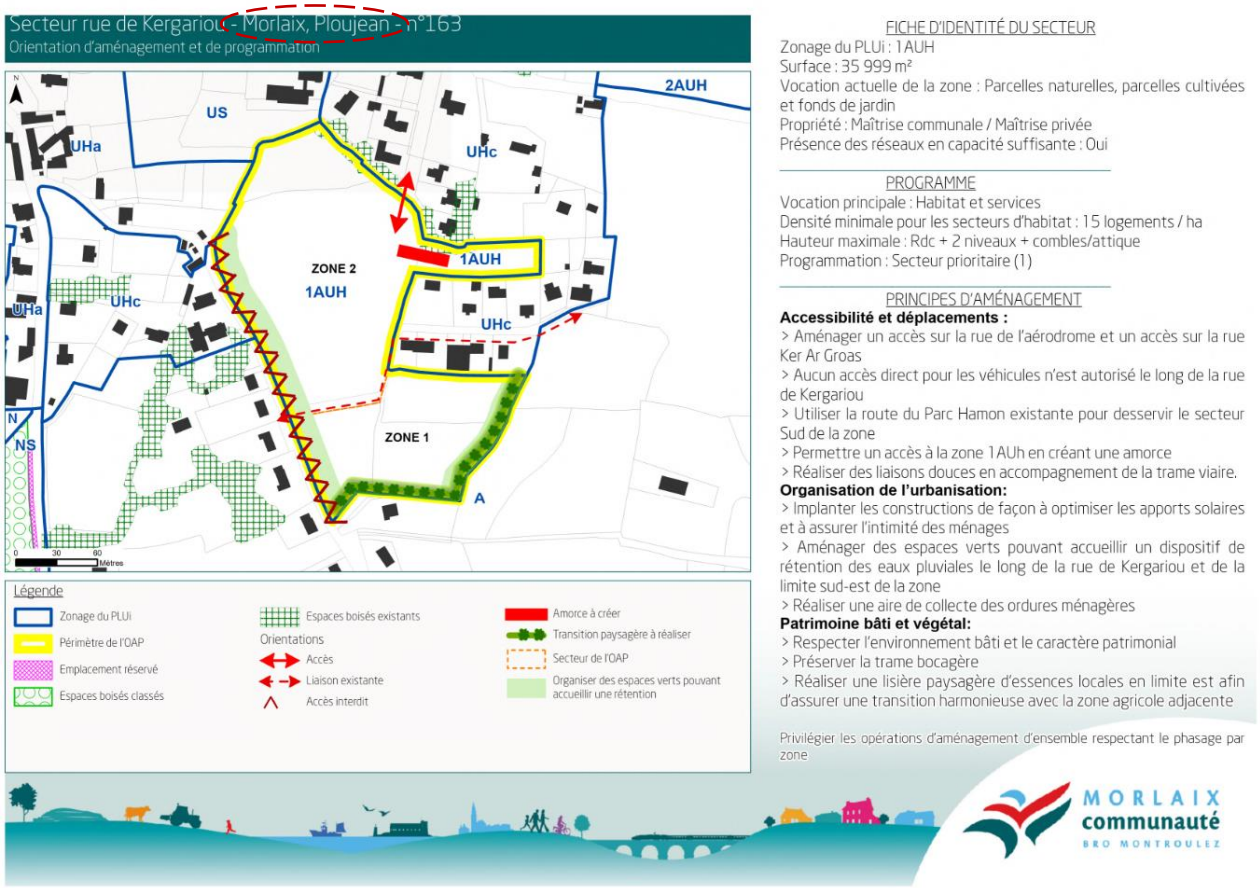
Afin de connaître plus précisément la localisation de certaines OAP morlaisiennes, les fiches d'OAP porteront la mention « Ploujean » lorsqu'elles sont localisées dans ce bourg qui se trouve sur le territoire de la commune de Morlaix. Dans la version en vigueur du PLUi-H seule la mention « Morlaix » figure. Et ajout facilitera la lisibilité de la localisation des OAP qui concernent le bourg de Ploujean.

A cet effet, les titres de 4 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (Tome 1) sont modifiées. Il s'agit des OAP rue Alfred Le Bras, rue de Kergariou, Botloré et rue de Kermaria.

B. Pièces modifiées

Les Orientations de Programmation et d'Aménagement (Tome 1) sont modifiées comme suit :

PLUi-H après évolution :



Secteur rue Alfred le Bars - Morlaix, Ploujean - n°167

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- Orientations
- Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc
Surface : 5 659 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairie et fonds de jardin
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Dominante habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 8 logements
Hauteur maximale : Rdc + 1 niveau + combles/attique
Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Aménager un accès sur la rue Alfred le Bars
> 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

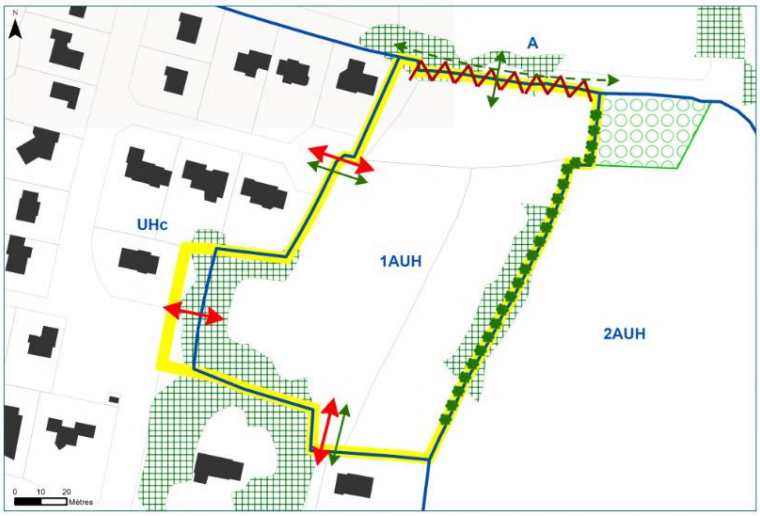
Patrimoine bâti et végétal:
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

MORLAIX communauté BRO MONTROULEZ

Secteur Botloré - Morlaix, Ploujean - n°170

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- Périmètre de l'OAP
- Espaces boisés classés
- Espaces boisés existants
- Orientations
- Accès
- Accès modes actifs
- Liaison douce à créer
- Accès interdit
- Haie bocagère, talus à conserver/renforcer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUh et UHc
Surface : 14 175 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et cultivées
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Dominante habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha
Hauteur maximale : Rdc + 1 niveau + combles/attique
Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Aménager deux accès sur la rue Botloré et un accès sur la voie de desserte existante au sud de la zone
> Aucun accès véhicule n'est autorisé sur la limite nord 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

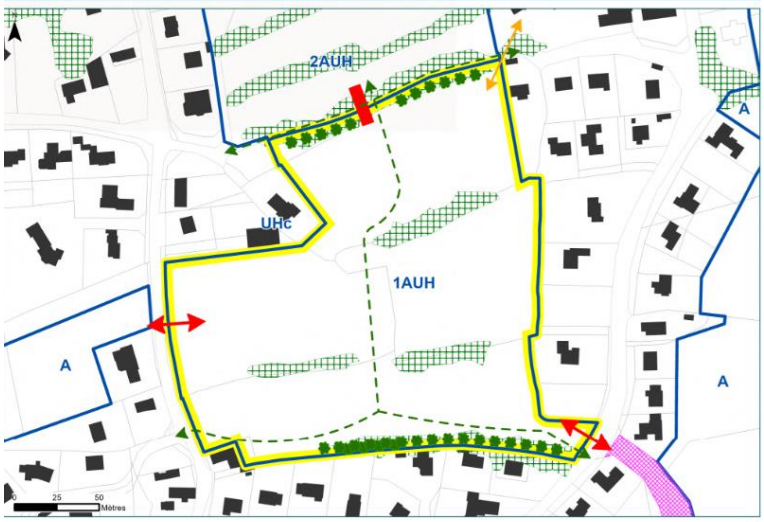
Patrimoine bâti et végétal:
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
> Préserver et renforcer les haies bocagères et talus existants afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

MORLAIX communauté BRO MONTROULEZ

Secteur rue de Kermaria - Morlaix, Ploujean - n°171

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- Espaces boisés existants

Orientations

- Accès
- Accès potentiel
- Liaison douce à créer
- Amorce à créer
- Haie/talus à conserver/renforcer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 38 227 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairies et parcelles cultivées
Propriété : Maîtrise communale
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Dominante habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha
Hauteur maximale : Rdc + 1 niveau + combles/attique
Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager un accès sur la rue du Croissant et un accès sur la rue de Kermaria
> Prévoir la réalisation éventuelle d'un accès au nord de la zone sur la rue de Kermaria
> Permettre un accès à la zone 2AUh en créant une amorce
> 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 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 et talus existants

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

MORLAIX communauté BRO MONTROULEZ

4.2. Création de nouvelles OAP sectorielles

A. Exposé des motifs

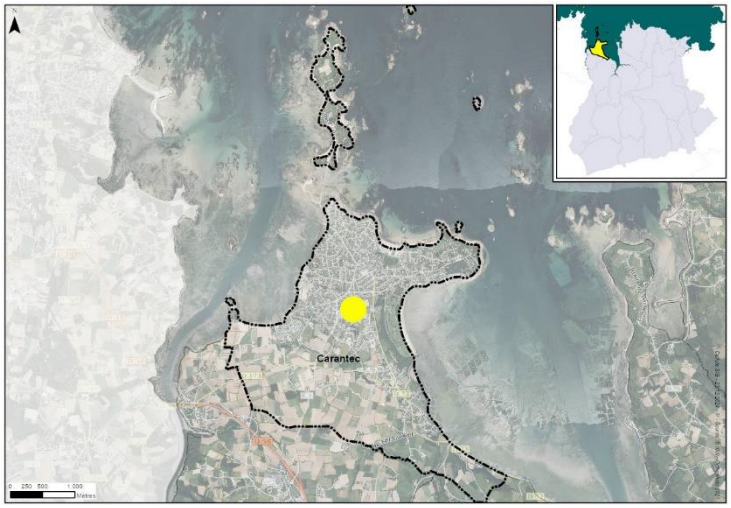
Au total, 6 nouvelles OAP seront créées. A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié, pour faire apparaitre ces nouveaux périmètres d'OAP sur les communes suivantes :

- Carantec, secteur Parc Coz, parcelles B 2407 et 2410
- Guerlesquin, parcelles D 509, AC 1308, 1309, 472, 247, 248, 355, 354, 244 situées Hent Kernaman
- Guerlesquin, parcelles D 0636, D 0637 et D1120 situées rue de la Résidence
- Morlaix, 3 rue de l'Hospice, parcelle BH 0090
- Morlaix, secteur Gare, rue Albert le Grand, parcelles BL 0030, 0031 et 0032
- Plougasnou, à Pont Ar Gler, parcelles ZH 0189, 0245, 0246, 0247, 0250

A cet effet, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (Tome 1) sont modifiées.

B. Pièces modifiées

➔ **<u>Commune de Carantec</u>**, secteur Parc Coz, parcelles B 2407 et 2410

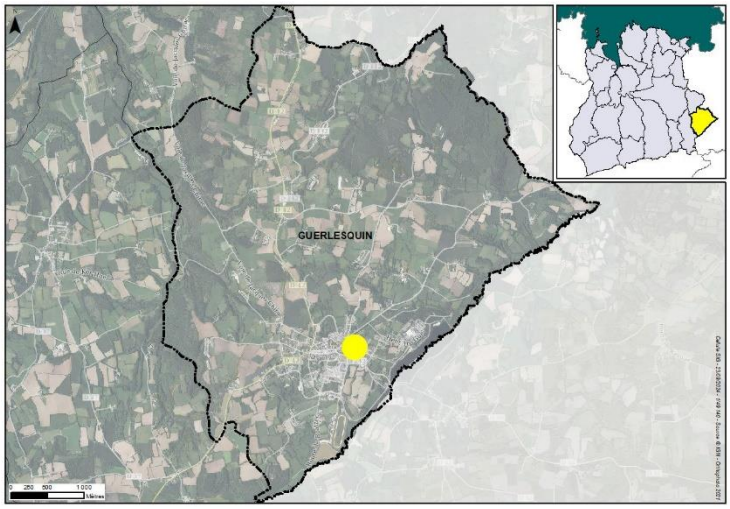


Ce vaste secteur classé en zone d'habitat nécessite la définition de principes d'aménagement pour assurer une structuration urbaine et paysagère permettant aux futures constructions de bien s'insérer dans le paysage et aux circulations de véhicules et aux circulations douces d'être connectées aux voies existantes. Le maintien et le renforcement d'une trame bocagère sur le pourtour de l'opération permettra également le développement d'une plus grande biodiversité en site urbain.

<u>PLUi-H après évolution :</u>



→ **<u>Commune de Guerlesquin</u>**, OAP N°49, parcelles D 509, AC 1308, 1309, 472, 247, 248, 355, 354, 244 situées Hent Kernaman

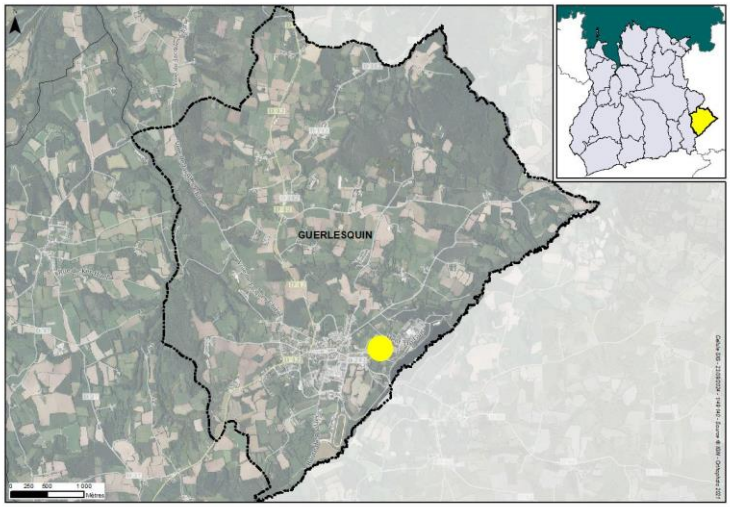


Le classement de ce secteur en zone d'habitat nécessite la définition de principes d'aménagement pour assurer la bonne desserte de l'ensemble du secteur et une insertion paysagère des constructions à créer.

<u>PLUi-H après évolution :</u>

Voir la 3ème partie du présent document, III., point 6 : Modification du zoange Hent Kernaman à Guerlesquin

→ **<u>Commune de Guerlesquin</u>**, OAP n°43, parcelles D0636, D0637 et D1120 situées rue de la Résidence

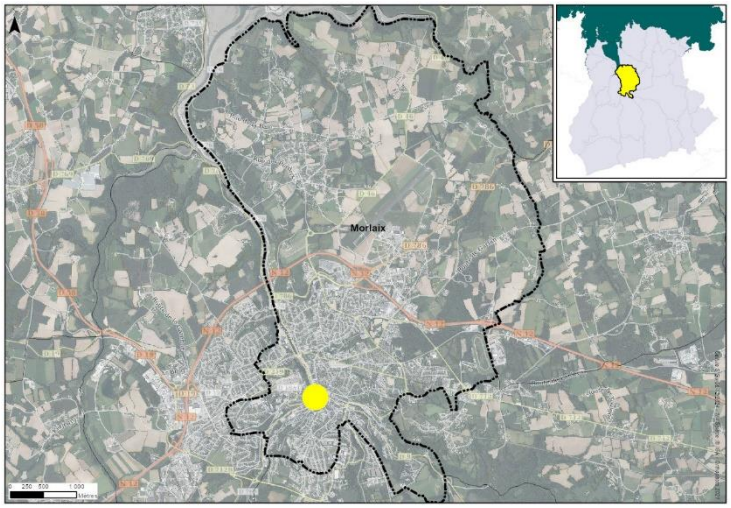


Dans le cadre d'un projet de démolition – reconstruction de l'EHPAD, il y a lieu de définir des OAP en vue de créer un nouveau quartier d'habitat structuré en termes paysager, de circulation et de densité des constructions. Aussi, il est proposé d'agrandir l'OAP existante dans le PLUi-H en vigueur sur les parcelles voisines pour y intégrer les parcelles D0636 et D0637.

<u>PLUi-H après évolution :</u>

Voir la 3ème partie du présent document, III., point 7 : Modification du zonage de l'ancien EHPAD sur la parcelle D 0637 à Guerlesquin.

→ **<u>Commune de Morlaix</u>**, OAP n°165, 3 rue de l'Hospice, parcelle BH 0090



La ville de Morlaix s'est engagée dans une démarche volontaire de renouveau urbain et de redynamisation du centre-ville depuis plusieurs années notamment à travers sa participation au programme Action Cœur de Ville (ACV) dont elle a été signataire dès septembre 2018. La Ville a délimité son périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) validé par arrêté préfectoral en octobre 2019.

Consciente du potentiel de son centre-ville mais aussi de ses fragilités, Morlaix a affiché dans sa convention cadre ACV, cinq axes de travail pour redonner l 'élan qu'il mérite au cœur d'agglomération :

- La lutte contre la vacance des logements pour attirer de nouveaux habitants,
- La recherche d'un équilibre commercial plus juste entre le centre-ville et la périphérie,
- Le développement des connexions intermodales et des modes doux pour une meilleure accessibilité des points d'attractivité,
- La protection, l'évolution et la mise en valeur du patrimoine bâti morlaisien,
- L'accès à tous aux équipements, aux services publics, à la culture et aux loisirs.

Dans ce cadre, la ville a préfiguré la réhabilitation de plusieurs ilots dégradés situés en entrée sud du centre-ville historique, aux abords de la rue de Brest, qui nuisent, dans leur état actuel, au bon fonctionnement et à l'image de son centre-ville.

Ce projet est justifié par la nécessité de créer une nouvelle offre résidentielle en centre-ville, tout en luttant contre les ilots dégradés. Ici l'ancien Cinéma Le Rialto fortement dégradé doit bientôt arrêter son activité ce qui libèrera l'occupation du bâtiment permettant ainsi une démolition / reconstruction à destination de logements. Ce renouveau urbain s'accompagne de la transformation de lieux publics majeurs, socles de lien social et d'aménités urbaines le long du ruisseau du Queffleuth canalisé et en continuité des espaces de stationnements situés le long de ce cours d'eau.

Poursuite de la promenade en bord de rivière, montage réalisé par B. Wagon, avril 2021



Par ailleurs, la réhabilitation de cet ilot et de ses abords est d'autant plus importante qu'il présente intérêt patrimonial remarquable (secteur PSMV) dont la mise en valeur est d'intérêt public.

L'entièreté de la parcelle occupée par le cinéma Le Rialto est classée dans le PLUi-H en zone UHa, zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens. Ce secteur couvre environ 948 m².

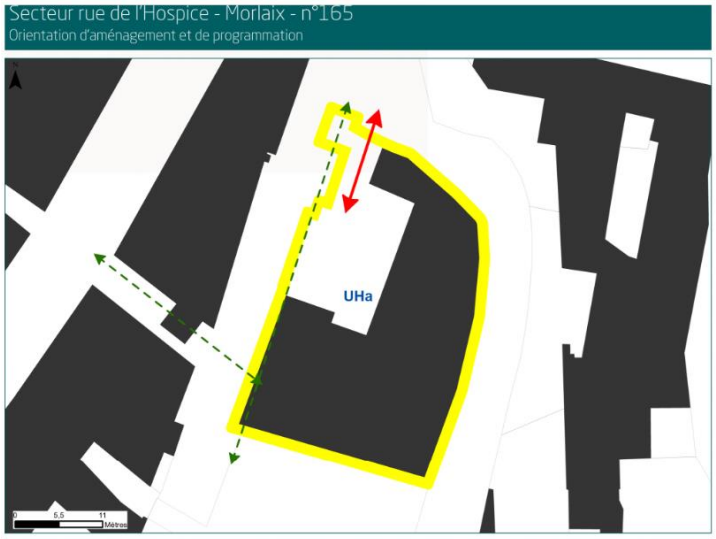
Une étude pré-opérationnelle, réalisée dans le cadre d'une étude sur le PSMV de Morlaix, en septembre 2023 envisage la déconstruction et reconstruction du cinéma pour y réaliser un immeuble de 20 à 30 logements.

Afin d'accompagner ce projet d'aménagement, il est proposé de créer une OAP afin de favoriser sur ce secteur un aménagement de qualité prenant en compte :

- La requalification du site du cinéma « Le Rialto »
- La création d'un cheminement continu le long de la rivière du Queffleuth
- La mise en valeur des vestiges du rempart
- La mise en valeur de la rivière en ville
- Le renforcement des liens et cheminements avec la rue de Brest

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et les Orientations de Programmation et d'Aménagement (Tome 1) sont modifiés pour y faire figurer le périmètre de l'OAP.

PLUi-H après évolution :



FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHa
Surface : 941 m²
Vocation actuelle de la zone : Bâti
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

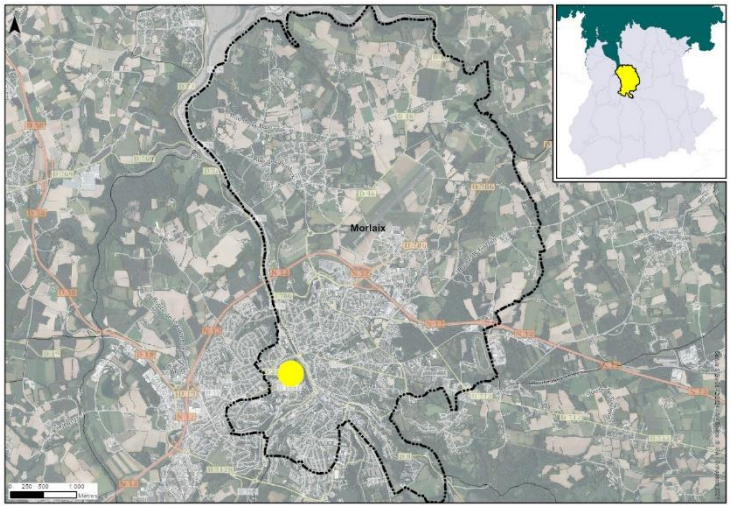
Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 70 logements / ha
Hauteur maximale : RDC + 4 niveaux + combles/attiques. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 20mètres
Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
> 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 du centre-ville de Morlaix

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

→ **<u>Commune de Morlaix</u>**, OAP n°166, secteur Gare, Voie d'accès au port, parcelles BL 0030, 0031 et 0032



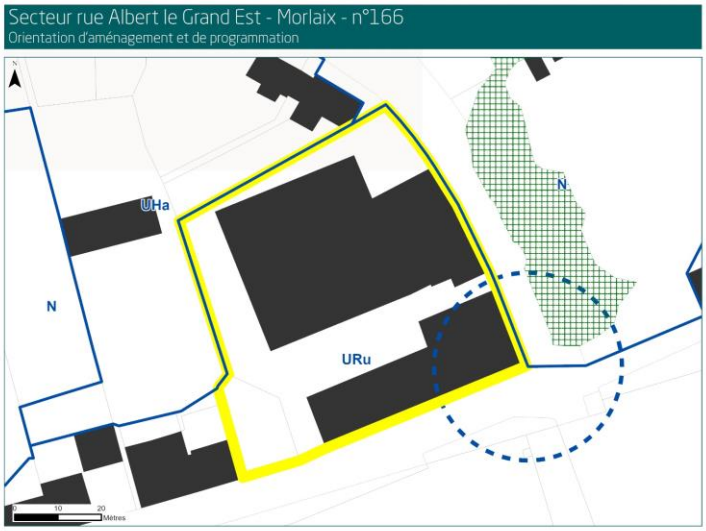
Avec le renouveau de la mobilité ferroviaire, s'engage tout un potentiel de mutation du quartier la gare de Morlaix qui devient un Pôle d'Echange Multimodal.

Les parcelles BL0030, 0031 et 0032 sont situées sur la commune de Saint-Martin des Champs au Nord de la gare. Elles couvrent une surface de 4181 m² et sont aujourd'hui occupées par une entreprise de commerce de gros de boissons. A l'étroit sur ce site urbain, l'entreprise souhaite délocaliser son activité. Son départ va libérer un espace idéalement situé à proximité du Pôle d'Echange Multimodal de la gare.

Dans la continuité de l'aménagement de ce site stratégique en termes d'image, de mobilité et d'accueil d'activités et d'habitat, il est souhaité une requalification du site pour y accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. La création d'une nouvelle OAP permettra de favoriser un aménagement de qualité de ce quartier à renouveler.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et les Orientations de Programmation et d'Aménagement (Tome 1) sont modifiés pour y faire figurer le périmètre de l'OAP.

PLUi-H après évolution :



FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : URu
Surface : 4 181 m²
Vocation actuelle de la zone : Bâtis
Propriété : Maitrise mixte
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

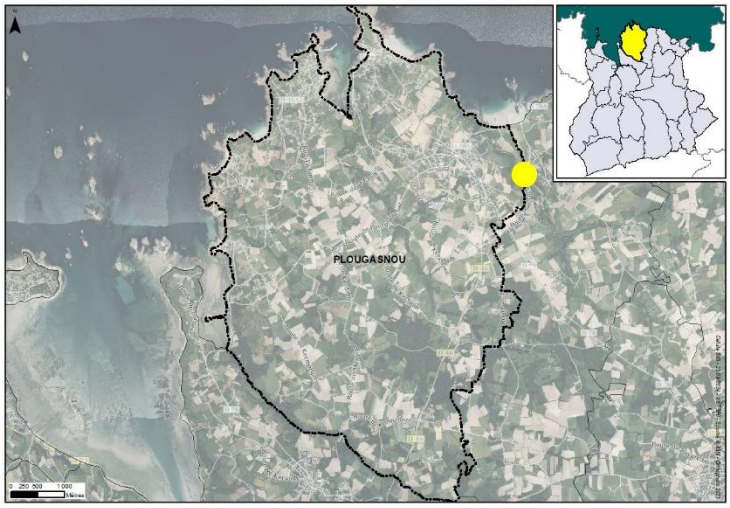
PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et activités compatibles
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 70 logements/ha
Hauteur maximale : la hauteur des nouvelles constructions et installations devra garantir une intégration harmonieuse à la séquence paysagère naturelle ou urbaine dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisin
Programmation : Secteur prioritaire (1)

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

→ **<u>Commune de Plougasnou</u>**, OAP n°230, à Pont Ar Gler, parcelles ZH 0189, 0245, 0246, 0247, 0250



Dans le cadre du changement d'affectation de zonage de zone de loisirs (camping) vers une zone d'habitat la création d'une nouvelle OAP va permettre de définir des principes d'aménagements pour réaliser une bonne intégration de ce nouveau secteur d'habitat dans le bourg de Saint-Jean-du-Doigt tout en préservant le cours d'eau La Donan qui borde ce secteur.

<u>PLUi-H après évolution :</u>



Ces créations d'OAP entrainent un changement de numérotation de certaines d'entre elles. La nouvelle numérotation des OAP est précisée dans le tableau de synthèse listant l'ensemble des OAP et figurant en 3ème partie du présent document, V., point 3.4.

4.3. Programmation des OAP sectorielles

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 échéancier 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. La modification n°1 approuvée en janvier 2023 et la révision simplifiée n°1 approuvée en février 2024 ont fait évoluer ces principes afin de s'adapter au mieux aux projets d'aménagements en cours. 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 de ces phases 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 n°2, cette répartition évolue de la manière suivante : 50 % des surfaces à urbaniser dédiées à l'habitat en secteur prioritaire ; 50 % en secteur secondaire.

B. Pièces modifiées

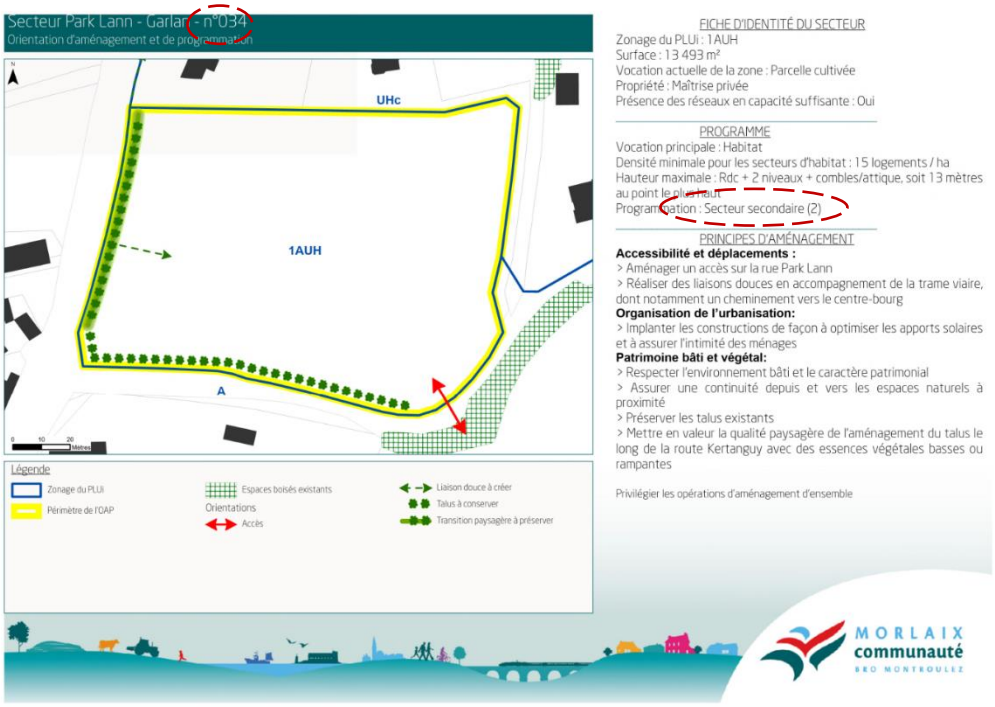
<u>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (Tome 1) :</u>

Les OAP sectorielles modifiées sont reproduites en pages suivantes du présent dossier. Un tableau synthétisant chacune des évolutions effectuées OAP par OAP est reproduit en partie V., point 3.4.

OAP 34 – Secteur Park Lann, Garlan

L'OAP 31 passe en programmation de secteur secondaire et change de numérotation.

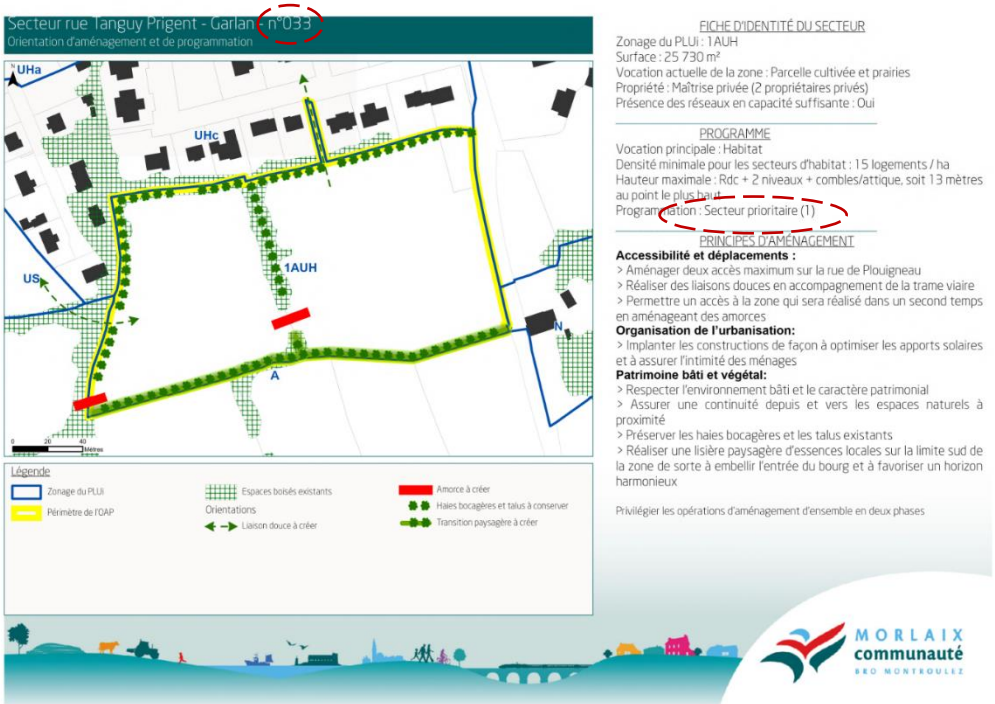
PLUi-H après évolution :



OAP 33 – rue Tanguy Prigent, Garlan

L'OAP 35 passe en programmation de secteur prioritaire et change de numérotation.

PLUi-H après évolution :



OAP 35 – rue de Plouigneau, Garlan

L'OAP 33 passe en programmation de secteur secondaire et change de numérotation.

PLUi-H après évolution :



OAP 78 – secteur rue du Pont 2, Henvic

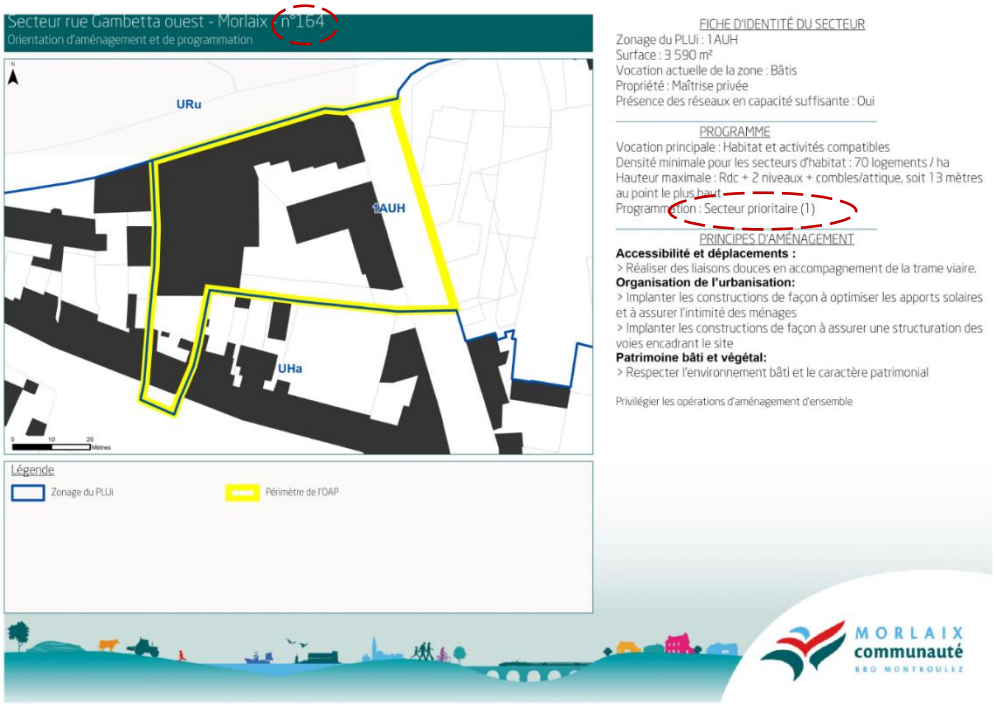
L'OAP 73 passe en programmation de secteur secondaire et change de numérotation. Elle a également été divisée en deux OAP.

Voir la 3ème partie du présent document, V., point 3.4 : Modification des principes d'aménagement ou ajustement du périmètre des OAP, commune de Henvic.

OAP 164 – secteur Gambetta Ouest, Morlaix

L'OAP 169 passe en programmation de secteur prioritaire et change de numérotation.

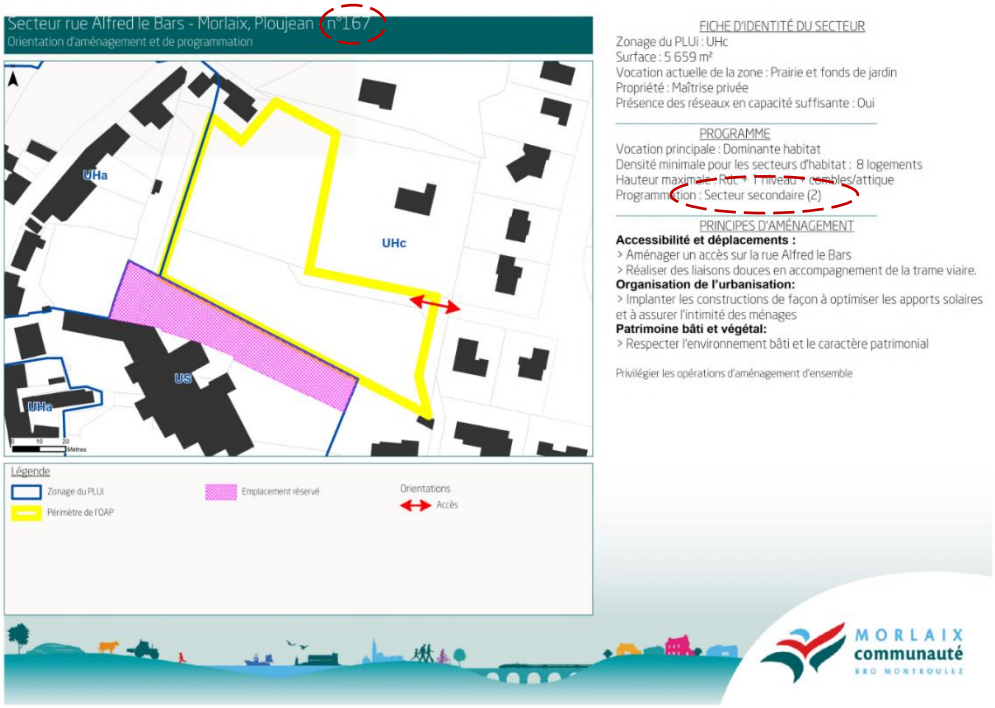
PLUi-H après évolution :



OAP 167 – secteur rue Alfred le Bars, Morlaix

L'OAP 153 passe en programmation de secteur secondaire et change de numérotation.

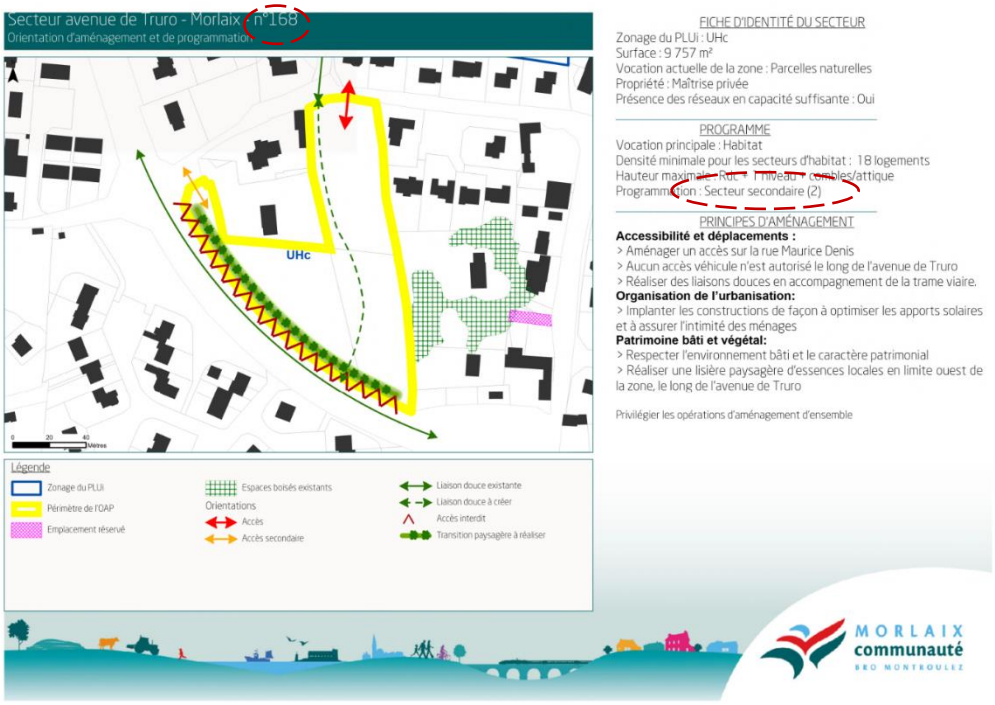
PLUi-H après évolution :



OAP 168 – secteur avenue de Truro, Morlaix

L'OAP 154 passe en programmation de secteur secondaire et change de numérotation.

PLUi-H après évolution :



OAP 169 – secteur de la rue de la Paix, Morlaix

L'OAP 158 passe en programmation de secteur secondaire et change de numérotation.

PLUi-H après évolution :



OAP 229 – secteur de Croas ar Scrill, Plougasnou

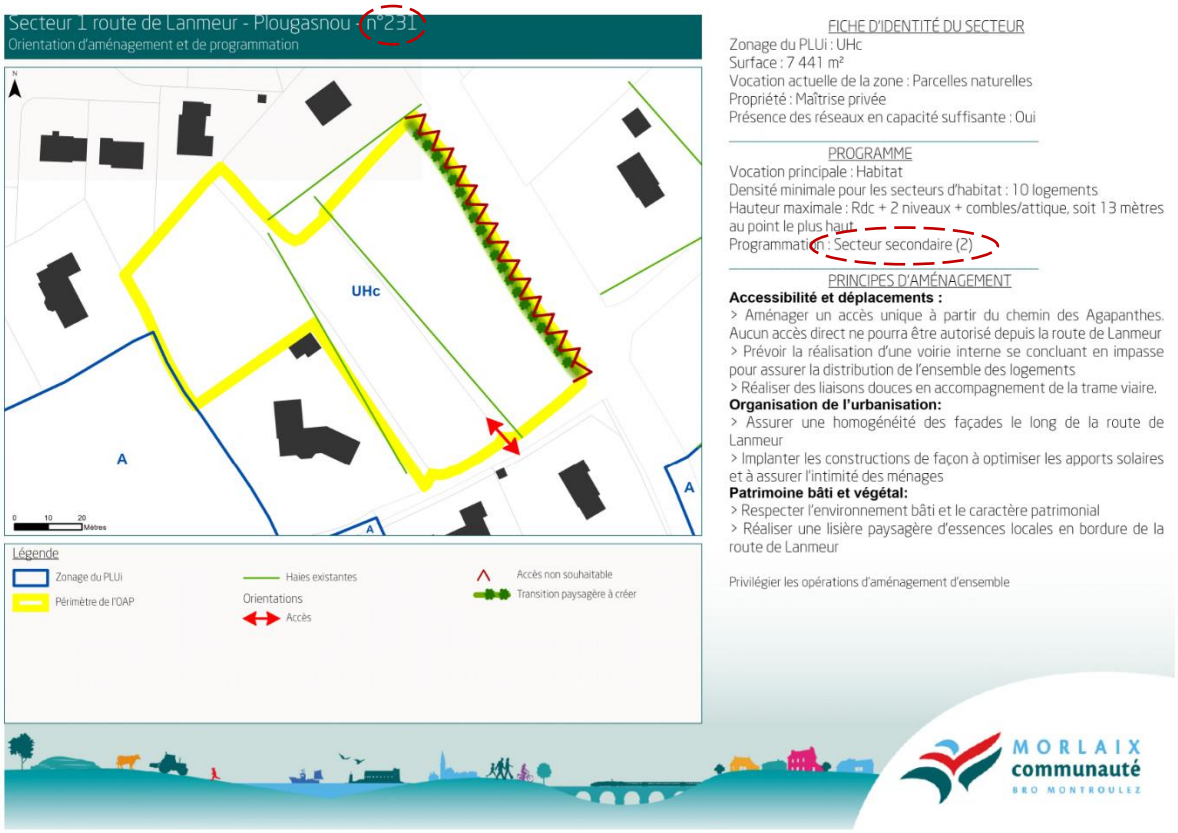
L'OAP 231 est divisée en deux et passe pour partie en programmation de secteur prioritaire et pour partie en programmation de secteur secondaire. Ces deux OAP changent de numérotation.

Voir la 3ème partie du présent document, V., point 3.4 : Modification des principes d'aménagement ou ajustement du périmètre des OAP, commune de Plougasnou.

OAP 231 – secteur 1 route de Lanmeur, Plougasnou

L'OAP 227 passe en programmation de secteur secondaire et change de numérotation.

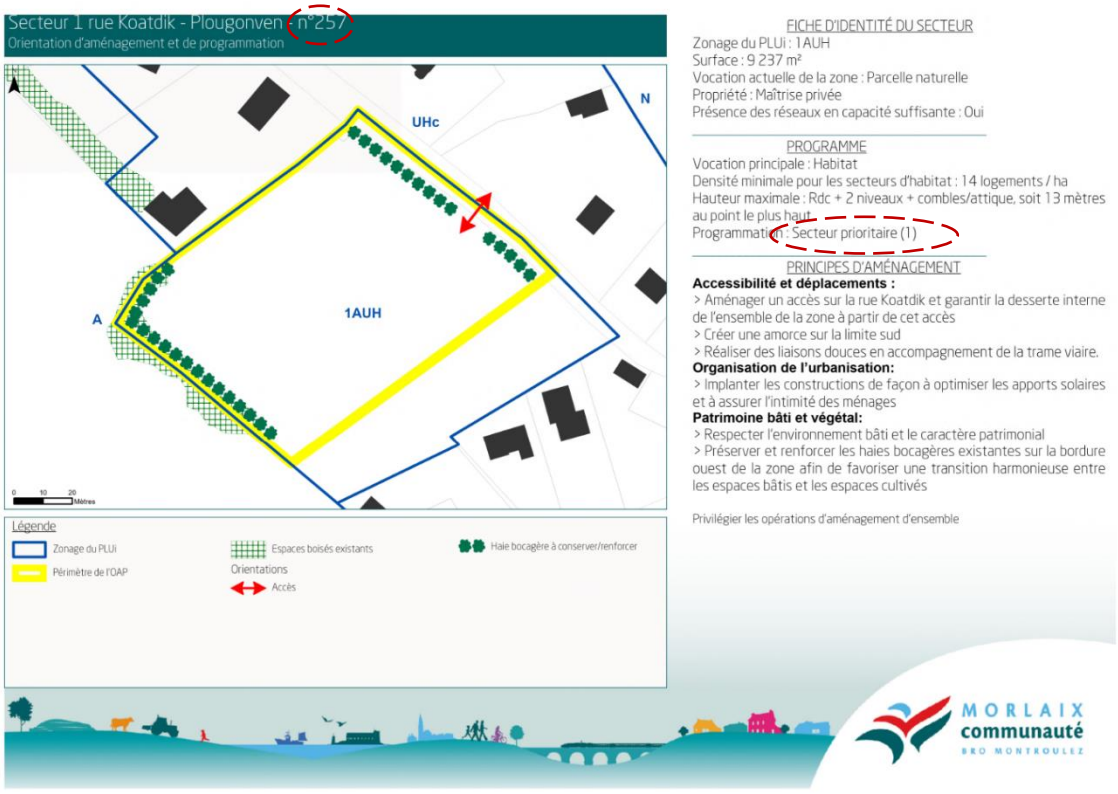
PLUi-H après évolution :



OAP 257 et 258 – Koatdik, Plougonven

L'OAP 264 est divisée en deux et passe pour partie en programmation de secteur prioritaire et pour partie en programmation de secteur secondaire. Ces deux OAP changent de numérotation.

PLUi-H après évolution :



FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR
Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 9 237 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle
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 rue Koatdik et garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone à partir de cet accès
> Créer une amorce sur la limite sud
> 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 renforcer les haies bocagères existantes sur la bordure ouest de la zone afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR
Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 2 912 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

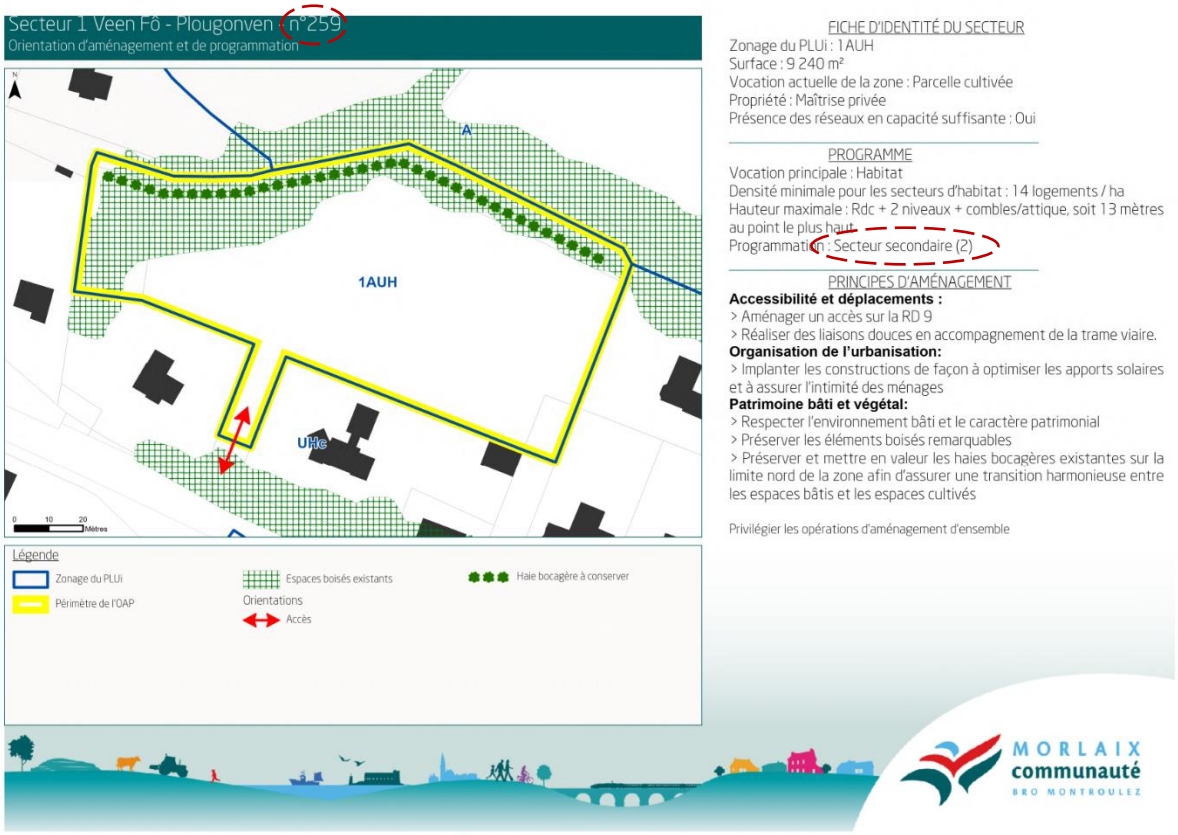
PROGRAMME
Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements / ha
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
Programmation : Secteur secondaire (2)

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
> Préserver et renforcer les haies bocagères existantes sur la bordure ouest de la zone afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

OAP 259 – secteur 1 Veen Fô, Plougonven

L'OAP 257 passe en programmation de secteur secondaire et change de numérotation.

PLUi-H après évolution :



OAP 314 – route du Queffleuth 1, Plourin-lès-Morlaix

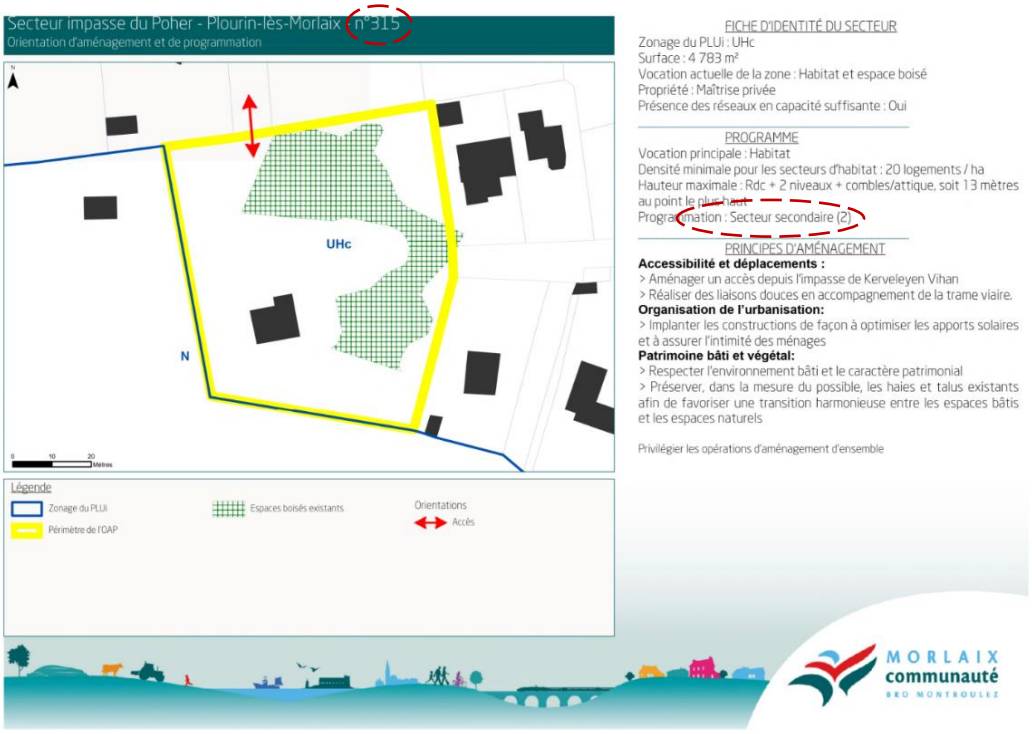
L'OAP 316 passe pour partie en programmation de secteur prioritaire et change de numérotation.

Voir la 3ème partie du présent document, V., point 3.4 : Modification des principes d'aménagement ou ajustement du périmètre des OAP, commune de Plourin-lès-Morlaix.

OAP 315 – impasse du Poher, Plourin-lès-Morlaix

L'OAP 314 passe en programmation de secteur secondaire et change de numérotation.

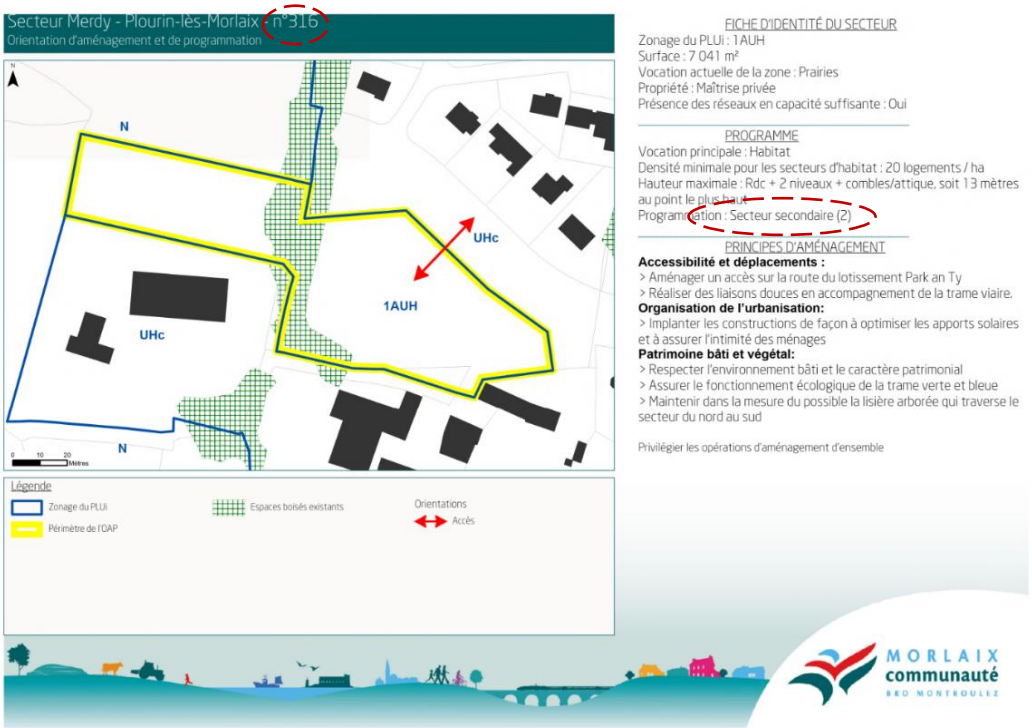
PLUi-H après évolution :



OAP 316 – Merdy, Plourin-lès-Morlaix

L'OAP 315 passe en programmation de secteur secondaire et change de numérotation.

PLUi-H après évolution :



OAP 365 – secteur de la Croix, Sainte-Sève

L'OAP passe en programmation de secteur prioritaire.

PLUi-H après évolution :



OAP 372 – secteur de la rue du Terrain des sports, Taulé

L'OAP 374 passe en programmation de secteur secondaire et change de numérotation.

PLUi-H après évolution :



OAP 374 – rue des Haras, Taulé

L'OAP 372 passe en programmation de secteur secondaire et change de numérotation.

PLUi-H après évolution :



4.4. Modification des principes d'aménagement ou ajustement du périmètre des OAP sectorielles

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 réexamen 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.

Par ailleurs, le périmètre de certaines OAP doit être réajusté pour être adapté aux projets qui ont pu être approfondis depuis l'approbation du PLUi-H en 2020. Il est proposé que la procédure de modification n°2 soit utilisée pour procéder à ces corrections à la marge.

Enfin, de la même façon pour tenir compte des nouvelles priorités d'aménagement, un réexamen de la programmation (prioritaire / secondaire) des OAP est proposé. De plus certaines communes ont

souhaité, au sein d'une même OAP, prévoir une programmation différenciée. 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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (Tome 1) :

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

Référence OAP					Programmation		
n° OAP	Nlle n°	Nom OAP	Zone	Surface en m²	Programmation en vigueur	Programmation modification n°2	Commentaires
Botsorhel							
1	1	Bel Air 1	1AU	5 191	Prioritaire	Prioritaire	Modification du périmètre
2	2	Bel Air 2	1AU	7 334	Prioritaire	Prioritaire	
3	3	Rue de Kermarzin	1AU	8 953	Secondaire	Secondaire	
Carantec							
11	11	Avenue des Français libres	1AU	34909	Prioritaire	Prioritaire	
12	12	Chemin de Saint-Guénolé	1AU	7045	Prioritaire	Prioritaire	Changement d'affectation : de zone 1AUh vers zone UHc
13	13	Route de la Grande Grève	U	5991	Prioritaire	Prioritaire	
14	14	Rue Castel an Dour	U	8763	Prioritaire	Prioritaire	
15	15	Rue des trois frères Tanguy	1AU et U	16312	Prioritaire	Prioritaire	Changement d'affectation : de zone 1AUh vers zone UHc
16	17	Rue de Parc ar Meneyer	1AU	17716	Secondaire	Secondaire	
17	18	2 rue de Kerhallic	1AU	24959	Secondaire	Secondaire	
18	19	ZAE de Kerinec	1AU	5244			
19	20	Secteur Golf	U	10493			
-	16	Secteur Parc Coz	U	8370	-	Prioritaire	Création nouvelle OAP
Garlan							
31	34	Park Lann	1AU	13493	Prioritaire	Secondaire	Modification de la programmation
32	31	1 Coat Raden	1AU	8031	Prioritaire	Prioritaire	
33	35	Rue de Plouigneau	1AU	7057	Prioritaire	Secondaire	Modification de la programmation
34	32	Secteur Porsmocaër	1AU	4433	Prioritaire	Prioritaire	
35	33	Rue Tanguy Prigent	1AU	25730	Secondaire	Prioritaire	Modification de la programmation
Guerlesquin							
41	41	Rue Jean du Penhoët	1AU	10339	Prioritaire	Prioritaire	
42	42	Rue Morice du Parc	U	12924	Prioritaire	Prioritaire	

-	43	Rue de la Résidence	1AU	23244	Prioritaire	Prioritaire	Création nouvelle OAP
44	44	Hent ar Stoup	1AU	10587	Prioritaire	Prioritaire	
45	45	Hent Even Charruel	1AU	3949	Prioritaire	Prioritaire	
46	46	Hent Even Gwen	1AU	25270	Prioritaire	Prioritaire	
47	47	Hent Sao Heol	1AU	2209	Prioritaire	Prioritaire	Changement d'affectation : de zone 1AUh vers zone UHc
-	48	Hent Kernaman	1AU	4187	-	Prioritaire	Création nouvelle OAP et rappel des risques naturels
48	49	Hent Ar Feunteun	1AU	7759	Secondaire	Secondaire	
49	50	Troguic	1AU	14696	Secondaire	Secondaire	
50	51	Hent Ar Feunteun (Nord)	1AU	7004	Secondaire	Secondaire	
51	52	Hent Ar Feunteun (Ouest)	1AU	5806	Secondaire	Secondaire	
52	53	Hent Kreisteiz	1AU	4059	Secondaire	Secondaire	
53	54	Keravel	1AU	1892	Secondaire	Secondaire	
43	55	Hent Ar Miliner	1AU	8176	-	Secondaire	Modification du périmètre
54	56	Stade de Keravel	1AU	11124			
55	57	Secteur de Hent Tro Guic	1AU	36682			
Guimaëc							
61	61	Hent Sant Fiek	U	4259	Prioritaire	Prioritaire	Modification de la surface (recalage cadastre)
62	62	Runabat Bras	U	5147	Prioritaire	Prioritaire	Modification de la surface (recalage cadastre)
63	63	Hent Penn Ar Guer	1AU	11831	Prioritaire	Prioritaire	Modification de la surface (recalage cadastre)
64	64	Pont Prenn	U	8053	Prioritaire	Prioritaire	Modification du périmètre et rappel des risques naturels
65	65	Banell Pont Bihan	2AU	5290	Secondaire	Secondaire	Modification de la surface (recalage cadastre)
66	66	Lokireg	2AU	20749	Secondaire	Secondaire	Modification de la surface (recalage cadastre)
67	67	Hent Rannou	2AU	9685	Secondaire	Secondaire	Modification de la surface (recalage cadastre)
68	68	Hent Ar Vengleuz	2AU	9745	Secondaire	Secondaire	Modification de la surface (recalage cadastre)
Henvic							
71	71	1 rue de la vieille garenne	U	4290	Prioritaire	Prioritaire	
72	72	2 rue de la vieille garenne 2	1AU	9596	Prioritaire	Prioritaire	
73	73	Rue du Pont 1	1AU	3931	Prioritaire	Prioritaire	Division en deux OAP et rappel des risques naturels

74	74	Penn al Lann	1AU	9795	Prioritaire	Prioritaire	
-	78	Rue du Pont 2	1AU	3069	-	Secondaire	Division en deux OAP et modification de la programmation
75	75	Route de Kermerrien 1	1AU	11094	Secondaire	Secondaire	
76	76	Route de Kermerrien 2	1AU	8892	Secondaire	Secondaire	Division en deux OAP
77	77	Kerdanet	1AU	15496	Secondaire	Secondaire	
78	79	Zone d'activités du Croissant	1AU	22477			
Lanmeur							
81	81	Route de Locquirec	U	5007	Prioritaire	Prioritaire	
82	82	Tyrien Glas	U	5515	Prioritaire	Prioritaire	
83	83	Kernitron	U	4496	Prioritaire	Prioritaire	
84	84	Rue de Poul an Od	U	5779	Prioritaire	Prioritaire	
85	85	Rue de Rujean	U	3378	Prioritaire	Prioritaire	
86	86	Rue du Pont Menou	U	6058	Prioritaire	Prioritaire	
87	87	Impasse de Troenes	U	7039	Prioritaire	Prioritaire	
88	88	Kerocun Bihan	1AU	11062	Prioritaire	Prioritaire	
89	89	Hellès	2AU	4503	Secondaire	Secondaire	
90	90	Rumarc	2AU	35596	Secondaire	Secondaire	
91	91	Runescop 1	2AU	27017	Secondaire	Secondaire	
92	92	Runescop 2	2AU	45730	Secondaire	Secondaire	
93	93	Kerangoff	2AU	56238			
94	94	Kermaria	2AU	21467			
Lannéanou							
101	101	Rue du Fournil	U	6710	Prioritaire	Prioritaire	
102	102	Bourg 1	1AU et U	7145	Prioritaire	Prioritaire	
103	103	Rue des Marais 1	1AU	3045	Prioritaire	Prioritaire	Modification des accès
104	104	Rue des Marais 2	1AU	7406	Secondaire	Secondaire	Modification des accès
105	105	Bourg 2	1AU	6789	Secondaire	Secondaire	
Le Cloître Saint-Thégonnec							
111	111	Arrée	1AU	4056	Prioritaire	Prioritaire	
112	112	Le Roudour	1AU	3494	Secondaire	Secondaire	
113	113	Route de Plourin	1AU	2281	Secondaire	Secondaire	
114	114	Rue de Pleyber-Christ	1AU	23720	Secondaire	Secondaire	
Locquénolé							
121	121	Chemin des Coquelicots	U	8953	Prioritaire	Prioritaire	
122	122	Mein Gwen	1AU	3934	Prioritaire	Prioritaire	
Locquirec							
131	131	Keraudren	U	5485	Prioritaire	Prioritaire	
132	132	Ty Lann	1AU	18196	Prioritaire	Prioritaire	
133	133	Rue de Kermarquer 1	1AU	5941	Prioritaire	Prioritaire	
134	134	Rue de Kermarquer 2	1AU	9021	Prioritaire	Prioritaire	
135	135	Rue de Trougourezou 1	1AU	11788	Prioritaire	Prioritaire	

136	136	Rue des Sables Blancs	1AU	27348	Prioritaire	Prioritaire	
137	137	Rue de Kerael	1AU et U	2908	Prioritaire	Prioritaire	
138	138	Vark Izella	1AU	6184	Prioritaire	Prioritaire	
139	139	Rue de Plestin	1AU	7785	Prioritaire	Prioritaire	
140	140	Rue des Aubépines 1	1AU	7087	Prioritaire	Prioritaire	
141	141	1 rue du Varcq	1AU	6184	Secondaire	Secondaire	
142	142	Hameau du Varcq	1AU	7218	Secondaire	Secondaire	
143	143	Rue des Aubépines 2	1AU	4405	Secondaire	Secondaire	
144	144	Rue de Trougourezou 2	1AU	18089			
145	145	Impasse des Pâquerettes	1AU	16729			
Morlaix							
151	151	L'Orée du bois	1AU	6512	Prioritaire	Prioritaire	
152	152	Le Verger	1AU	31338	Prioritaire	Prioritaire	Modification des accès
153	167	Rue Alfred Le Bras	U	5659	Prioritaire	Secondaire	Modification de la programmation et ajout de la localisation à Ploujean
154	168	Avenue de Truro	U	9757	Prioritaire	Secondaire	Modification de la programmation
155	153	Rue Armand Rousseau	1AU	4592	Prioritaire	Prioritaire	
156	154	Rue Bakounine	U	4967	Prioritaire	Prioritaire	
157	155	Rue de Kerozar	1AU	11016	Prioritaire	Prioritaire	
158	169	Rue de la paix	U	6572	Prioritaire	Secondaire	Modification de la programmation
159	156	Rue de Plougasnou	U	2926	Prioritaire	Prioritaire	
160	157	Rue du Général le Flô	1AU et N	4658	Prioritaire	Prioritaire	Modification des principes d'aménagement
161	158	Petit Launay	1AU	4719	Prioritaire	Prioritaire	
162	159	Rue Gambetta Est	1AU	6515	Prioritaire	Prioritaire	
163	160	Rue Paul Sérusier	U	5463	Prioritaire	Prioritaire	
164	161	Roc'h Glas	1AU	33612	Prioritaire	Prioritaire	
165	162	Avenue de Wurselen	1AU	9242	Prioritaire	Prioritaire	
166	163	Rue de Kergariou	1AU	35999	Prioritaire	Prioritaire	Localisée à Ploujean
167	170	Botloré	1AU et U	14175	Secondaire	Secondaire	Localisée à Ploujean
168	171	Rue de Kermaria	1AU	38227	Secondaire	Secondaire	Localisée à Ploujean
169	164	Rue Gambetta Ouest	1AU	3590	Secondaire	Prioritaire	Modification de la programmation
170	172	Kerfraval	1AU	17796			
171	173	ZA de Kerozar	1AU	35674			
172	174	Langolvas	U	32684			
-	165	Rue de l'Hospice	U	941	-	Prioritaire	Création d'OAP
-	166	Rue Albert le Grand Est	U	4181	-	Prioritaire	Création d'OAP
-	175	ZA du Pillion	1AU	36624	-	-	Ouverture à l'urbanisation et changement

							d'affectation : de zone 2AUH vers 1AUS
Pleyber-Christ							
181	181	Kergautier	2AU	7776	Secondaire	Secondaire	
182	182	Route du Cloître St-Thégonnec	2AU	50439	Secondaire	Secondaire	
183	183	Rue de Keravel	2AU	29307	Secondaire	Secondaire	
184	184	Rue Goarem Goz	2AU	34353	Secondaire	Secondaire	
185	185	Kermaharit	2AU	21902	Secondaire	Secondaire	
186	186	Route de Penvern	2AU	30937			
Plouegat-Guerrand							
191	191	Rue de l'Oratoire	1AU	10746	Prioritaire	Prioritaire	Modification du périmètre
192	192	Mez Huellen	1AU	15004	Prioritaire	Prioritaire	
193	193	Veuzit	1AU	4073	Prioritaire	Prioritaire	Modification du périmètre et des accès
194	-	Lotissement Parc ar Feunteun	1AU	3668	Secondaire	A supprimer	Suppression d'OAP
195	194	Route du stade	1AU	26366	Secondaire	Secondaire	
Plouegat-Moysan							
201	201	Cras Ar Salut	U	6652	Prioritaire	Prioritaire	
202	202	Bel Air	1AU	9756	Prioritaire	Prioritaire	
203	203	Goazaboulc'h	2AU	14888	Secondaire	Secondaire	
204	204	Rue du Couvent	2AU	11994	Secondaire	Secondaire	
205	205	Groas Ar Salut 2	1AU	20808			
206	206	ZA de Guernaven	U	18283			
Plouezoc'h							
211	21	Quartier Nord-Est	1AU	85947	Prioritaire	Prioritaire	
212	212	Route de Saint-Antoine	1AU	7585	Secondaire	Secondaire	
Plougasnou							
221	221	Les Hortensias	1AU	18566	Prioritaire	Prioritaire	
222	222	Diben Bras	1AU	10394	Prioritaire	Prioritaire	
223	223	Feunteunigou	U	4616	Prioritaire	Prioritaire	
224	224	Kerlévénez	AU	13801	Prioritaire	Prioritaire	
225	225	Métairie	1AU	15194	Prioritaire	Prioritaire	
226	226	Rue de l'Oratoire	U	2550	Prioritaire	Prioritaire	
227	231	1 Route de Lanmeur	U	7441	Prioritaire	Secondaire	Modification de la programmation
228	227	La Croix neuve	U	3022	Prioritaire	Prioritaire	
229	228	Rue François Charles	1AU et U	5349	Prioritaire	Prioritaire	
230	232	Kerstéphan	1AU	6217	Secondaire	Secondaire	
231	229	Croas ar Scrill 1	1AU	4773	Secondaire	Prioritaire	Division en deux OAP et modification des accès et de la programmation
232	233	Pen ar C'hra	1AU	5350	Secondaire	Secondaire	

233	234	Kerbiguet	1AU	3099	Secondaire	Secondaire	
234	235	Kerdiez	1AU	4043	Secondaire	Secondaire	
235	236	Route de la plage	1AU	5161	Secondaire	Secondaire	
236	237	Kerdalidec	1AU	5720	Secondaire	Secondaire	
237	238	Route des Geais	1AU	3204	Secondaire	Secondaire	
238	239	Route Primel Tregastel	1AU	5165	Secondaire	Secondaire	
239	241	Kerjean	1AU	33769			
240	242	1 Anse du Diben	1AU et U	22823			
241	243	2 Anse du Diben	1AU	7467			
-	240	Croas ar Scrill 2	1AU	2903	Secondaire	Secondaire	Division en deux OAP et modification des accès
-	230	Pont ar Gler	U	4364	Prioritaire	Prioritaire	Création d'OAP
Plougonven							
251	251	Le Questel	U	10351	Prioritaire	Prioritaire	
252	252	3 rue Joseph Lecuyer	U	1575	Prioritaire	Prioritaire	
253	253	Rue Ker Eol	U	7421	Prioritaire	Prioritaire	
254	254	2 rue de Kermadec	1AU	2326	Prioritaire	Prioritaire	
255	255	2 rue de Kergollot	1AU	10478	Prioritaire	Prioritaire	
256	256	Rue de la Fontaine Christ	1AU	12897	Prioritaire	Prioritaire	
264	257	1 rue Koatdik	1AU	9237	Secondaire	Prioritaire	Division en deux OAP et modification de la programmation
264	258	2 rue Koatdik	1AU	2912	Secondaire	Secondaire	
257	259	1 Veen Fô	1AU	9240	Prioritaire	Secondaire	Modification de la programmation
258	260	2 Veen Fô	1AU	24210	Secondaire	Secondaire	
259	261	1 rue de Kermadec	1AU	2714	Secondaire	Secondaire	
260	262	1 Justiçou	1AU	10908	Secondaire	Secondaire	
261	263	Allée verte	1AU	6713	Secondaire	Secondaire	
262	264	1 rue du Moulin Vert	1AU	11760	Secondaire	Secondaire	
263	265	2 rue du Moulin Vert	1AU	5704	Secondaire	Secondaire	
265	266	Rue de Morlaix	2AU	12611			
266	267	2 Justiçou	1AU	43222			
Plouigneau							
271	271	Restigou	U	6040	Prioritaire	Prioritaire	
272	272	Rue Chateaubriand	U	9796	Prioritaire	Prioritaire	
273	273	1 Saint-Didy	U	2995	Prioritaire	Prioritaire	
274	274	Ouest de la route de Botsorhel	1AU	12807	Prioritaire	Prioritaire	
275	275	Route de l'école de la Chapelle du mur	1AU	10483	Prioritaire	Prioritaire	Modification de la surface (recalage cadastre)
276	276	Route de la Clarté	1AU	13577	Prioritaire	Prioritaire	
277	277	1 de la voie Romaine	1AU	10139	Prioritaire	Prioritaire	
278	278	2 de la voie Romaine	1AU	13722	Secondaire	Secondaire	

279	279	Rue Jean Racine	1AU	7419	Secondaire	Secondaire	
280	280	Rue Alexandre Pichodou	2AU	6492	Secondaire	Secondaire	Modification de la surface (recalage cadastre)
281	281	Route de Kerjean	2AU	4290	Secondaire	Secondaire	
282	282	Route de Lannelvoen	2AU	8623	Secondaire	Secondaire	Modification de la surface (recalage cadastre)
283	283	Rue Amand Berthou 1	2AU	50163	Secondaire	Secondaire	Modification de la surface (recalage cadastre)
284	284	Rue de Keranros	2AU	29247	Secondaire	Secondaire	Modification de la surface (recalage cadastre)
285	285	Rue de Kerscoff	2AU	18980	Secondaire	Secondaire	
286	286	Rue des Bois	2AU	15035	Secondaire	Secondaire	
287	287	Route de Ty Ru	2AU	37709	Secondaire	Secondaire	
288	288	1 Avenue du Maréchal Leclerc	2AU	65772			Modification de la surface (recalage cadastre)
289	289	ZA de Keradraon	2AU	29209			Modification de la surface (recalage cadastre)
290	290	Rue Armand Berthou 2	2AU	29537			Modification de la surface (recalage cadastre)
291	291	2 Avenue du Maréchal Lerclerc	2AU	16875			Modification de la surface (recalage cadastre)
292	292	Route de Saint-Eloi	1AU et U	3614			
Plounéour-Ménez							
301	301	Goasmeslcun	2AU	4110			
302	302	Route Jean-Moulin	2AU	19006			
303	303	Rue de la libération	2AU	13696			
304	304	Espace Plassart	U et A	31174			
Plourin-Lès-Morlaix							
311	311	Rue Poullig Al Laez	1AU	27257	Prioritaire	Prioritaire	
312	312	Traon Ker	1AU	17558	Prioritaire	Prioritaire	
313	313	Rue de Coat Crenn	U	18408	Prioritaire	Prioritaire	
314	315	Impasse du Poher	U	4783	Prioritaire	Secondaire	Modification de la programmation
315	316	Merdy	1AU	7041	Prioritaire	Secondaire	Modification de la programmation
316	314	Route du Queffleuth 1	1AU	4998	Secondaire	Prioritaire	Modification du périmètre, division en deux OAP et modification des accès et de la programmation
-	317	Route du Queffleuth 2	1AU	54942	-	Secondaire	Division en deux OAP et modification des accès

Saint-Jean-du-Doigt							
321	321	Gare	1AU	2395	Prioritaire	Prioritaire	
322	322	Côte de Pen Ar C'hra	1AU	4458	Prioritaire	Prioritaire	
323	323	Secteur 1 du Bourg Donan	1AU	9482	Prioritaire	Prioritaire	
324	324	Rue Saint-Meriadec	1AU	4098	Prioritaire	Prioritaire	
325	325	Rue du Cognic	1AU	4814	Secondaire	Secondaire	
326	326	Route de Morlaix	1AU	4480	Secondaire	Secondaire	
Saint-Martin-des-Champs							
331	331	Quartier gare	U	31854	Prioritaire	Prioritaire	Passage en OAP sectorielle
332	332	Rue de Ty Névez	U	7352	Prioritaire	Prioritaire	
333	333	Feunteun Ven 1	1AU	10705	Prioritaire	Prioritaire	Modification des accès
334	334	Feunteun Ven 2	1AU	55115	Secondaire	Secondaire	
335	335	Binigou	1AU	14679	Secondaire	Secondaire	
336	336	Rue de Kerros	1AU	7170	Secondaire	Secondaire	
337	337	Lomogan	1AU	80454			
338	338	Zone d'activités de Keriven	U	92238			
339	339	Allée des Peupliers	U	7828			
Saint-Thégonnec Loc-Eguiner							
341	341	Park an Iliz	1AU	20002	Prioritaire	Prioritaire	
342	342	Queledern	1AU	17343	Prioritaire	Prioritaire	
343	343	Rue de Paris	1AU	8988	Prioritaire	Prioritaire	
344	344	Guelebara	1AU	98675	Secondaire	Secondaire	
345	345	Route de Plounéour-Ménez	1AU	6824	Secondaire	Secondaire	
346	346	Sud de la Route de Plounéour-Ménez	1AU	4021	Secondaire	Secondaire	
347	347	1 de la ZI de la gare	1AU	24238			
348	348	2 de la ZI de la gare	1AU	56056			
349	349	Rue du Château d'Eau	1AU	21801			
Sainte-Sève							
361	361	Kerily	1AU	20651	Prioritaire	Prioritaire	Modification du périmètre et rappel des risques naturels
362	364	Croas ar Villar	1AU	24654	Prioritaire	Prioritaire	Modification des accès
363	362	Kerprigent	1AU	18489	Prioritaire	Prioritaire	
364	365	Coat Conval	1AU	122820			
365	363	Secteur de la Croix	1AU	13560	-	Prioritaire	Changement d'affectation et modification des principes d'aménagement
366	-	Secteur 2 Kerily	1AU	4130		A supprimer	Périmètre intégré dans l'OAP 361
Taulé							
371	371	Résidence Roz Vélion	U	4037	Prioritaire	Prioritaire	

372	374	Rue des Haras	1AU	5340	Prioritaire	Secondaire	Modification de la programmation
373	373	Rue de la Garenne	1AU	19 008	Prioritaire	Prioritaire	Modification du périmètre et des principes d'aménagement
374	372	Rue du terrain des sports	1AU	8108	Secondaire	Prioritaire	Modification de la programmation
375	375	Lanninor (Nord)	1AU	11555	Secondaire	Secondaire	
376	376	Lanninor (Ouest)	1AU	6417	Secondaire	Secondaire	
377	377	Nord du bourg (Longchamps)	1AU	9479	Secondaire	Secondaire	
378	378	Route de Henvic	1AU	5813	Secondaire	Secondaire	
379	379	1 de la ZA des Ajoncs	1AU	48313			
380	380	2 de la ZA des Ajoncs	1AU	119528			
381	381	Bel Air	1AU	12924			

a) Commune de Botsorhel

OAP 01 – Bel Air 1, Botsorhel (Modification du périmètre)

Voir la 3ème partie du présent document, III., point 2 : Reclassement d'une partie de la zone 1AUH en U, parcelle G 1012 à Botsorhel

b) Commune de Guimaëc

OAP 64 – Pont Prenn, Guimaëc (Modification du périmètre)

Il est également rappelé les potentiels aléas de remontée de nappes et de retrait gonflement sur ces parcelles.

Voir la 3ème partie du présent document, III., point 9 : Modification du zonage de la parcelle AC 0110 à Pont Prenn à Guimaëc

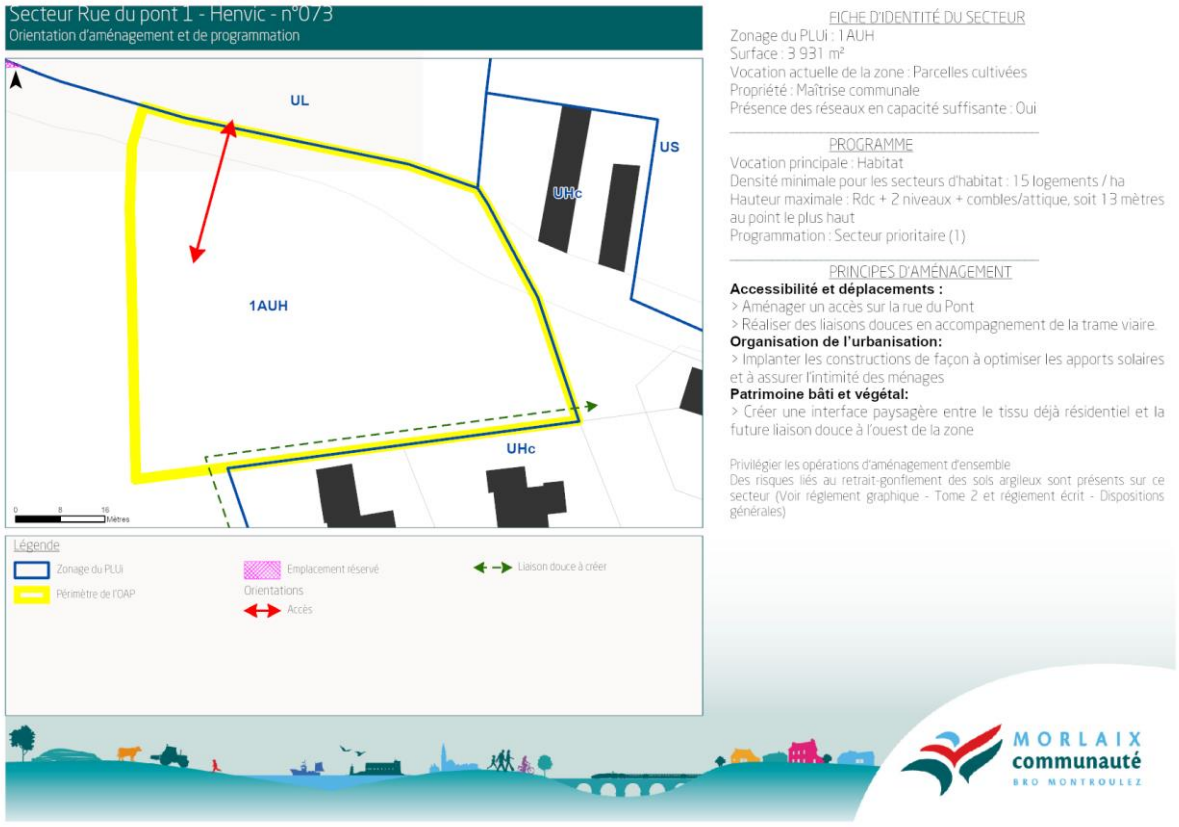
c) Commune de Henvic

OAP 73 – rue de Pont 2, Henvic (Modification du périmètre et rappel du risque d'aléas de retrait-gonflement des argiles)

PLUi-H en vigueur :

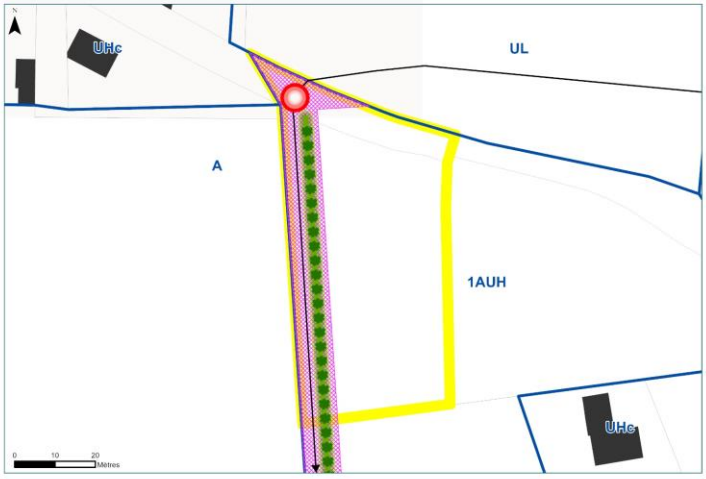


PLUi-H après évolution :



Secteur Rue du pont 2 - Henvic - n°078

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- Orientations
- Projet de voie de contournement
- Transition paysagère à réaliser
- Carrefour à aménager

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1 AUH
Surface : 3 069 m²
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 secondaire (2)

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

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



MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

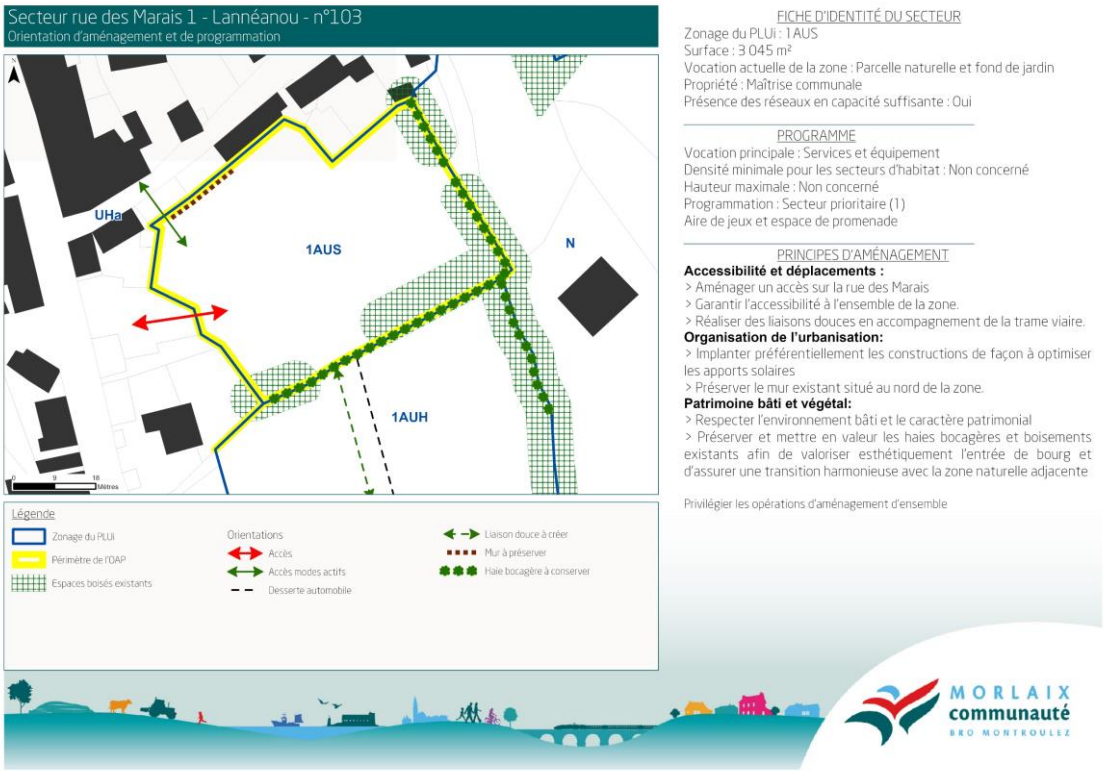
d) Commune de Lannéanou

OAP 103 – rue des Marais 1, Lannéanou (Modification des accès)

PLUi-H en vigueur :

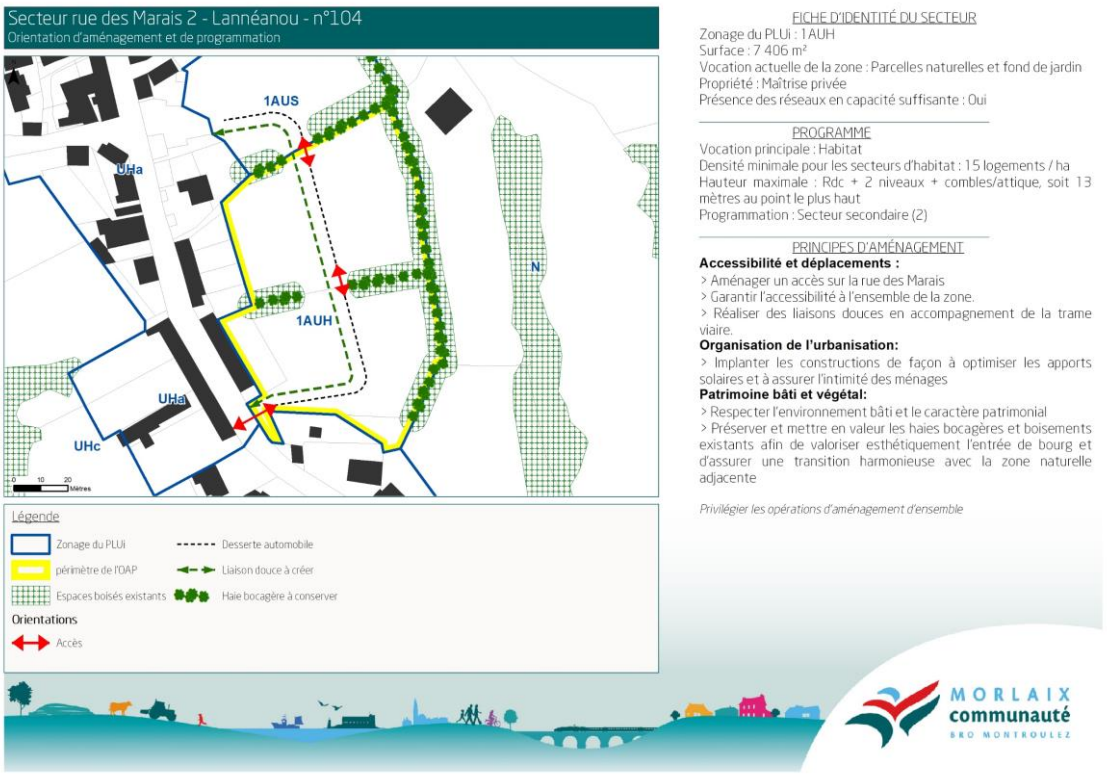


PLUi-H après évolution :

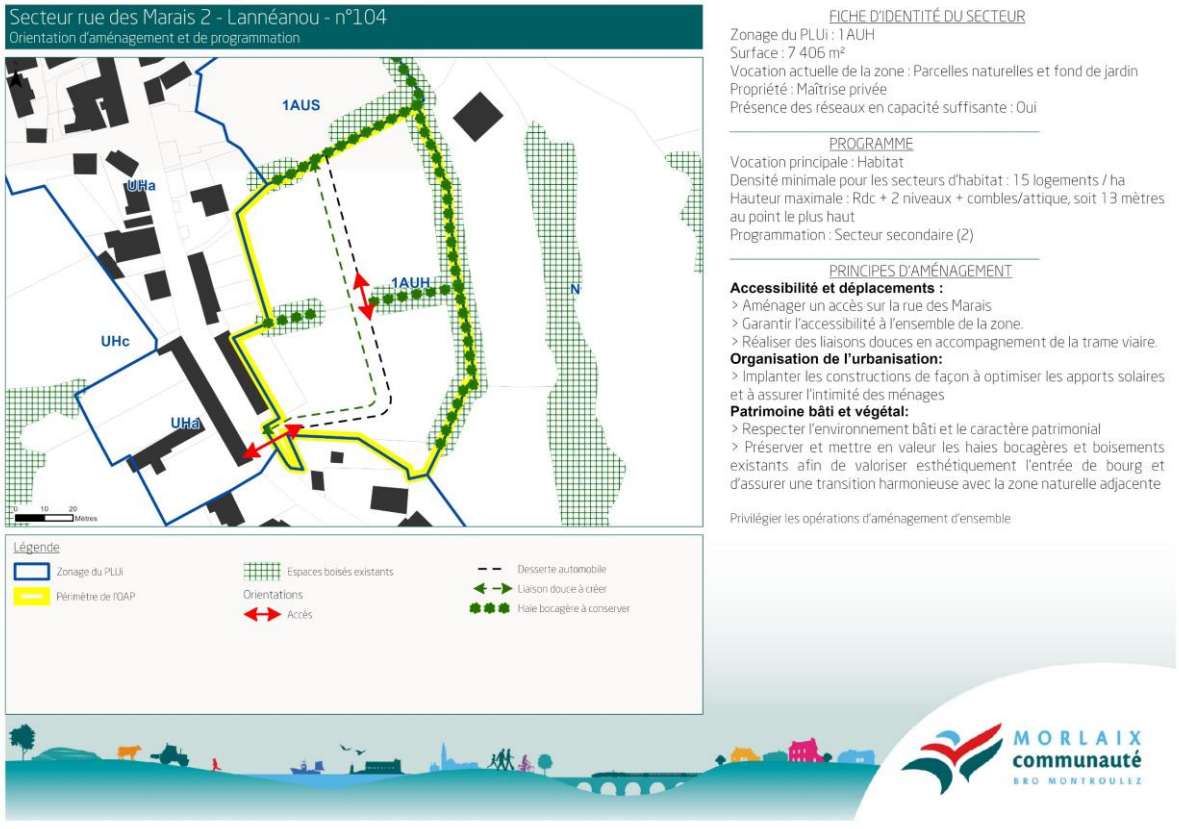


OAP 104 – rue des Marais 1, Lannéanou (Modification des accès)

PLUi-H en vigueur :



PLUi-H après évolution :



e) Commune de Morlaix

OAP 152 – Le Verger ; Morlaix (Modification des accès)

PLUi-H en vigueur :



PLUi-H après évolution :

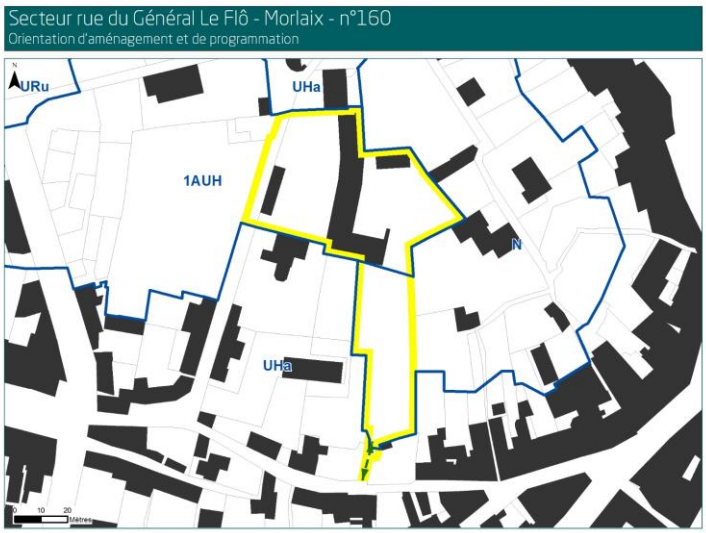


OAP 160 – Rue du Général Le Flo, Morlaix (Modification de la hauteur maximale)

Afin de tenir compte des évolutions de structuration urbaine en cours dans le cadre des aménagements du quartier autour de la gare de Morlaix, il est souhaité la mise en place d'une cohérence de cette OAP avec l'OAP voisine n°162 rue Gambetta Est, située immédiatement à l'Ouest de ce site.

L'OAP n°162 en cours d'aménagement autorise une hauteur maximale de 4 niveaux + combles ou attique au-dessus des soubassements et rez-de-chaussée, soit 20 mètres au point le plus haut. Il est proposé que le même gabari de bâtiment soit autorisé sur l'OAP n°160.

PLUi-H en vigueur :



FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH, UHa et N
Surface : 4 658 m²
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.

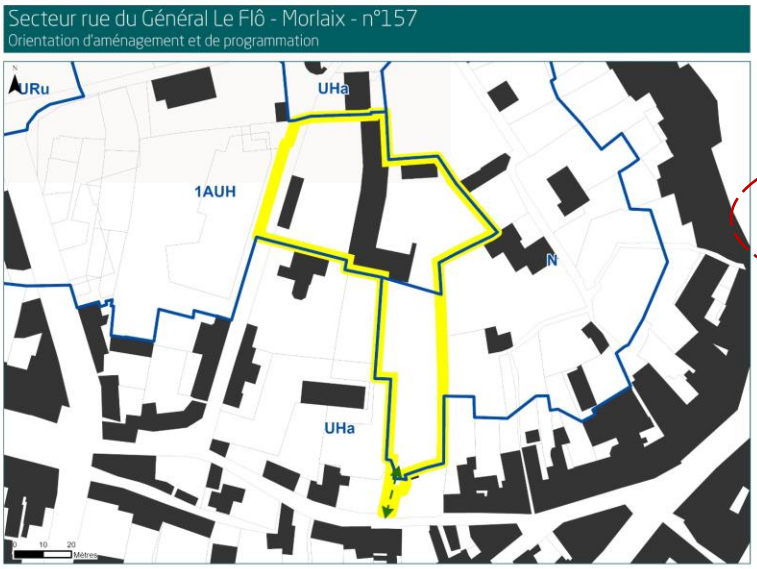
Organisation de l'urbanisation:
> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

PLUi-H après évolution :



FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH, UHa et N
Surface : 4 658 m²
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 : Soubassement / Rdc + 4 niveaux + combles/ attique, soit 20 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

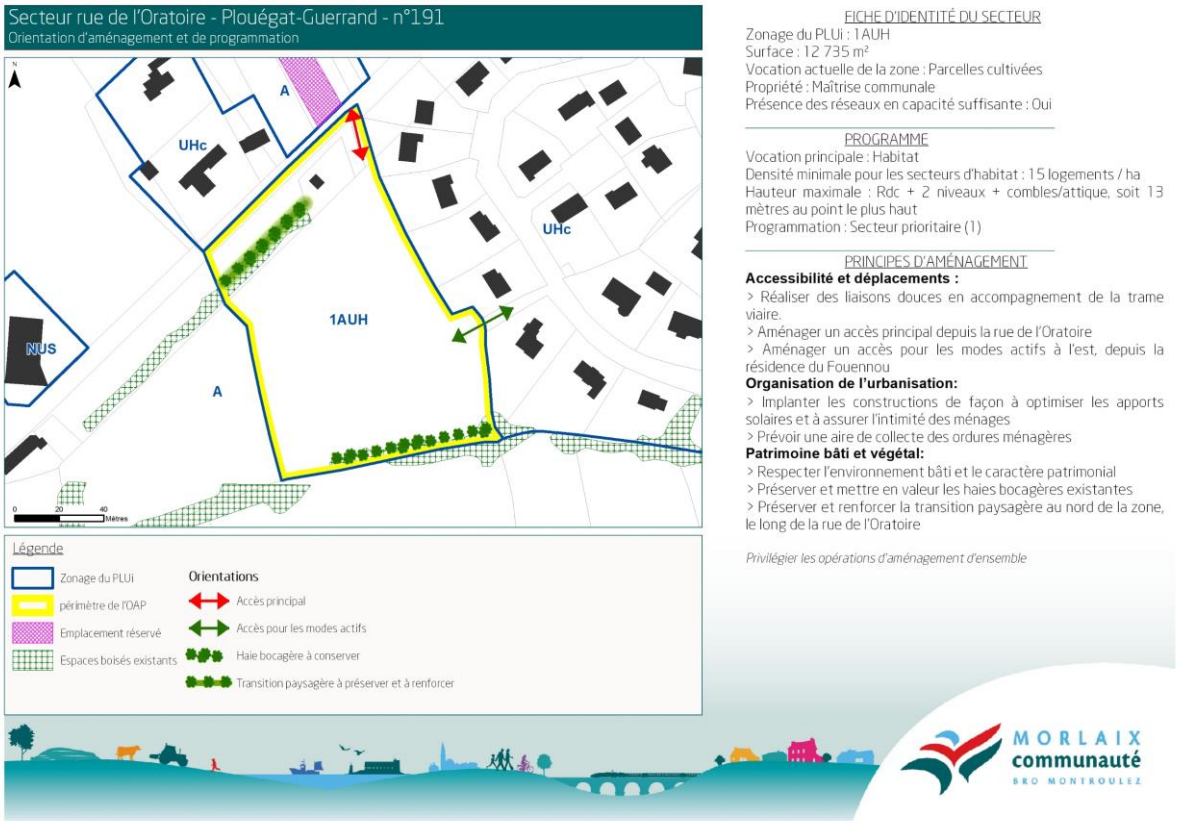
MORLAIX communauté BRO MONTROULEZ

f) Commune de Plouégat-Guerrand

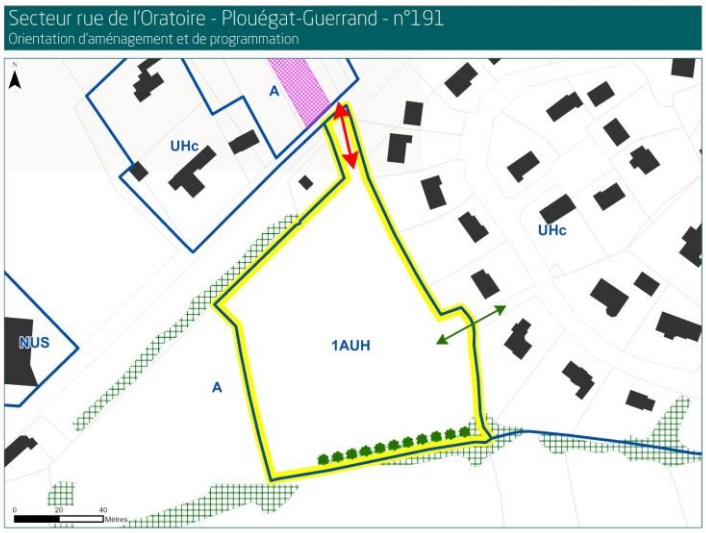
OAP 191 – rue de l'Oratoire, Plouégat-Guerrand (Modification du périmètre)

Afin de favoriser un aménagement de qualité à l'entrée du bourg de Plouégat-Guerrand, il est souhaité maintenir une bande inconstructible le long de la voie principale d'accès au centre-bourg. Il est proposé de classer cette bande en zone agricole A et de la retirer de l'OAP destinée au développement de l'habitat.

PLUi-H en vigueur :



PLUi-H après évolution :



FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1 AUH
Surface : 12 735 m²
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 :
> 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:
> 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

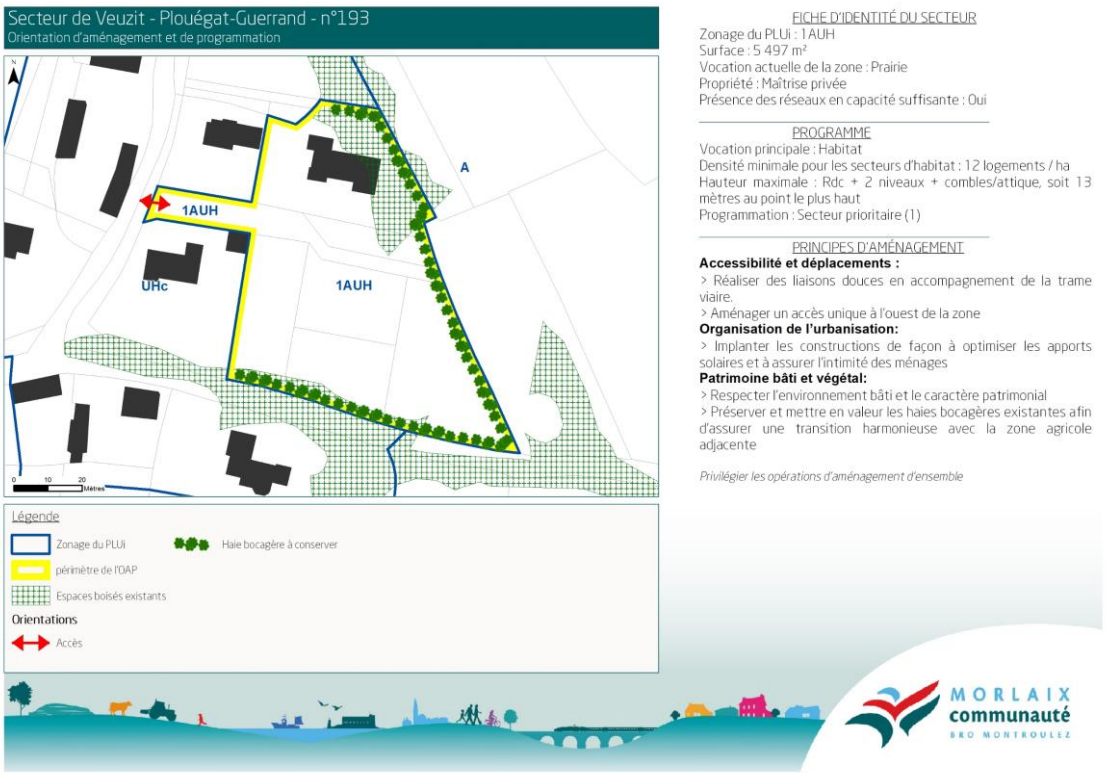
Patrimoine bâti et végétal:
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
> Préserver et renforcer la transition paysagère au nord de la zone, le long de la rue de l'Oratoire

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

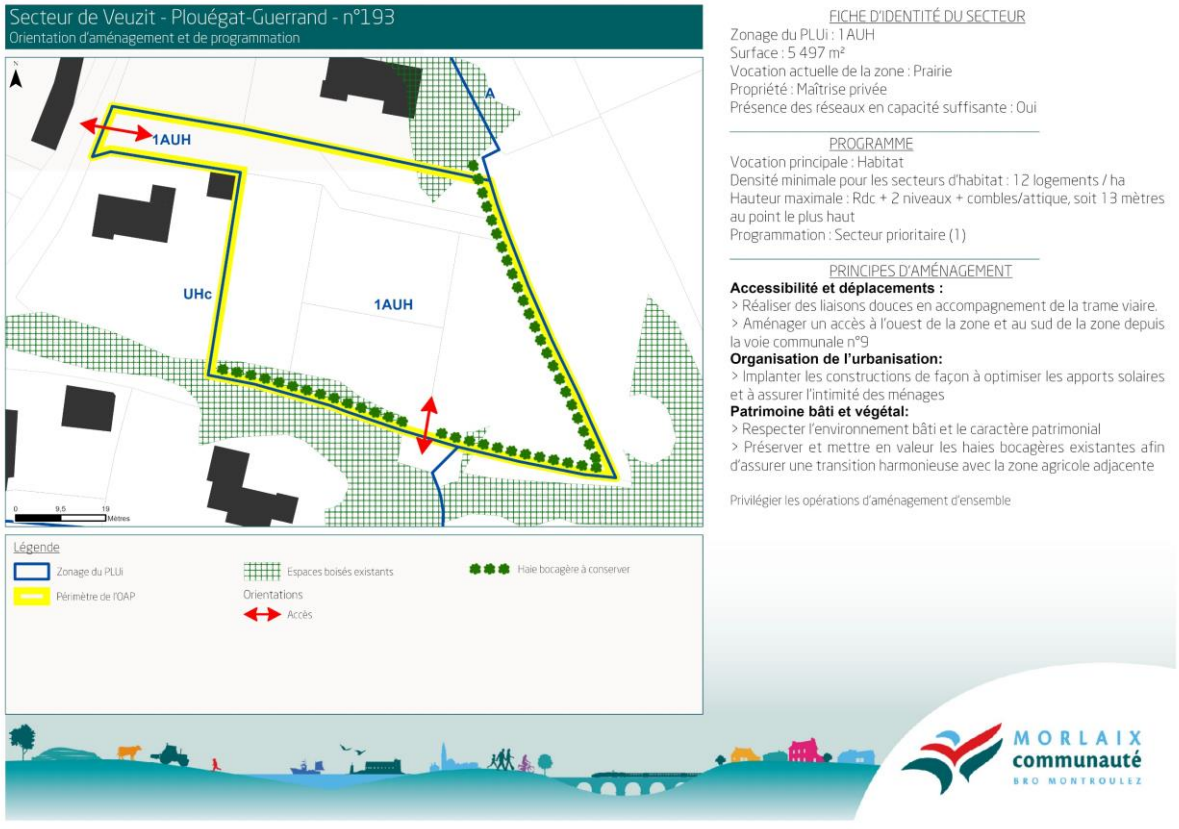
MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

OAP 193 – Le Veuzit, Plouégat-Guerrand (Modification des accès et du périmètre)

PLUi-H en vigueur :



PLUi-H après évolution :



OAP 194 – Parc Ar Feunteun, Plouégat-Guerrand (Suppression)

Cette OAP est supprimée. Un changement d'affectation est réalisé en passant du zonage 1AUH, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles, en zone A, agricole et UHc, zone urbaine à vocation.

g) Commune de Plougasnou

OAP 231 – Croas Ar Scrill, Plougasnou (accès)

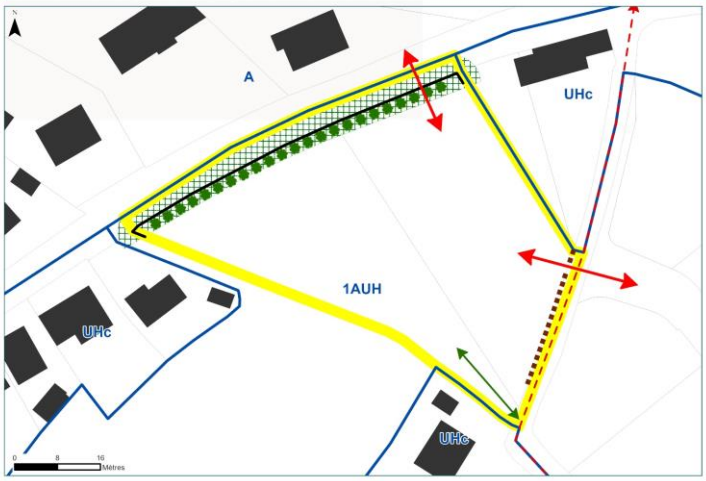
PLUi-H en vigueur :



PLUi-H après évolution :

Secteur de Croas Ar Scrill 1 - Plougasnou - n°229

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- Périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants

Orientations

- Accès
- Accès pour les modes actifs
- Mur à préserver
- Front bâti à poursuivre
- Liaison existante
- Haie bocagère, talus à conserver/renforcer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1 AUH
Surface : 4 773 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairies
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 :
> Considérer le chemin des Hortensias comme l'axe routier structurant
> 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
> Poursuivre le front bâti sur la rue de Croas ar Scrill
> Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
Patrimoine bâti et végétal:
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
> Préserver les talus muretés en frange du chemin des Hortensias

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

MORLAIX communauté BRO MONTROULEZ

Secteur de Croas Ar Scrill 2 - Plougasnou - n°240

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- Périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants

Orientations

- Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1 AUH
Surface : 2 903 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairies
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 secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Considérer le chemin des Hortensias comme l'axe routier structurant
> 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
> Poursuivre le front bâti sur la rue de Croas ar Scrill
> Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
Patrimoine bâti et végétal:
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
> Préserver les talus muretés en frange du chemin des Hortensias

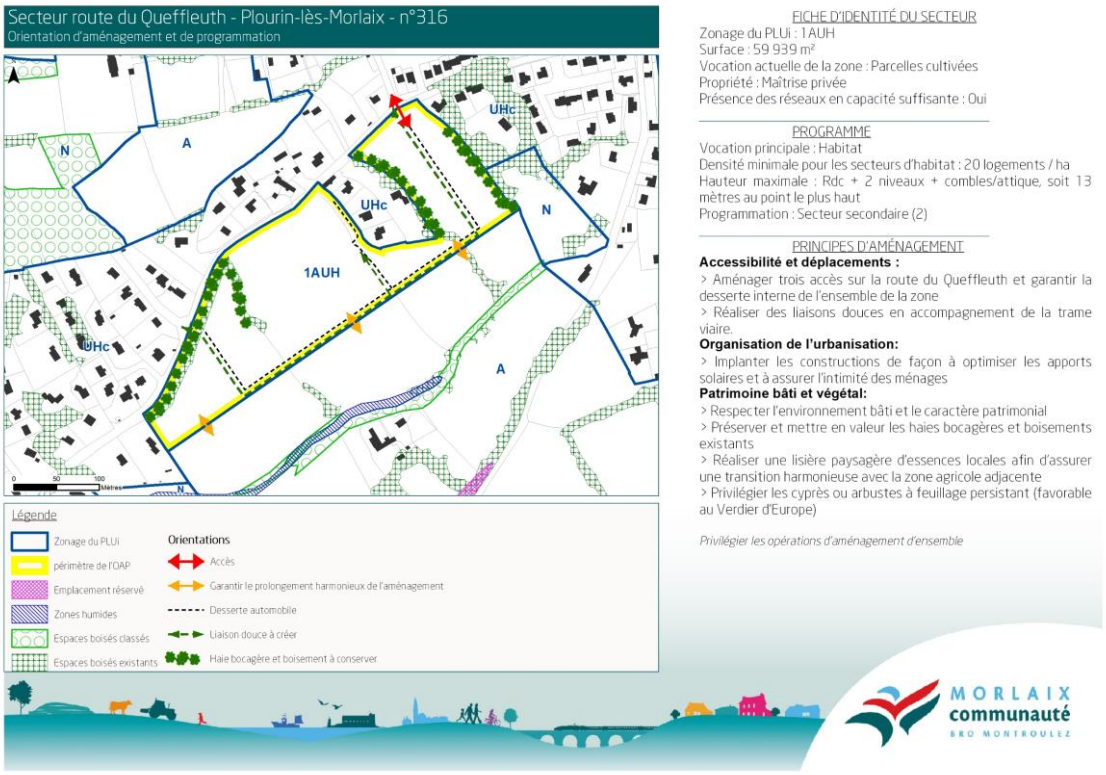
Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

MORLAIX communauté BRO MONTROULEZ

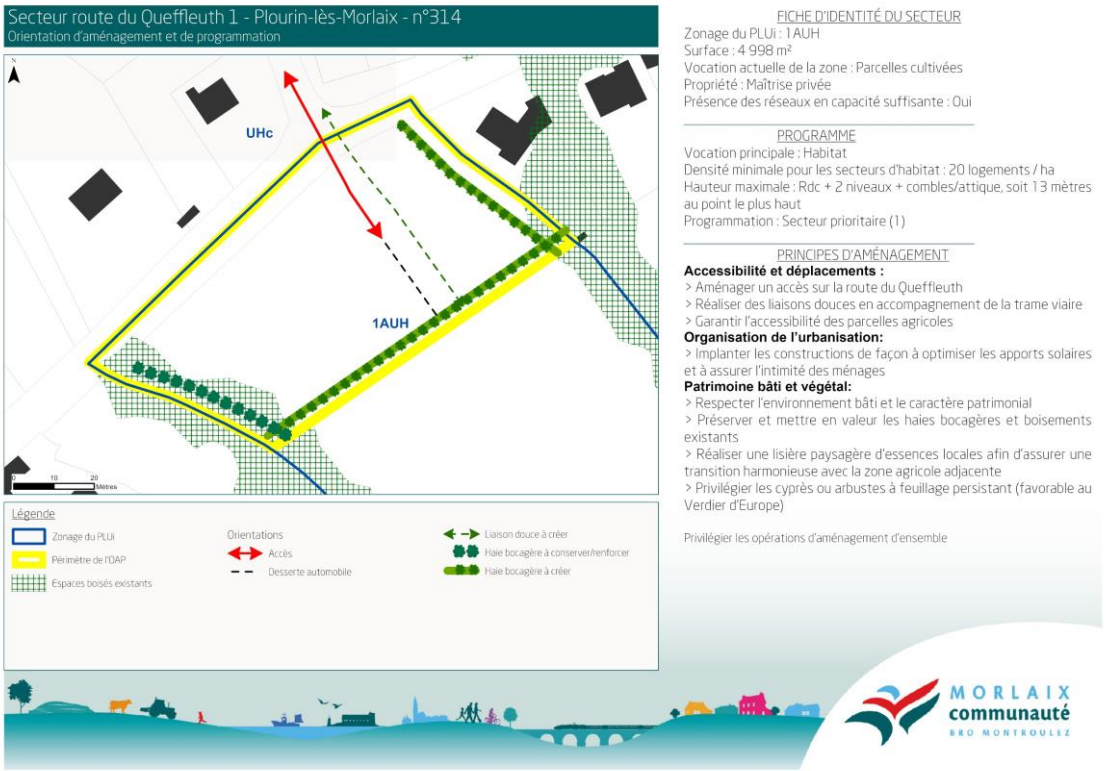
h) Commune de Plourin-lès-Morlaix

OAP 316 – Route du Queffleuth, Plourin-lès-Morlaix (modification du périmètre)

PLUi-H en vigueur :

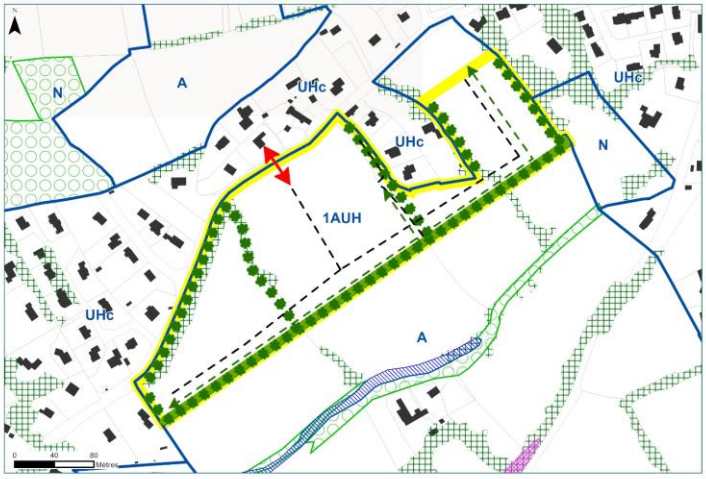


PLUi-H après évolution :



Secteur route du Queffleuth 2 - Plourin-lès-Morlaix - n°317

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- Zones humides
- Espaces boisés classés
- Espaces boisés existants
- Orientations
- Accès
- Desserte automobile
- Liaison douce à créer
- Haie bocagère et boisement à conserver
- Haie bocagère à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1 AUH
Surface : 54 942 m²
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
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 route du Queffleuth
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
> Garantir l'accessibilité des parcelles agricoles

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
> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
> Privilégier les cyprès ou arbustes à feuillage persistant (favorable au Verdier d'Europe)

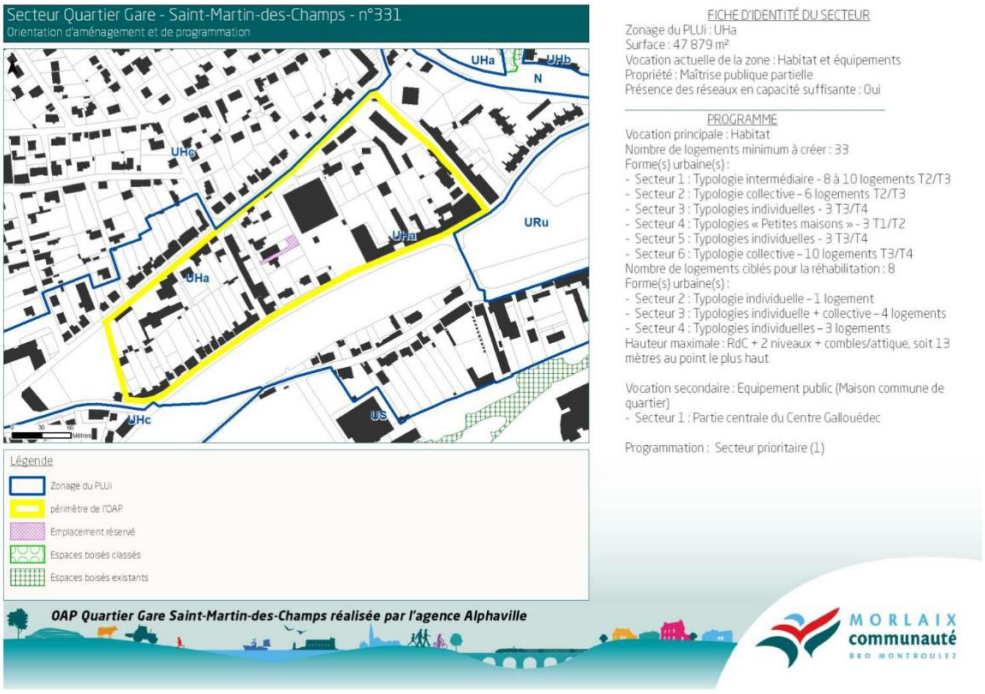
Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

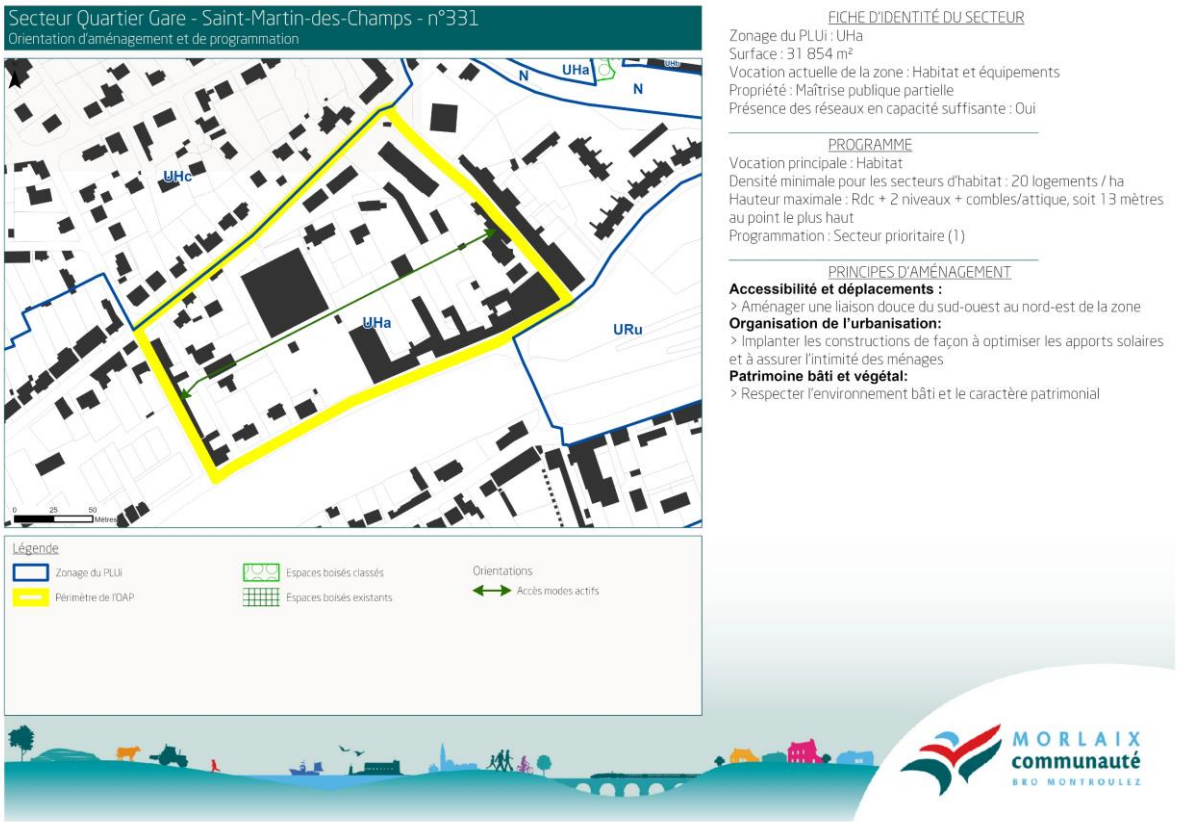
i) Commune de Saint-Martin-des-Champs

OAP 331 – Quartier Gare, Saint-Martin-des-Champs (Modification du périmètre et passage en OAP sectorielle)

PLUi-H en vigueur :



PLUi-H après évolution :



OAP 333 – Feunteun Ven 1, Saint-Martin-des-Champs (accès)

PLUi-H en vigueur :



PLUi-H après évolution :



OAP 334 – Feunteun Ven 2, Saint-Martin-des-Champs (accès)

PLUi-H en vigueur :



PLUi-H après évolution :



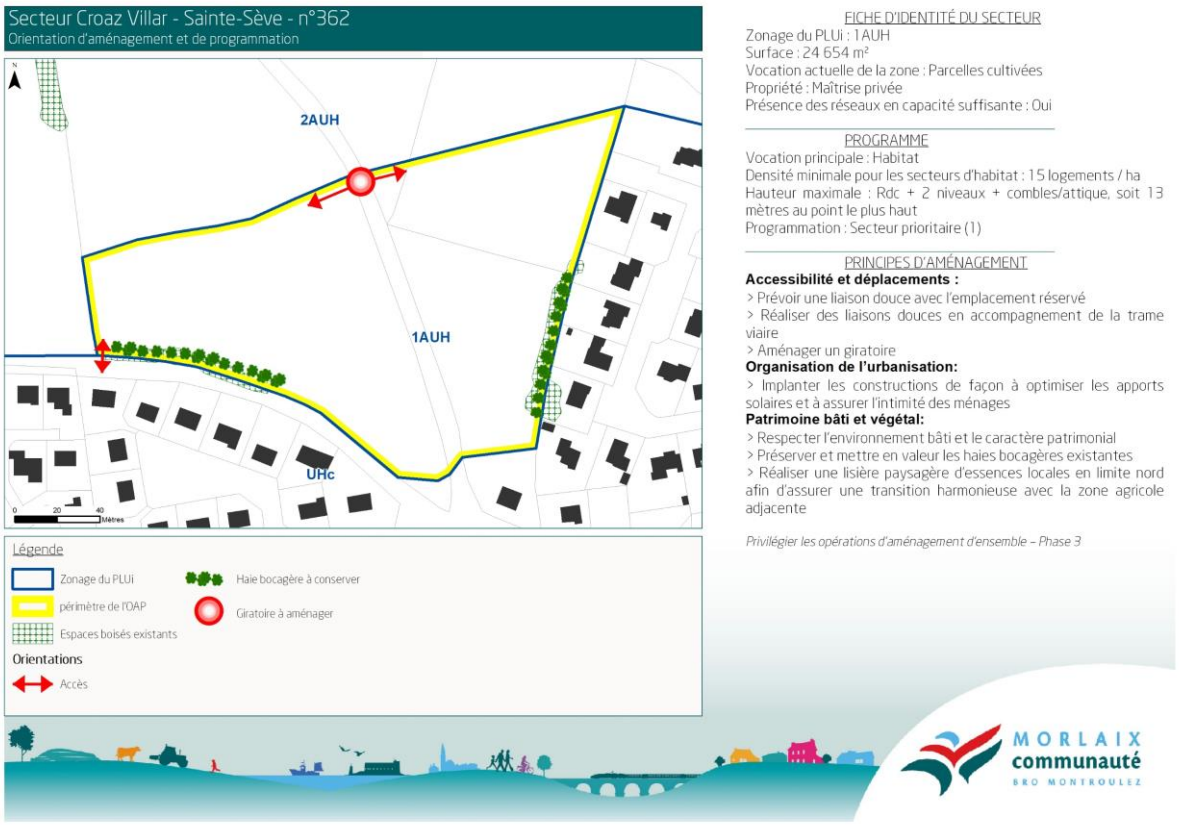
j) Commune de Sainte-Sève

OAP 361 et 366 – Kerily, Ste-Sève (Modification des accès et du périmètre et rappel du risque de retrait-gonflement argileux)

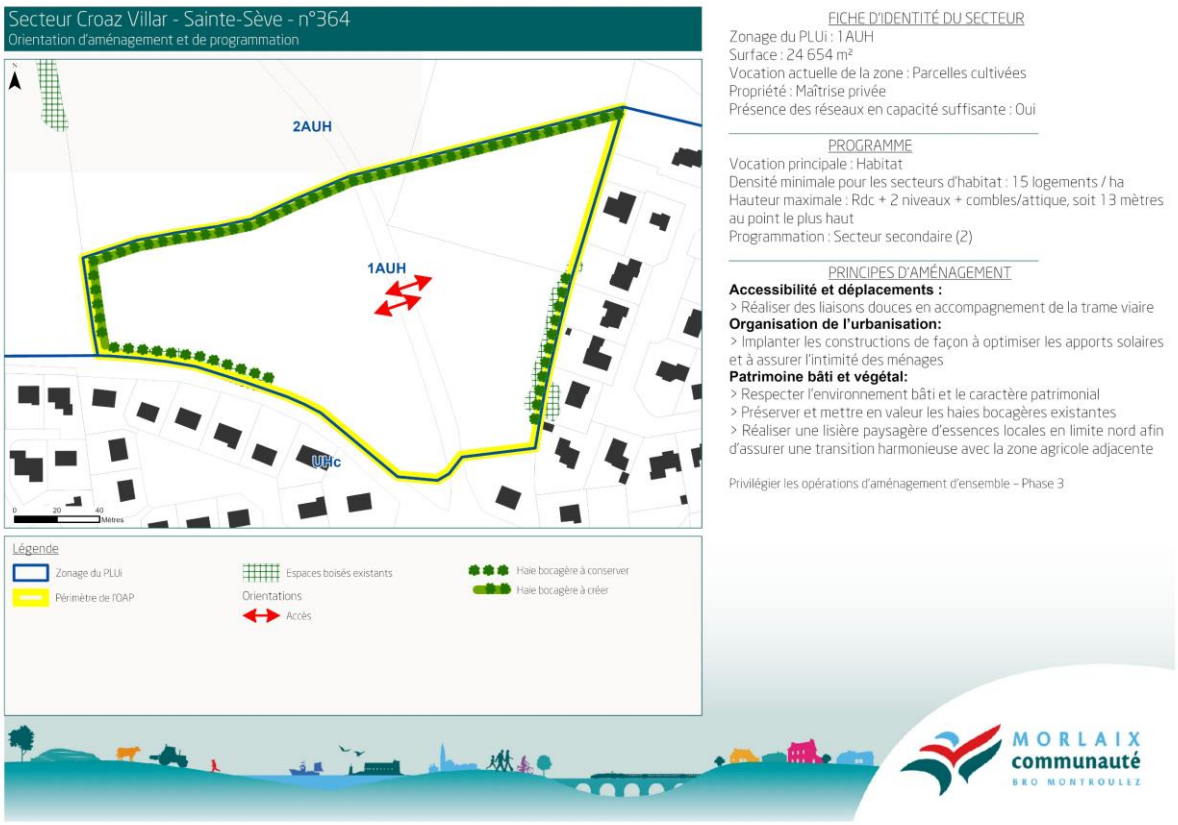
Voir la 3ème partie du présent document, III., point 17 : Modification du zonage du secteur de Kerily à Sainte-Sève

OAP 362 – Croaz Villar, Sainte-Sève (Modification des accès)

PLUi-H en vigueur :



PLUi-H après évolution :



I) Commune de Taulé

OAP 373 – Rue de la Garenne, Taulé

Pour prendre en compte les dernieres études d'aménagement d'un quartier d'habitation dans ce secteur, l'OAP est revue.

Voir la nouvelle OAP en 3ème partie du présent document, III., point 21 : Reclassement de zone 1AU en U, secteur rue de la Garenne à Taulé.

VI. Ajustement des outils de protection commerciale

Conformément à l'article L151-16 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 m² sont interdits.

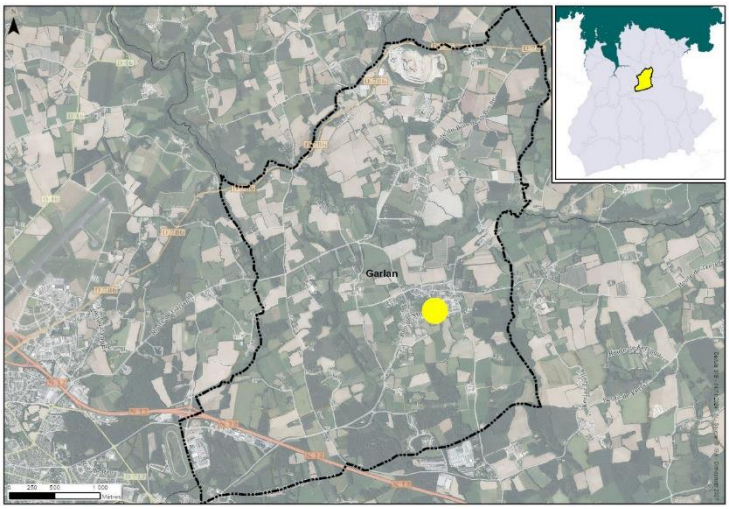
- Pour les autres communes :

Les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 200 m² sont interdits.

Ces dispositions réglementaires sont complétées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Centralité » et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Commerce », figurant dans le Tome 2 des OAP.

1. Rectification du périmètre de centralité de la commune de Garlan

A. Exposé des motifs

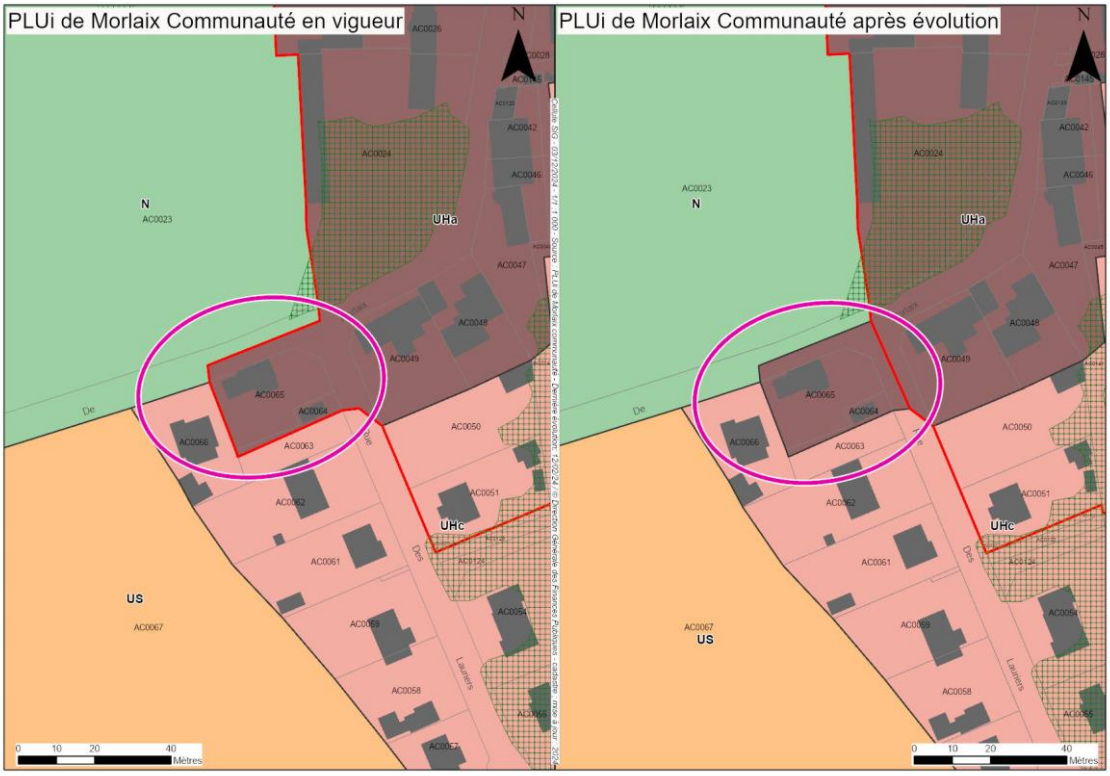


Afin de tenir compte de la réorganisation du pôle commercial du bourg de Garlan déplacé dans des locaux neufs en partie est du bourg, il est proposé d'ajuster et de mettre à jour le périmètre de centralité de la commune de Garlan, en le réduisant par retrait des parcelles AC 0064 et 0065. Ce décroché comptait un restaurant ouvrier qui a aujourd'hui cessé son activité.

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

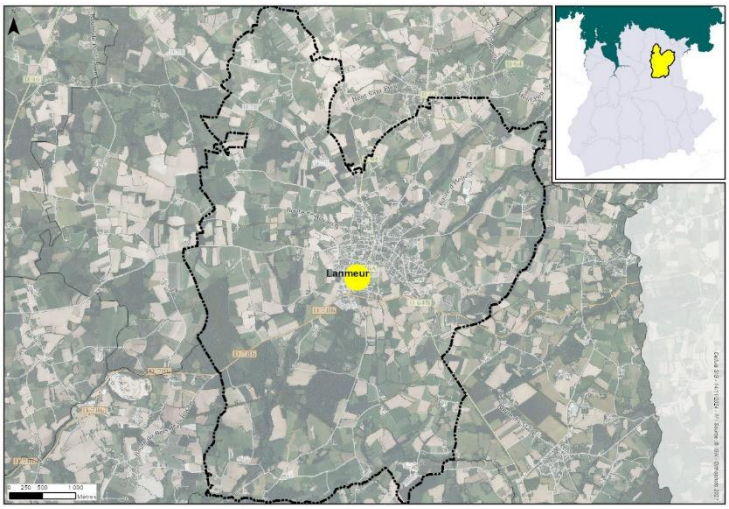
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°27 :



2. Extension du périmètre de centralité de la commune de Lanmeur

A. Exposé des motifs

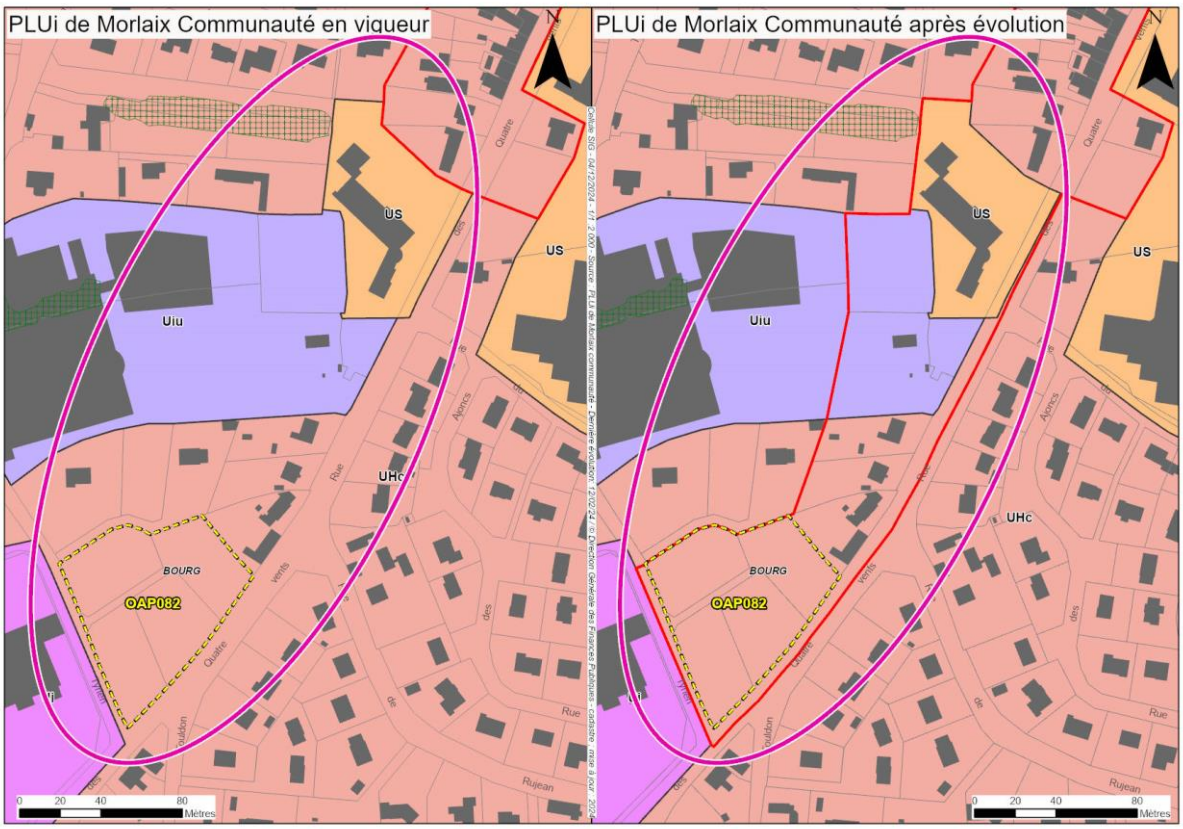


Afin de pérenniser les commerces existants, la partie ouest de la rue des Quatre Vents sur l'entrée sud de la commune de Lanmeur sera intégrée au périmètre de centralité. L'installation de plusieurs commerces et services sur une partie de la zone Uiu nécessitent l'extension du périmètre de centralité.

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

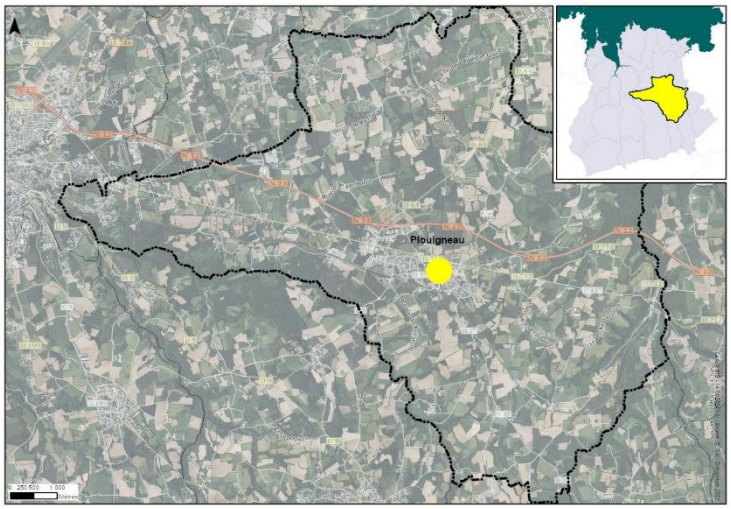
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°18 :



3. Création de linéaire commercial dans le centre-ville de Plouigneau

A. Exposé des motifs



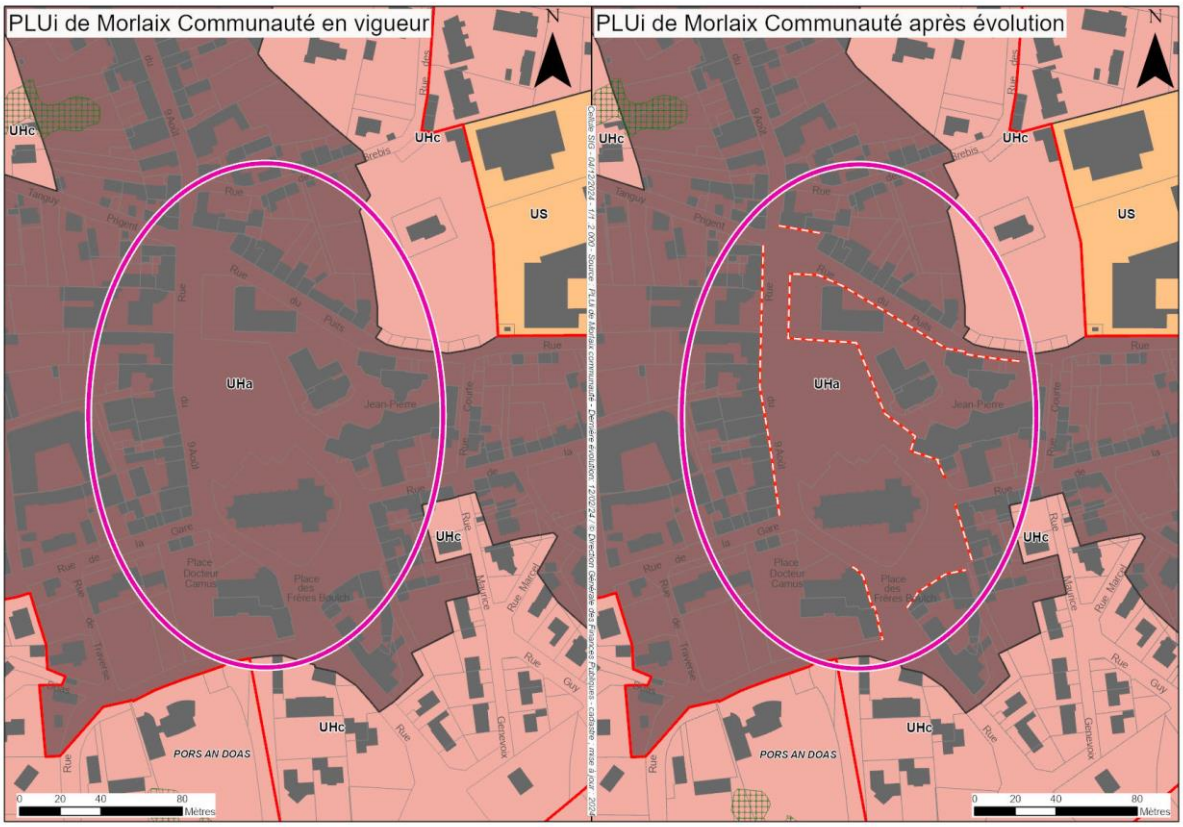
Sur le fondement de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, la commune de Plouigneau propose la mise en place d'un linéaire commercial de manière à conserver l'animation commerciale en centre-ville de part et d'autre de l'église Sainte-Ignace, aux abords de la place Jean-Pierre Coatalem, de la place des Frères Boulch, de la rue du Puits et de la rue du 9 août. En effet, il existe sur ce site plusieurs commerces (épicerie, boucherie, fleuriste, presse, pharmacie, opticien, …) que la collectivité souhaite préserver.

Au sein des linéaires commerciaux, 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 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.

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

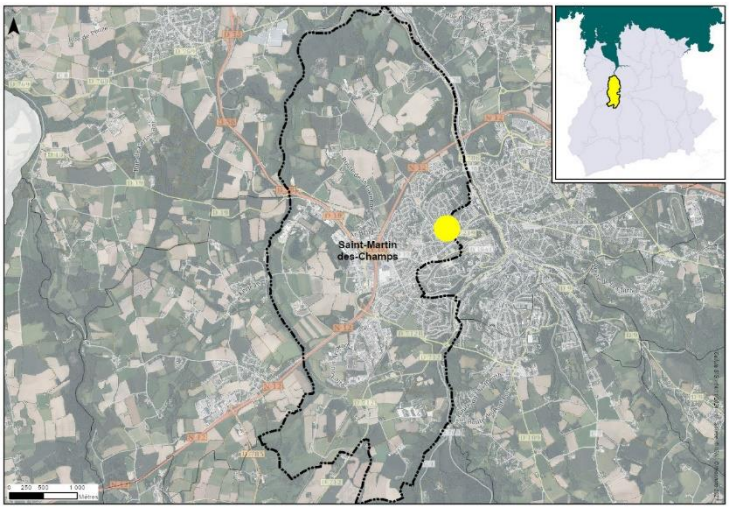
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, tome 1, planche n°29 :



4. Suppression d'un périmètre de centralité sur la commune de Saint-Martin-des-Champs

1. Exposé des motifs



Suite aux cessations d'activités de plusieurs commerces qui ont eu lieu dernièrement sur la commune de Saint-Martin-des-Champs, rue de Pors An Trez, un unique commerce reste présent à ce carrefour. Ce secteur n'a donc plus un rôle de centralité commerciale. Afin de permettre aux immeubles présents à ce carrefour d'être réhabilités en logement, il est proposé de supprimer le périmètre de centralité sur les parcelles AD 0071, 0072, 0359, 0753, 0754, 0755, 0756.

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

2. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, tome 1, planche n°25 :</u>



VII. 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.

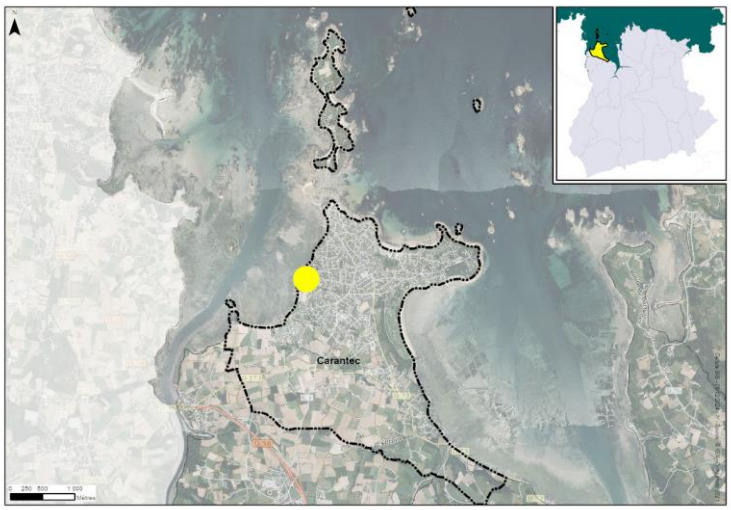
Depuis 2020, de nombreux projets ont été réalisés, abandonnés ou bien sont en cours avec un foncier acquis par la collectivité. Il est donc proposé de supprimer 32 emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être maintenus dans le document d'urbanisme.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, l'opération de revitalisation du centre-ville nécessite l'intervention publique sur certains immeubles dégradés. Trois emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements ont été définis.

Enfin pour répondre à d'autres projets d'intérêt public ayant émergés depuis l'approbation du PLUi-H, il est envisagé la création de 8 nouveaux emplacements réservés et des modifications, soit de localisation, soit d'objet pour 4 emplacements réservés déjà inscrits dans le PLUi-H en vigueur.

1. Suppression de l'emplacement réservé n°11 à Carantec

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°11 a été institué au bénéfice de la commune de Carantec en vue de réaliser un aménagement du carrefour situé au nord du Varquez. Ce projet n'étant plus d'actualité, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

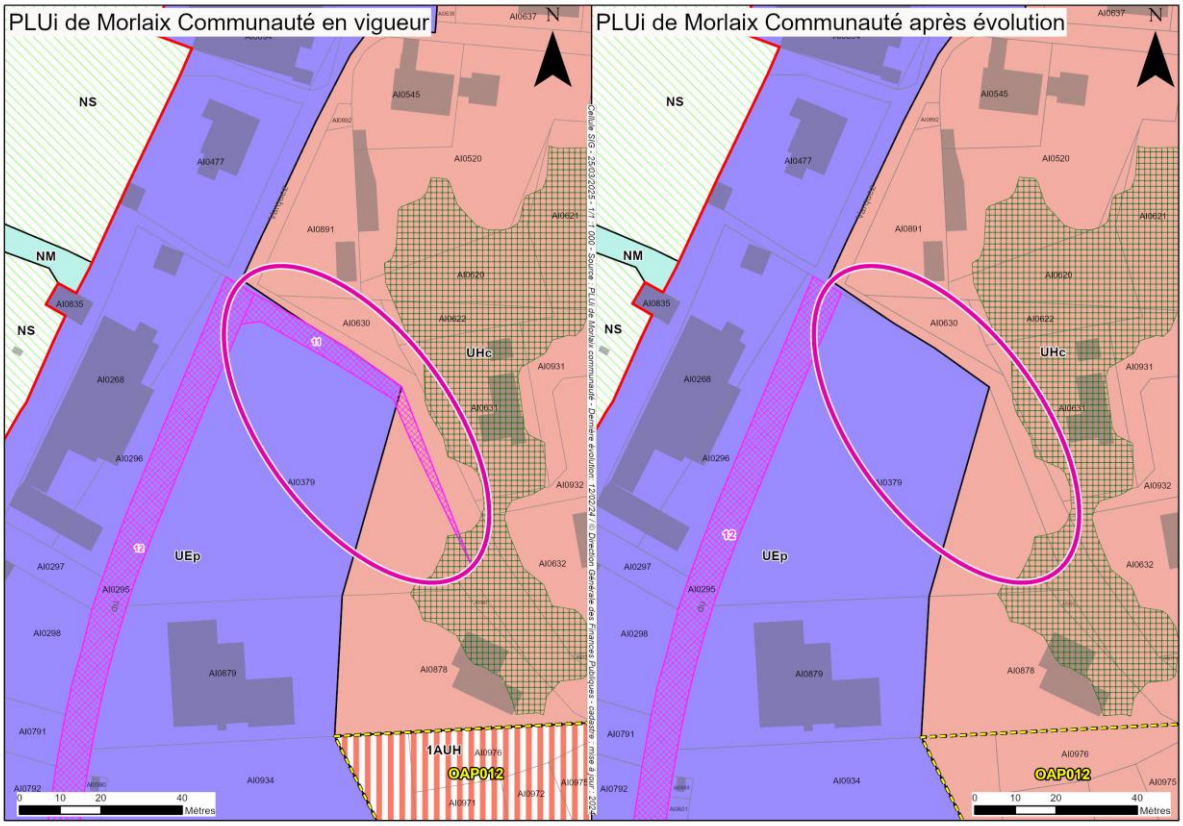
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

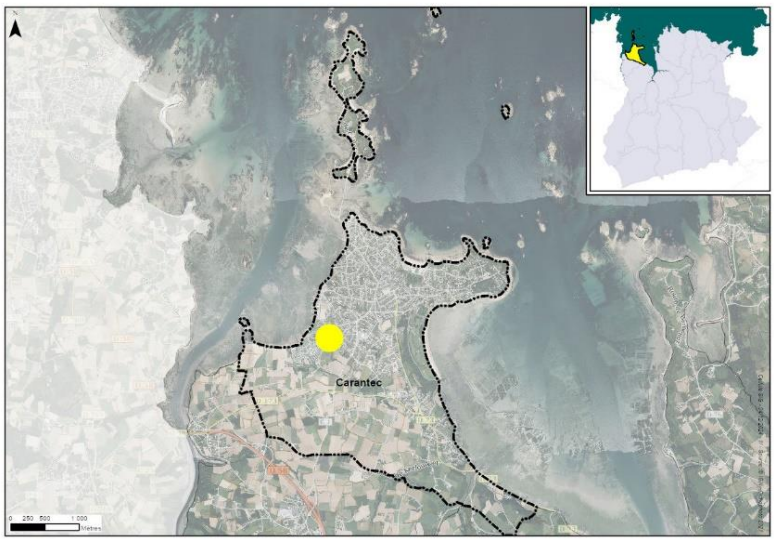
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 11**~~	~~Aménagement du carrefour situé au nord du Varquez~~	~~286~~	~~Commune de Carantec~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°7 :



2. Suppression de l'emplacement réservé n°21a à Carantec

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°21a a été institué au bénéfice de la commune de Carantec en vue de créer un cheminement doux le long du chemin Louis Le Guennec. La commune ayant acquis le foncier, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Il est proposé de le supprimer.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

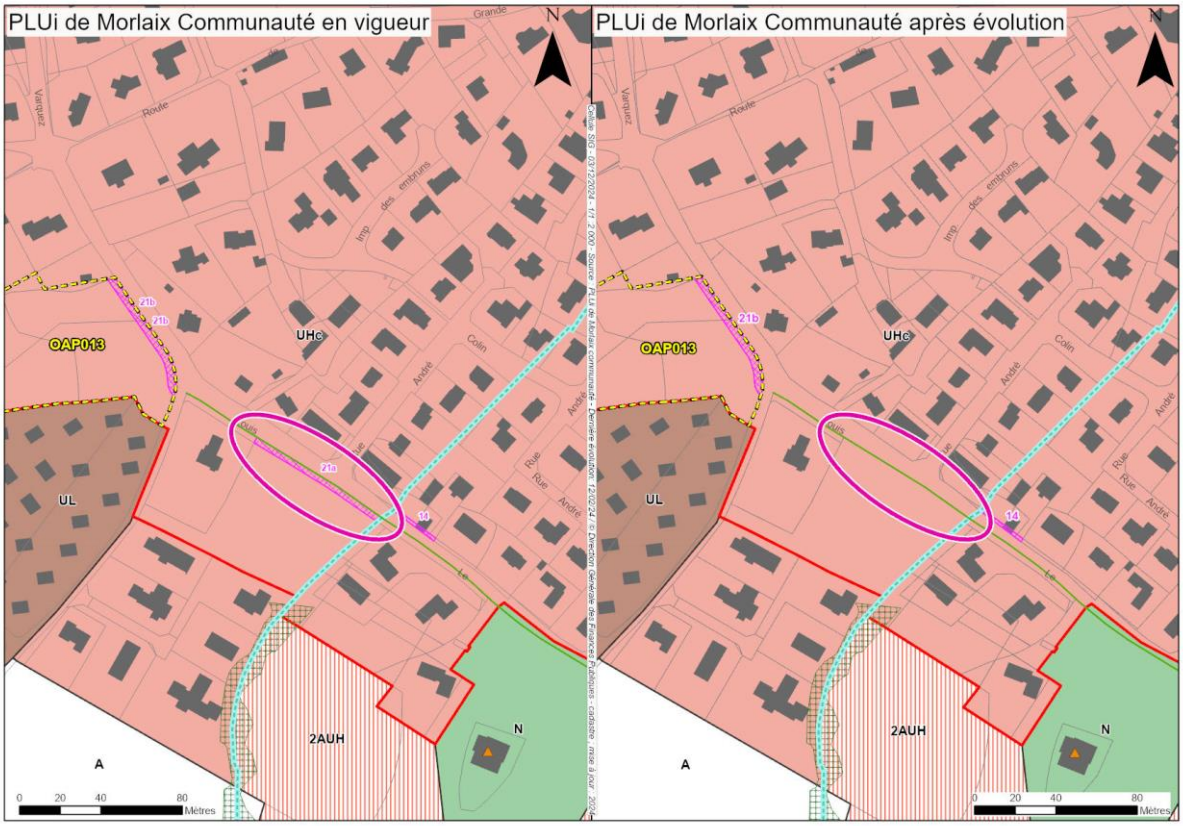
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

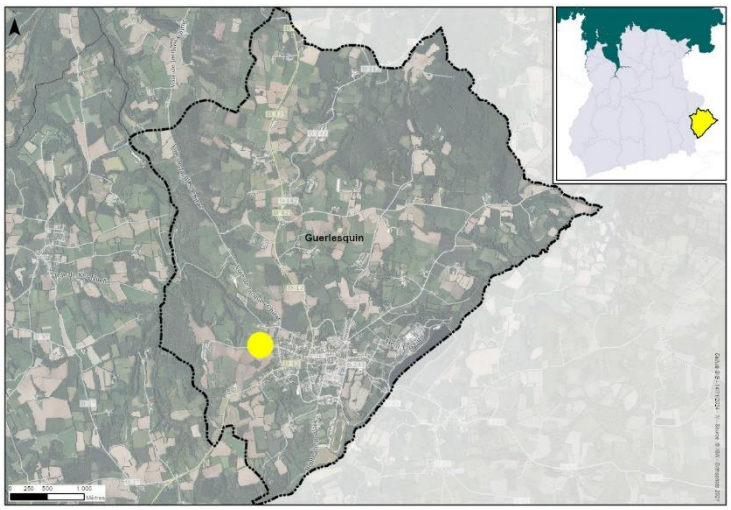
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 21a**~~	~~Création d'un cheminement doux le long du Chemin Louis Le Guennec~~	~~219~~	~~Commune de Carantec~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°7 :



3. Suppression de l'emplacement réservé n°2 à Guerlesquin

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°2 a été institué au bénéfice de la commune de Guerlesquin en vue de créer un équipement sportif. La commune est à ce jour dotée de deux équipements sportifs dont un est sous-utilisé. Le projet de création d'un nouvel équipement n'est plus d'actualité, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

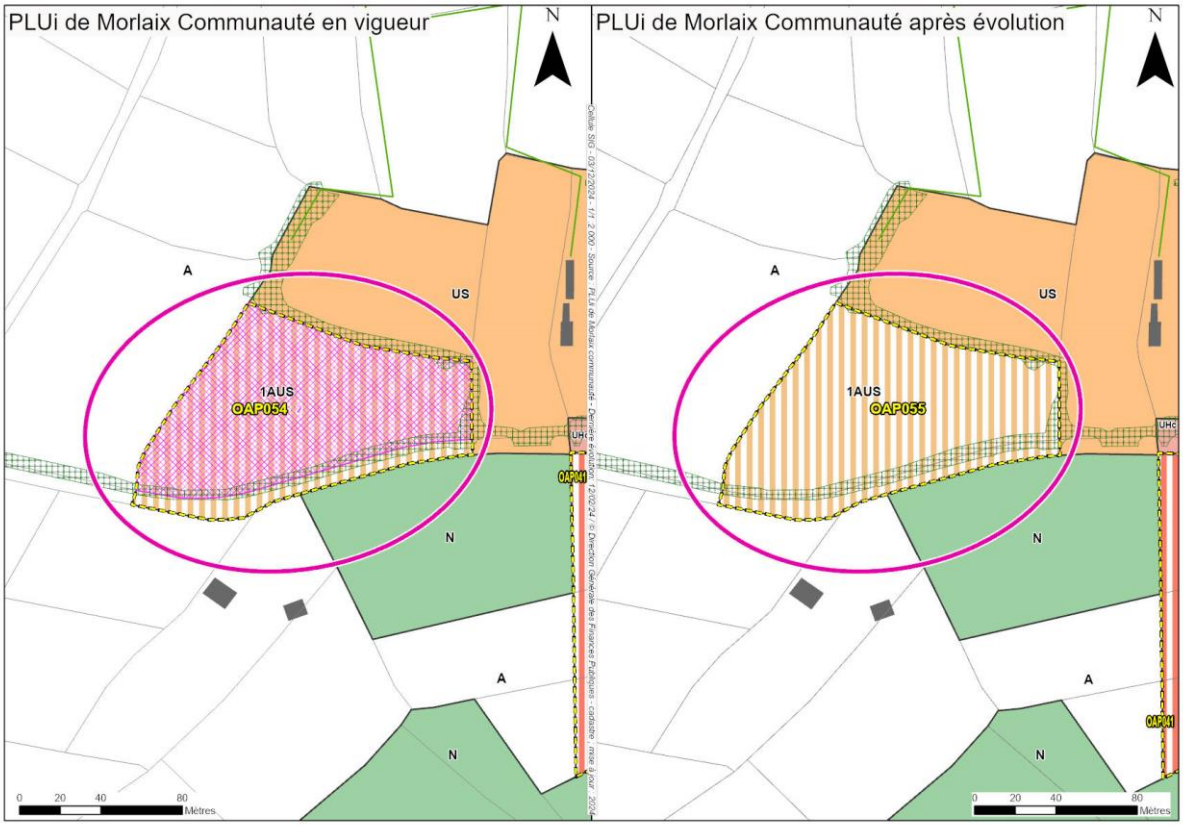
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

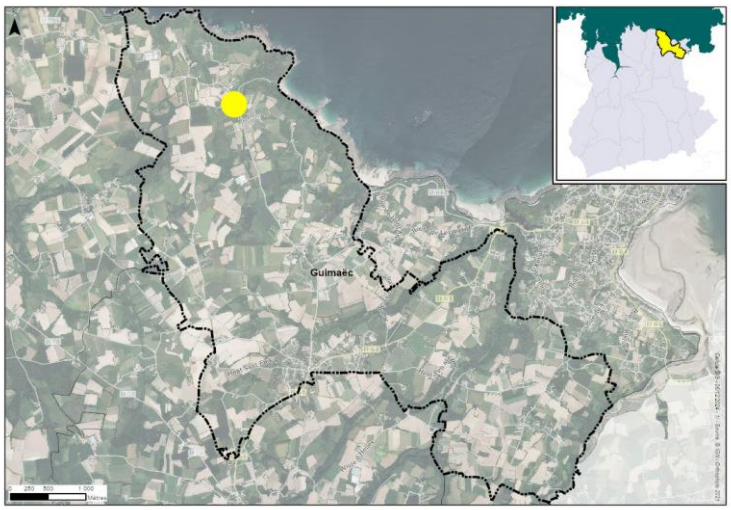
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 2**~~	~~Création d'un équipement sportif~~	~~9 646~~	~~Commune de Guerlesquin~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°45 :



4. Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Guimaëc

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°3 a été institué au bénéfice de la commune de Guimaëc en vue de réaliser une extension du musée des vieux outils. Le foncier a été acquis par la commune. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

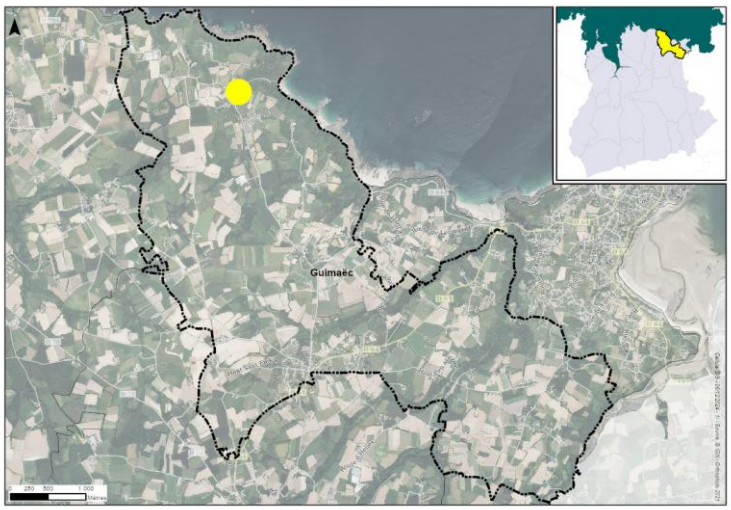
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 3**~~	~~Extension du musée des vieux outils~~	~~559~~	~~Commune de Guimaëc~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°5 :



5. Suppression de l'emplacement réservé n°7 à Guimaëc

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°7 a été institué au bénéfice de la commune de Guimaëc en vue de créer un espace de stationnement. Le foncier a été acquis par la commune. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

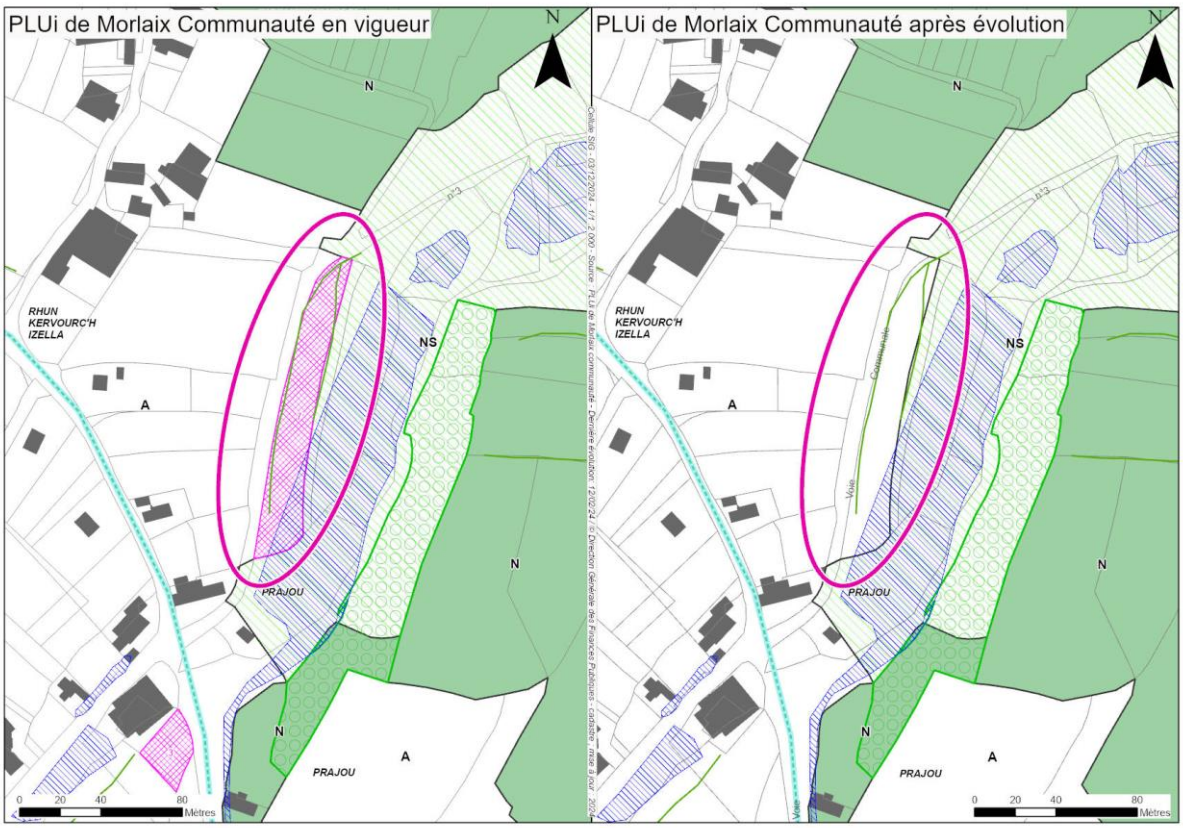
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

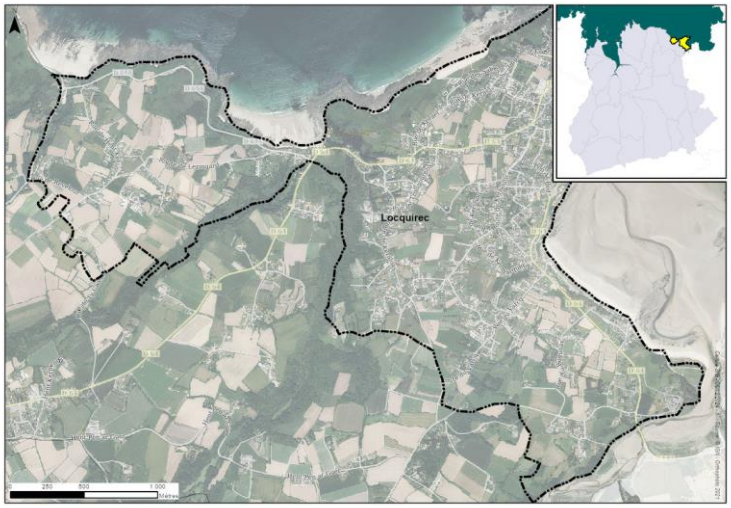
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 7**~~	~~Création d'un espace de stationnement~~	~~2 537~~	~~Commune de Guimaëc~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°5 :



6. Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Locquirec

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°1 a été institué au bénéfice de la commune de Locquirec en vue de réaliser un élargissement de la venelle de Pouldrein. Le foncier a été acquis par la commune. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

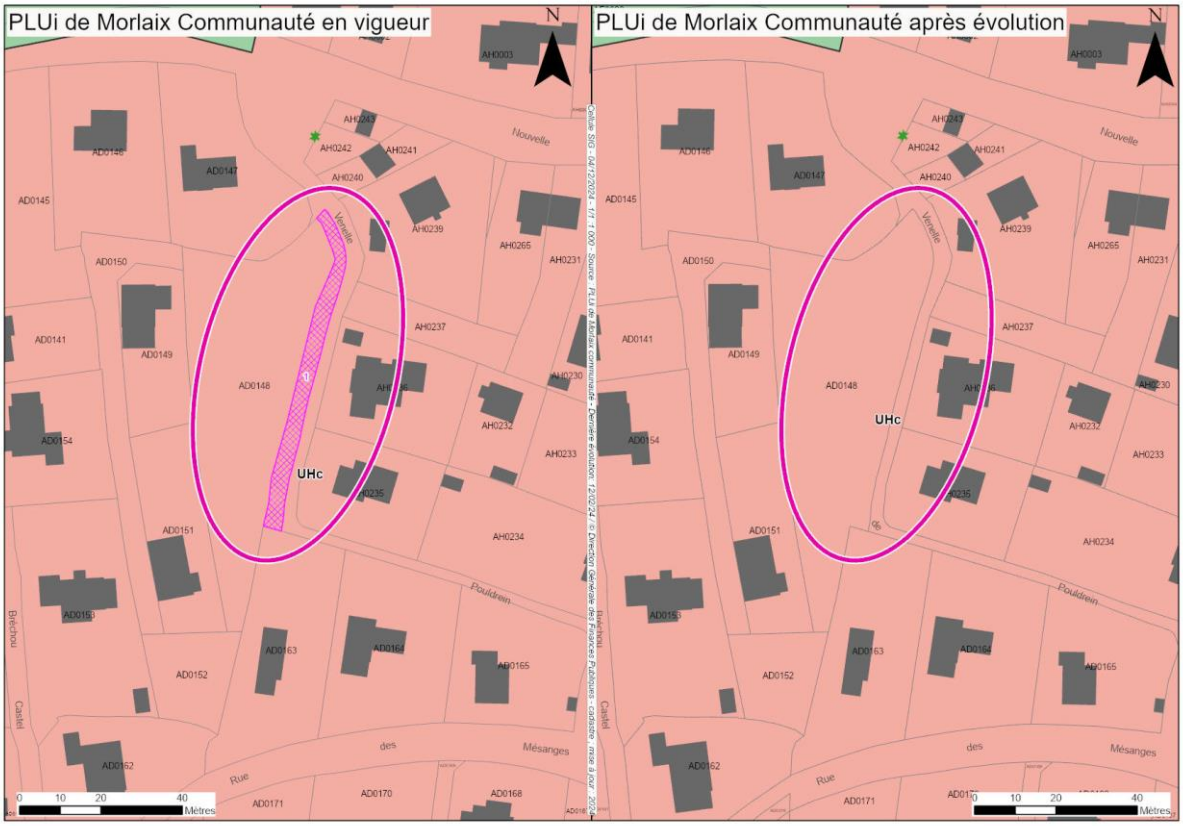
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

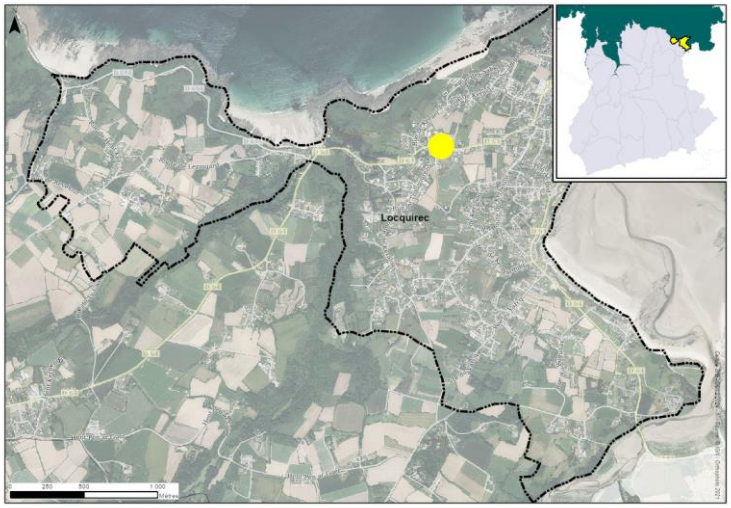
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 1**~~	~~Élargissement de la venelle de Pouldrein (6m)~~	~~309~~	~~Commune de Locquirec~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°6 :



7. Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Locquirec

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°3 a été institué au bénéfice de la commune de Locquirec en vue de réaliser un accès à la zone agricole de Mézou Keramézou. Le foncier a été acquis par la commune. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

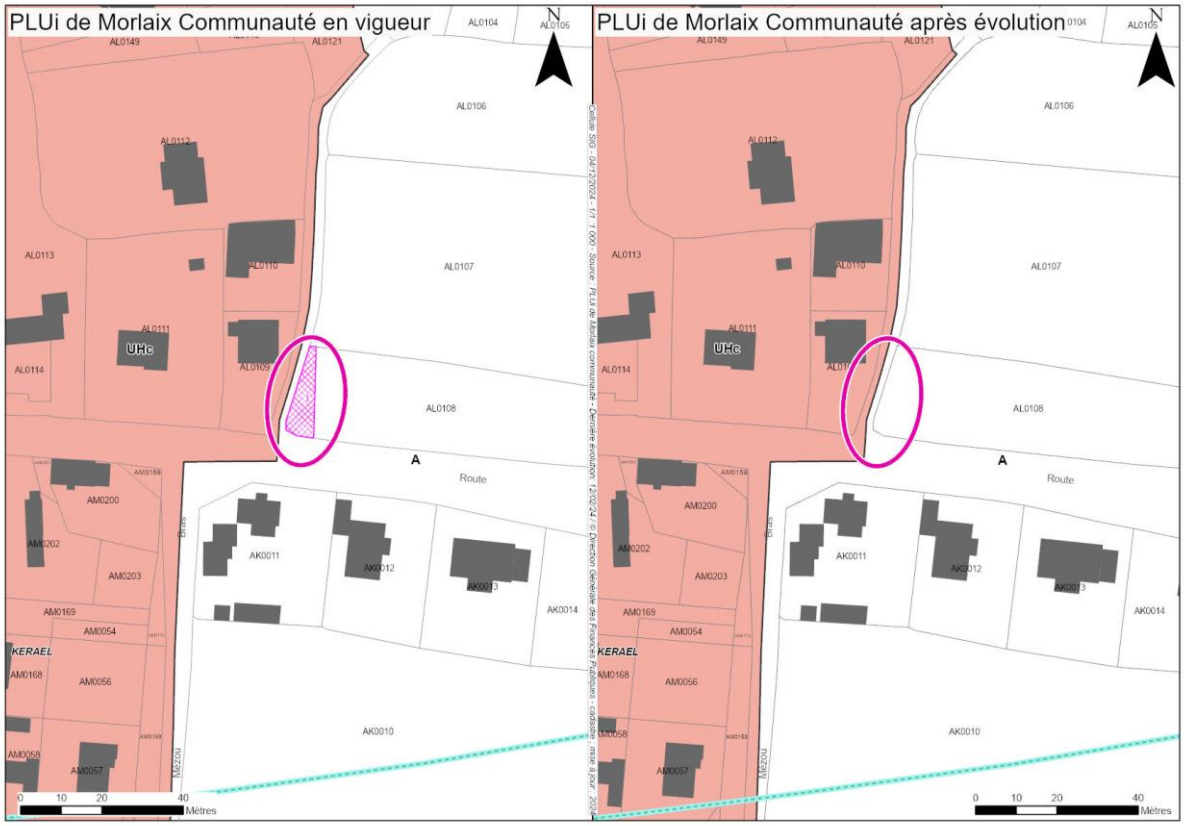
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

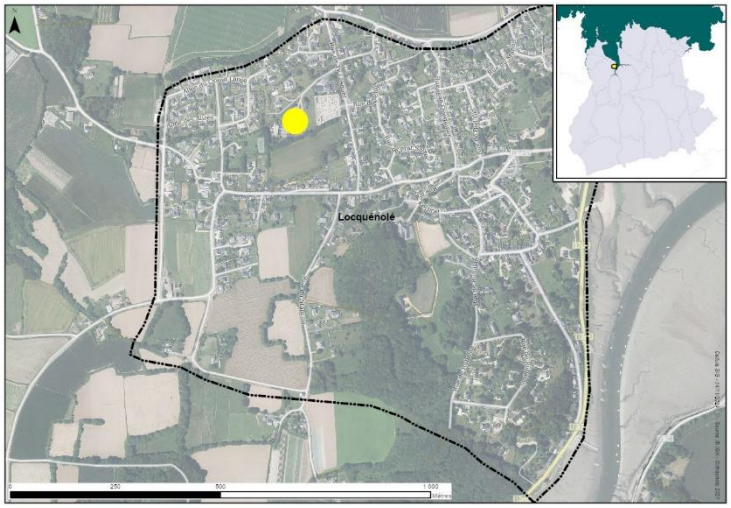
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 3**~~	~~Accès à la zone agricole de Mézou Keramézou~~	~~102~~	~~Commune de Locquirec~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°6 :



8. Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Locquénolé

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°1 a été institué au bénéfice de la commune de Locquénolé en vue d'étendre le cimetière. Ce projet n'étant plus d'actualité et une construction d'habitation ayant pris place sur la parcelle, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

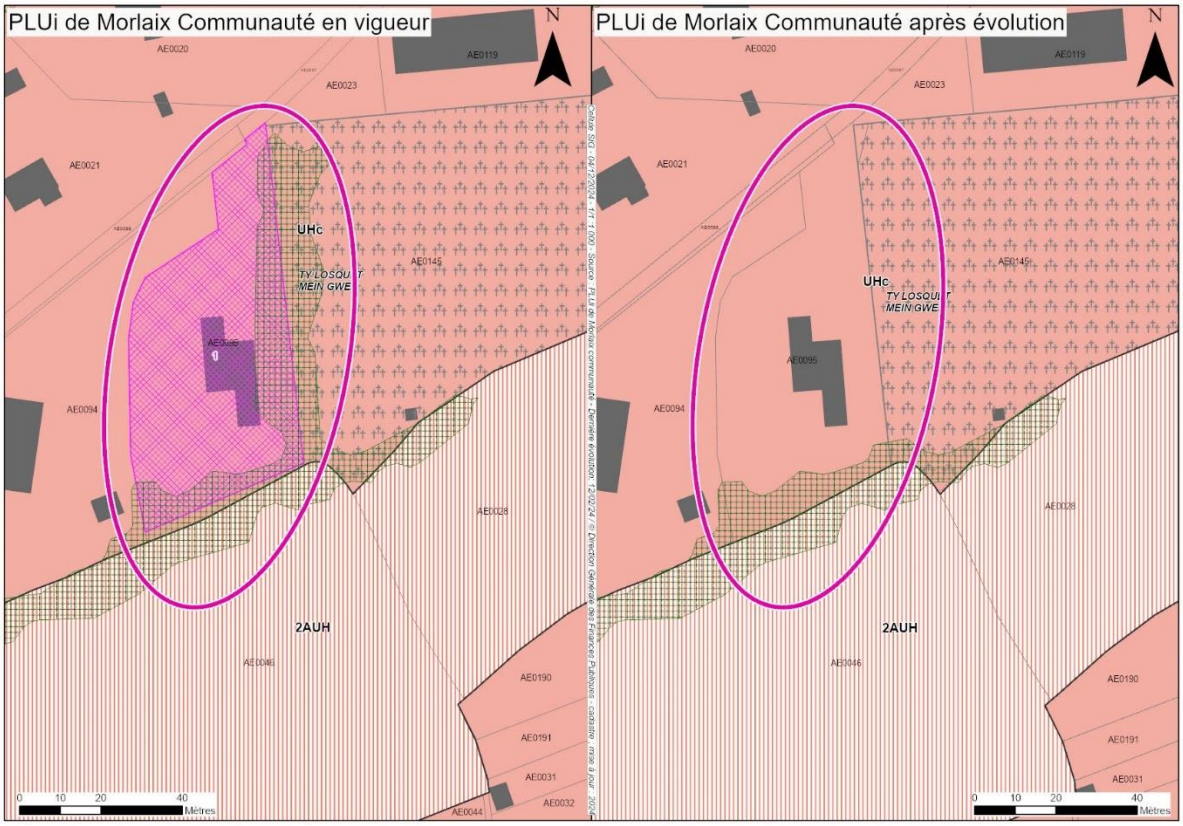
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

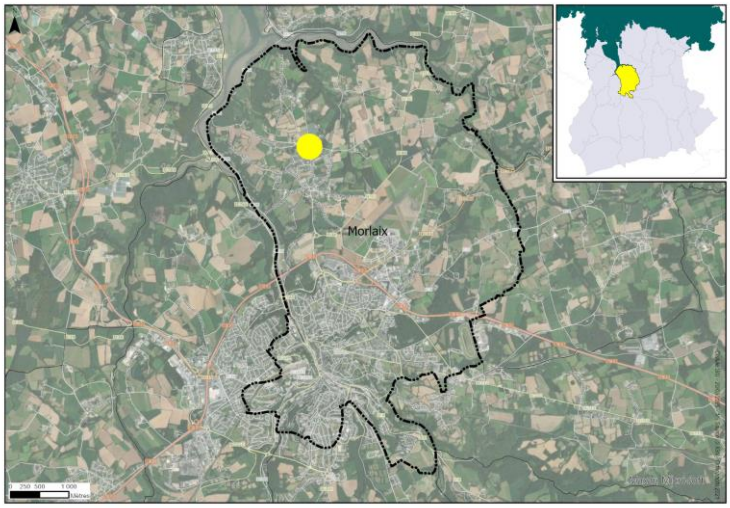
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~ER 1~~	~~Extension du cimetière~~	~~2 748~~	~~Commune de Locquénolé~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°15 :



9. Suppression de l'emplacement réservé n°5e à Morlaix

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°5e a été institué au bénéfice de la commune de Morlaix en vue d'aménager la rue de la Baie. Le foncier ayant été acquis, il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

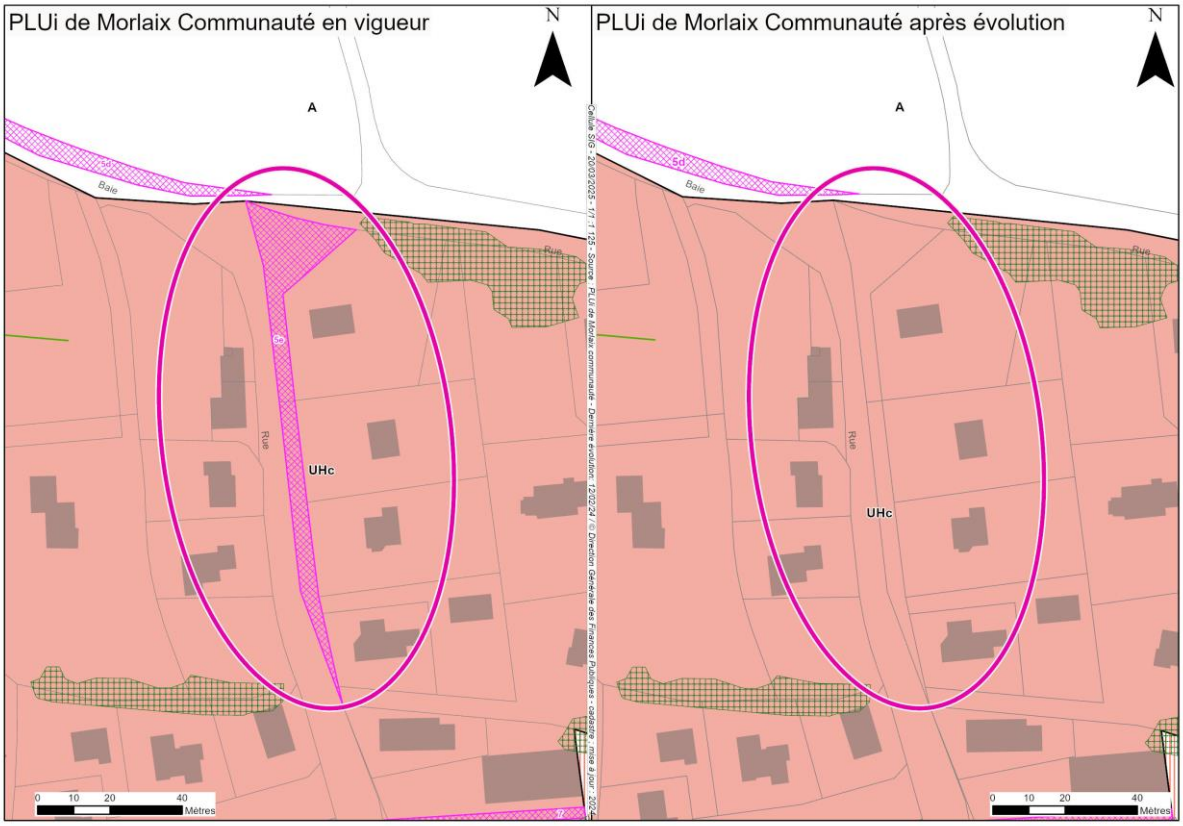
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

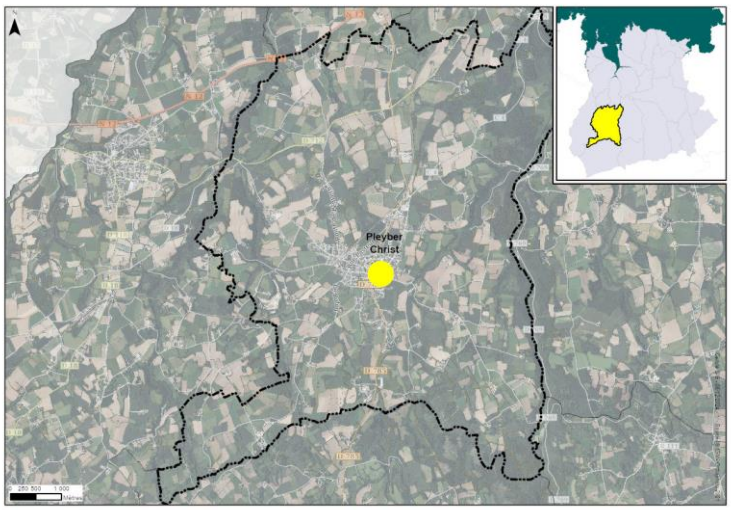
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 5e**~~	~~Aménagement rue de la Baie~~	~~824~~	~~Commune de Morlaix~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°20 :



10. Suppression de l'emplacement réservé n°5 à Pleyber-Christ

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°5 a été institué au bénéfice de la commune de Pleyber-Christ en vue de créer un passage inférieur. Le foncier a été acquis par la commune. Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

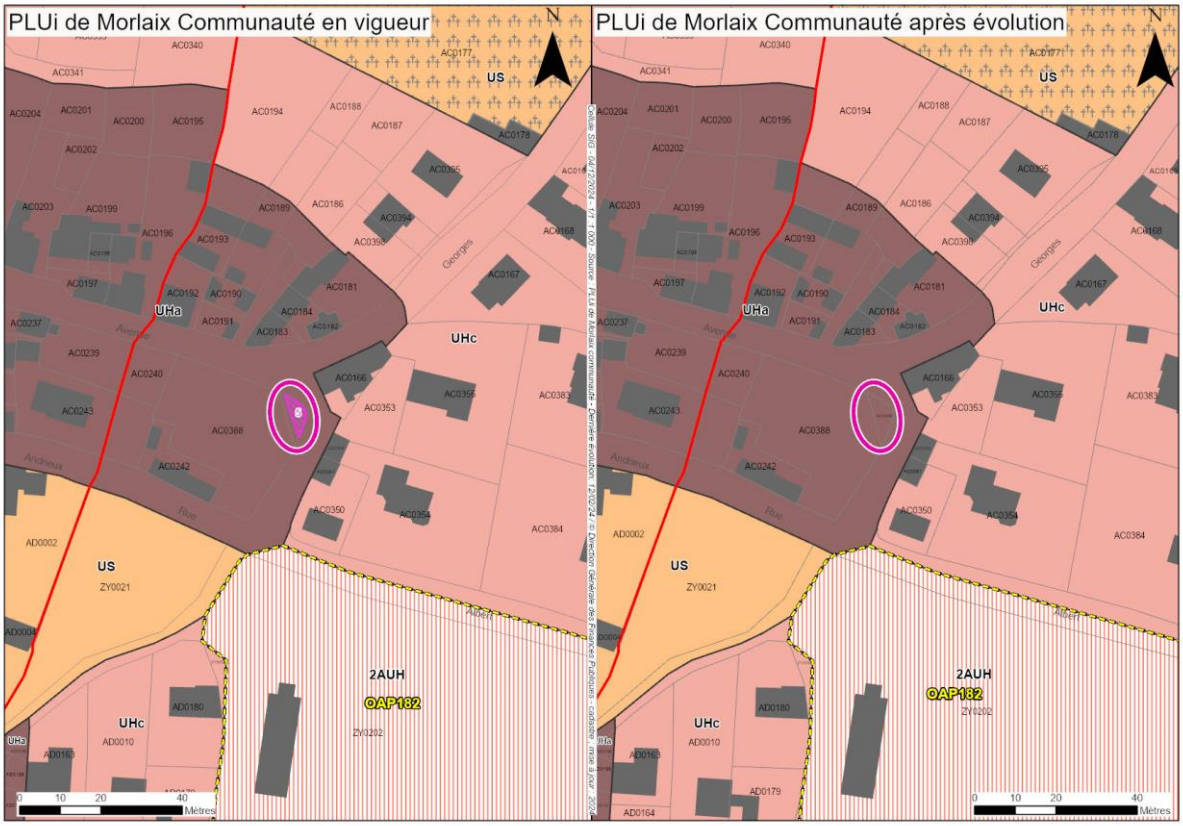
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

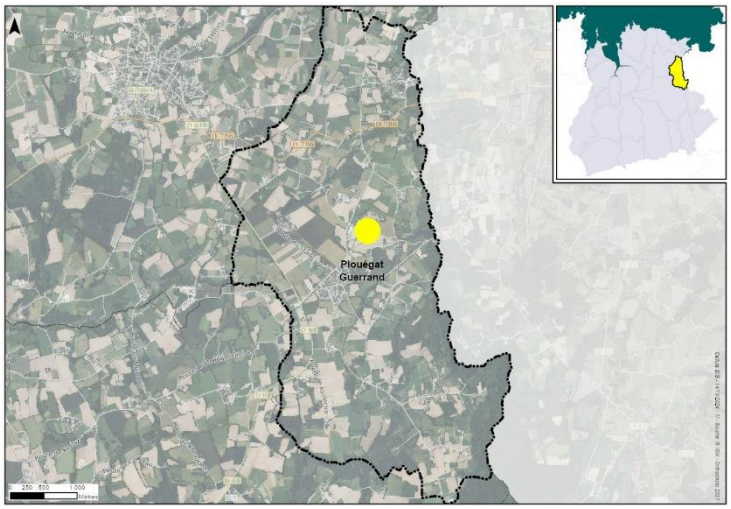
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 5**~~	~~Création d'un passage inférieur~~	~~25~~	~~Commune de Pleyber-Christ~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°41 :



11. Suppression de l'emplacement réservé n°2 à Plouégat-Guerrand

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°2 a été institué au bénéfice de la commune de Plouégat-Guerrand en vue de créer un bassin de gestion d'eaux pluviales. Ce projet n'étant plus d'actualité, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

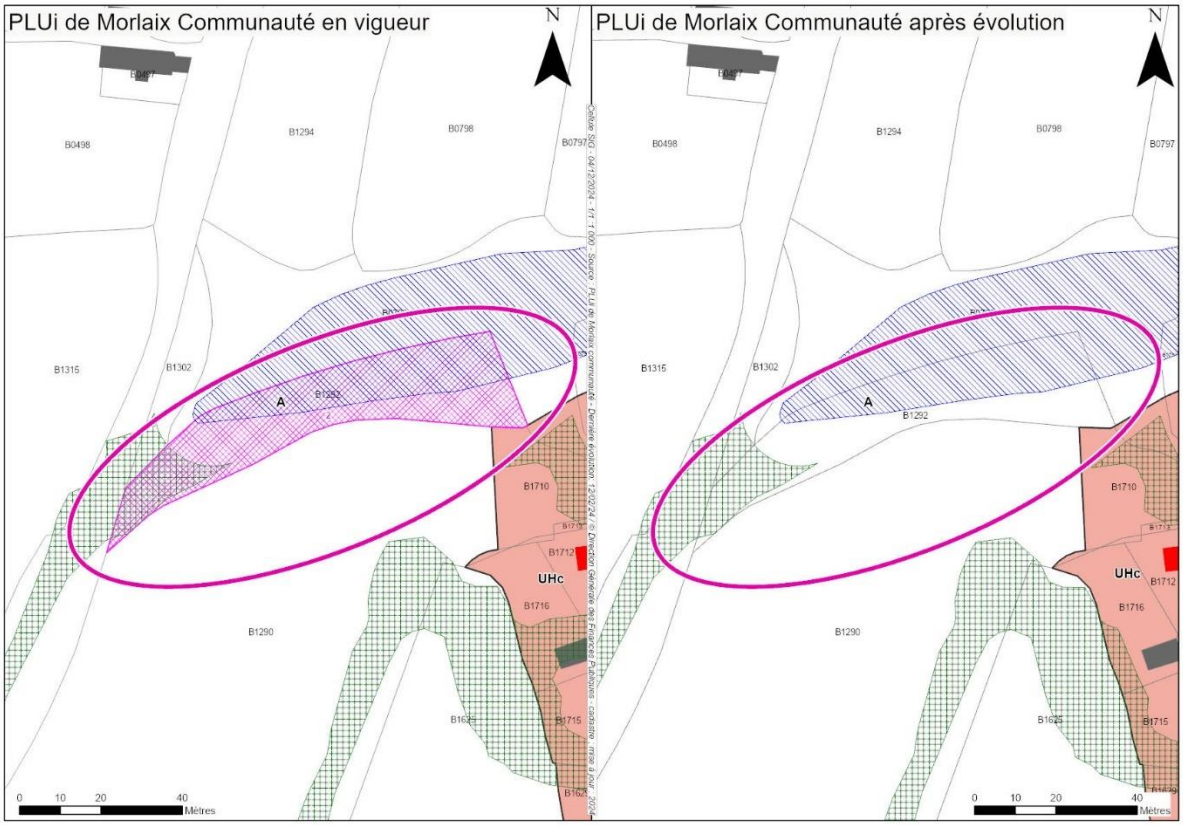
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

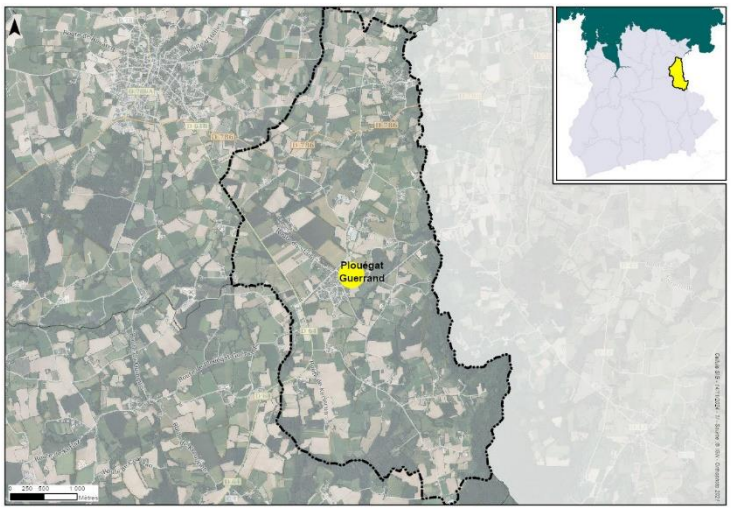
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~ER 2~~	~~Bassin de gestion d'eaux pluviales~~	~~3 578~~	~~Commune de Plouégat-Guerrand~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°14 :



12. Suppression de l'emplacement réservé n°4 à Plouégat-Guerrand

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°4 a été institué au bénéfice de la commune de Plouégat-Guerrand en vue de l'extension d'équipements communaux. Il était envisagé l'extension du groupe scolaire qui est finalement en cours de déplacement place de l'église. Il est ainsi prévu que le bâtiment de l'école soit réhabilité pour accueillir du logement social. Le site voisin, classé en zone UHC, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel va donc retrouver cette destination.

Commanditée par la commune, une étude pré-opérationnelle a été menée par le CAUE du Finistère (voir schéma dans la 3ème partie, point III., 13. Modification du zonage, rue de Plestin à Plougéat-Guerrand du présent document) afin de réaliser une étude exploratoire pour la construction d'un nouveau quartier de logements dans ce secteur. La volonté de la commune est de réaliser des logements sociaux dans le bâtiment de l'ancienne école, sur la parcelle C 83, et des logements en cœur de bourg, sur les parcelles voisines C 1525 et C 1926, situées immédiatement à l'est. La proximité immédiate du centre-bourg fait de ce secteur un site de choix pour la réalisation d'une telle d'opération.

Ce projet prévu en emplacement réservé n'étant plus d'actualité, il est proposé de le supprimer. De plus, un projet de construction de sept lots à bâtir est prévu sur cet espace. Il est donc nécessaire de supprimer cet emplacement réservé pour permettre la réalisation de cette opération d'aménagement.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

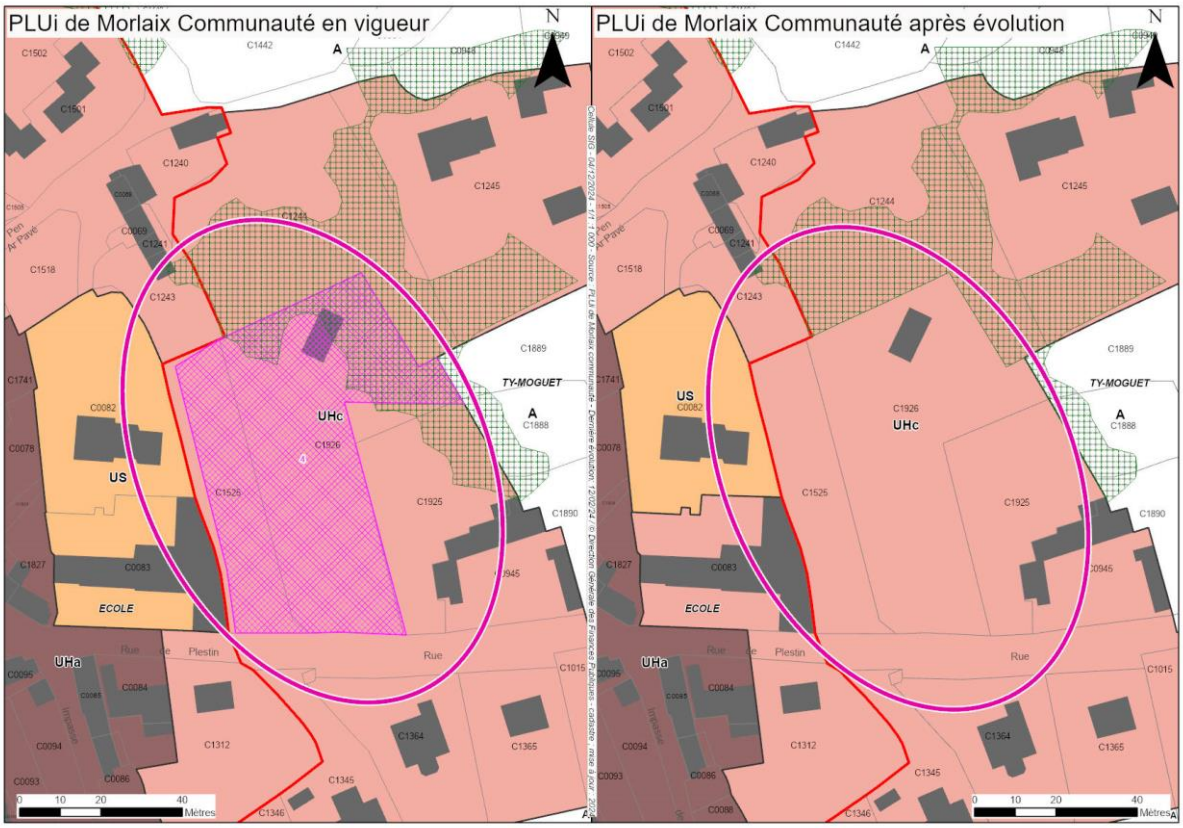
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

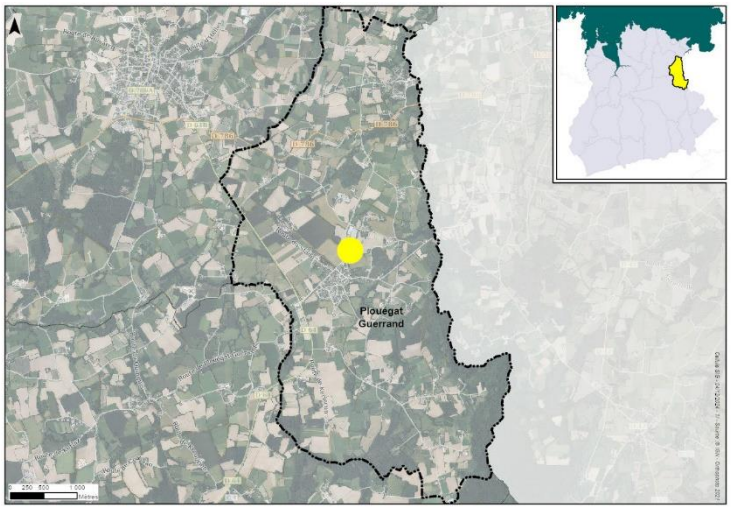
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 4**~~	~~Extension des équipements~~	~~3 578~~	~~Commune de Plouégat-Guerrand~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°22 :



13. Suppression de l'emplacement réservé n°9 à Plouégat-Guerrand

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°9 a été institué au bénéfice de la commune de Plouégat-Guerrand en vue de la création d'un bassin de rétention au niveau du cimetière. Cet ouvrage de régulation des eaux pluviales a été réalisé et la commune en est aujourd'hui propriétaire. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

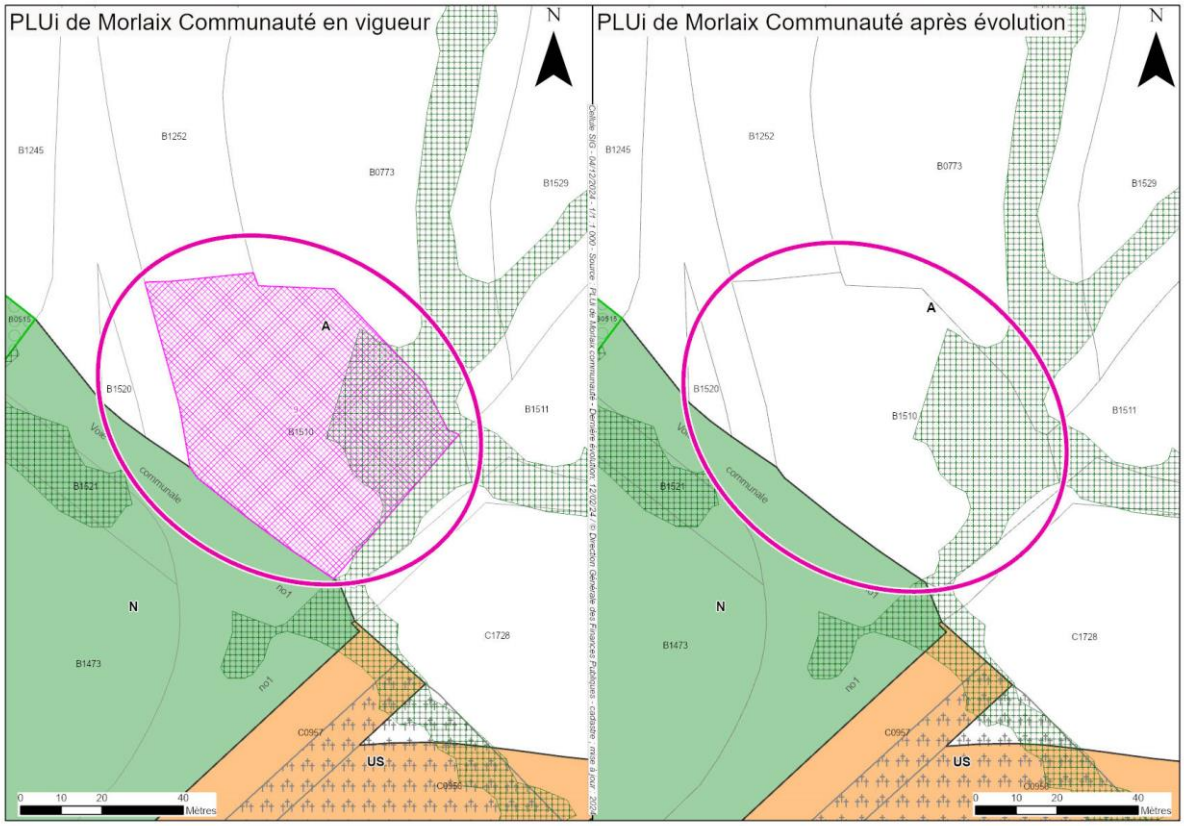
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

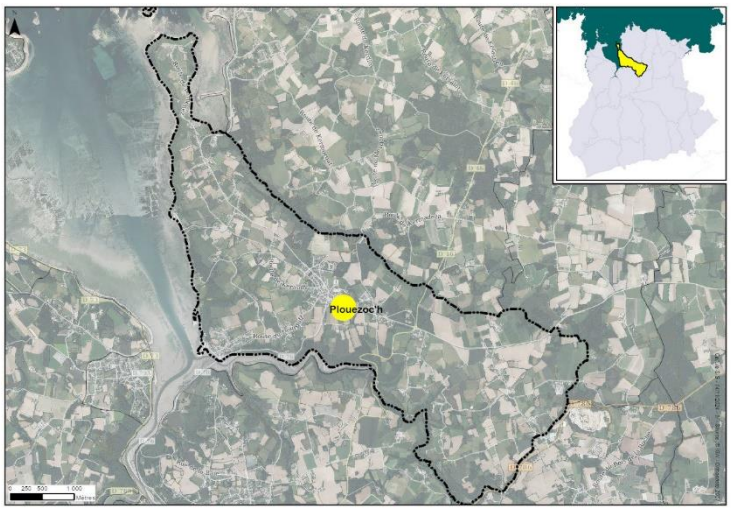
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 9**~~	~~Bassin de rétention~~	~~3 487~~	~~Commune de Plouégat-Guerrand~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°22 :



14. Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Plouézoc'h

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°1 a été institué au bénéfice de la commune de Plouézoc'h en vue de créer une voie d'accès à des parcelles agricoles. Ce projet n'étant plus d'actualité, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

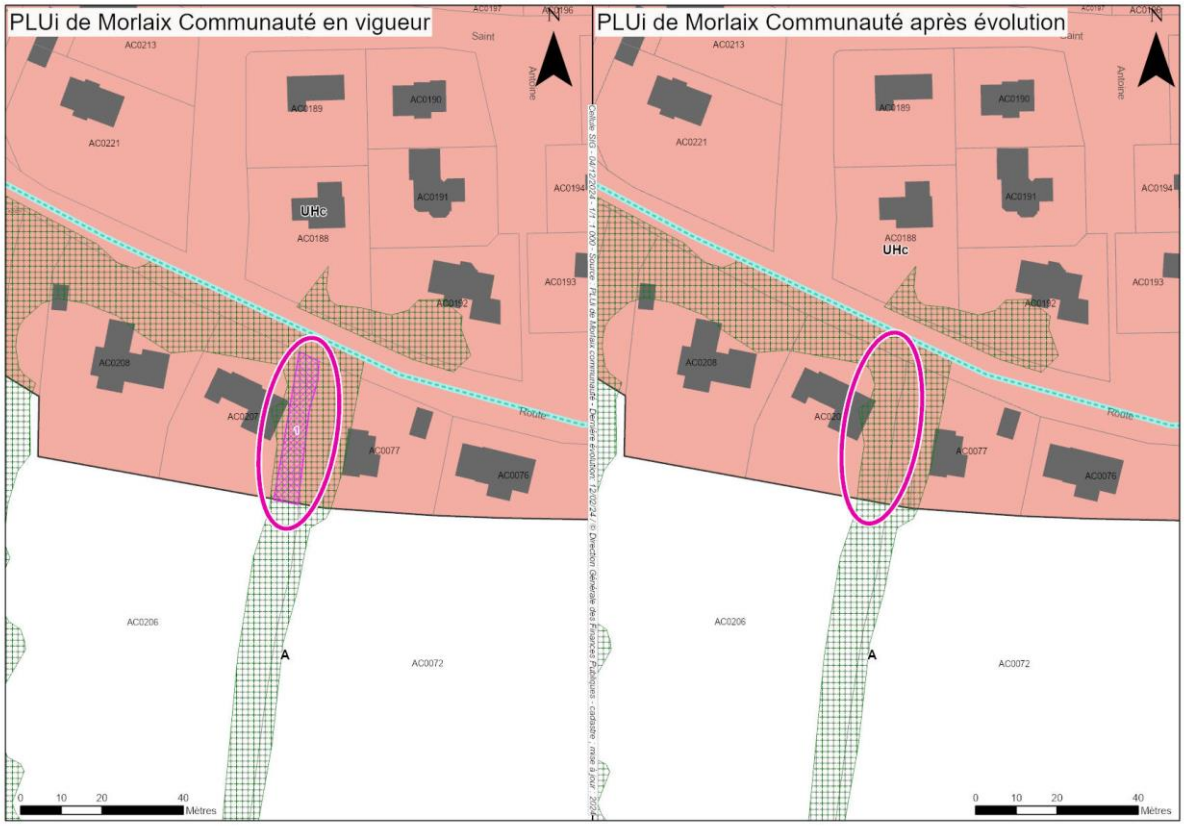
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

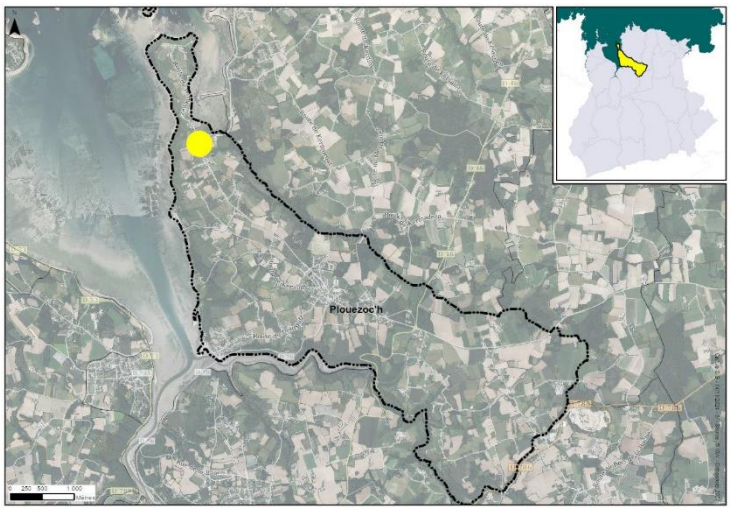
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~ER 1~~	~~Création d'une voie d'accès aux parcelles agricoles~~	~~196~~	~~Commune de Plouézoc'h~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°16 :



15. Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Plouézoc'h

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°3 a été institué au bénéfice de la commune de Plouézoc'h en vue de créer un aménagement le long de la RD76. Ce projet n'étant plus d'actualité, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

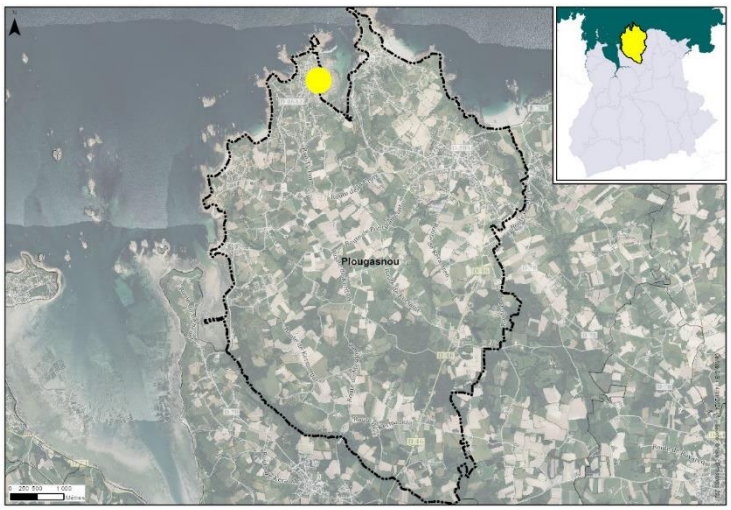
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 3**~~	~~Aménagement le long de la RD76~~	~~933~~	~~Commune de Plouézoc'h~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°8 :



16. Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Plougasnou

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°3 a été institué au bénéfice de la commune de Plougasnou en vue de créer une voie. La commune a acquis le foncier afin de réaliser cet aménagement. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

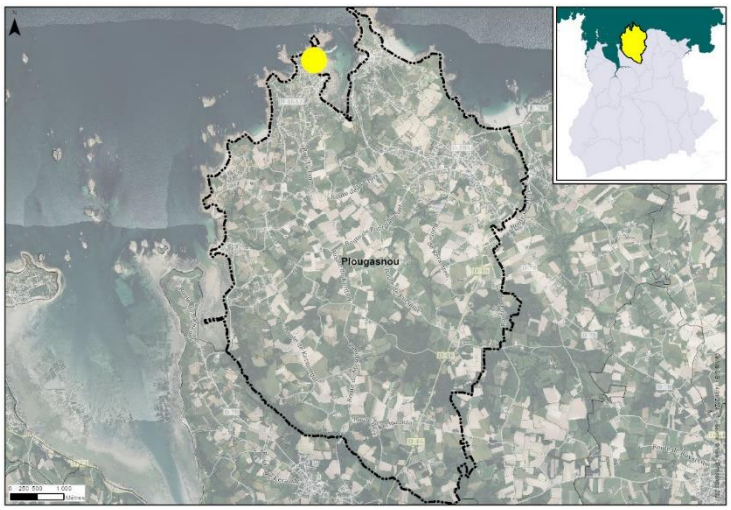
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 3**~~	~~Voie à créer~~	~~613~~	~~Commune de Plougasnou~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°3 :



17. Suppression de l'emplacement réservé n°5 à Plougasnou

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°5 a été institué au bénéfice de la commune de Plougasnou en vue de créer un cheminement doux. Ce projet n'est plus d'actualité, car situé en zone Uep, il relève de la gestion intercommunale. Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

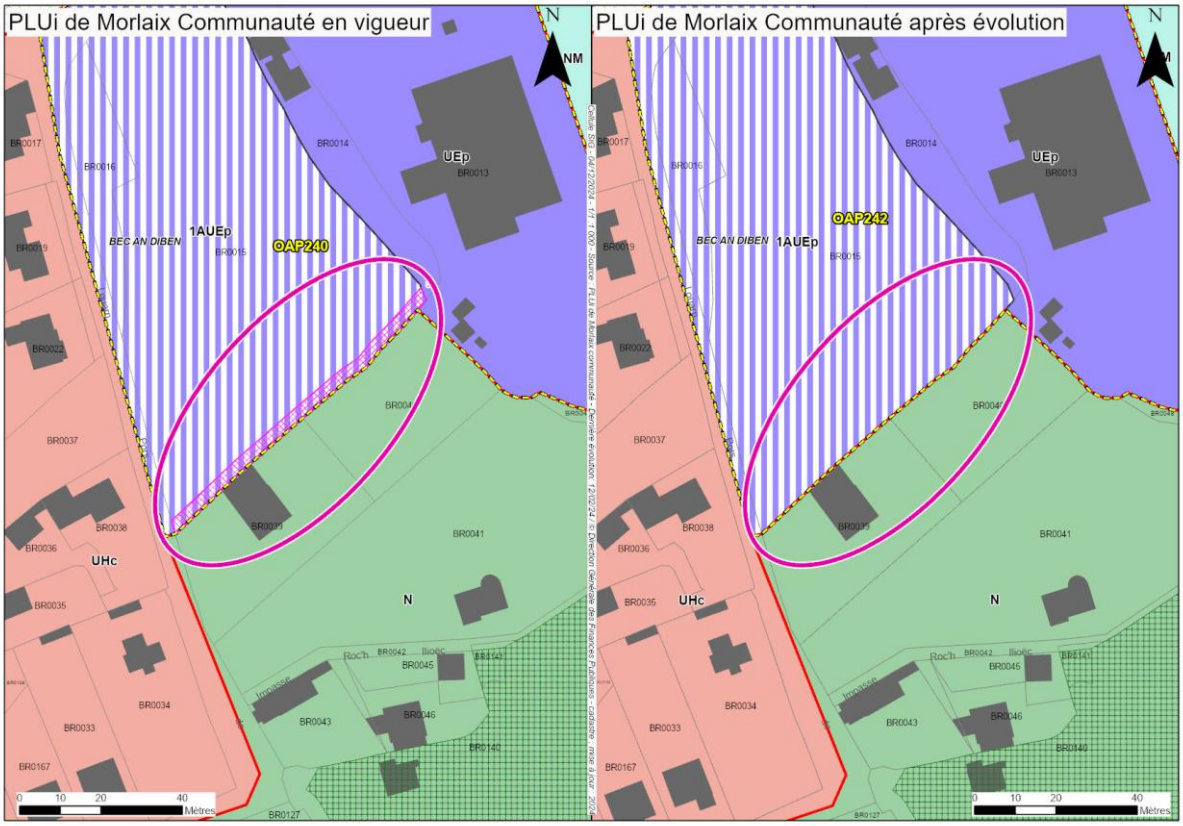
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

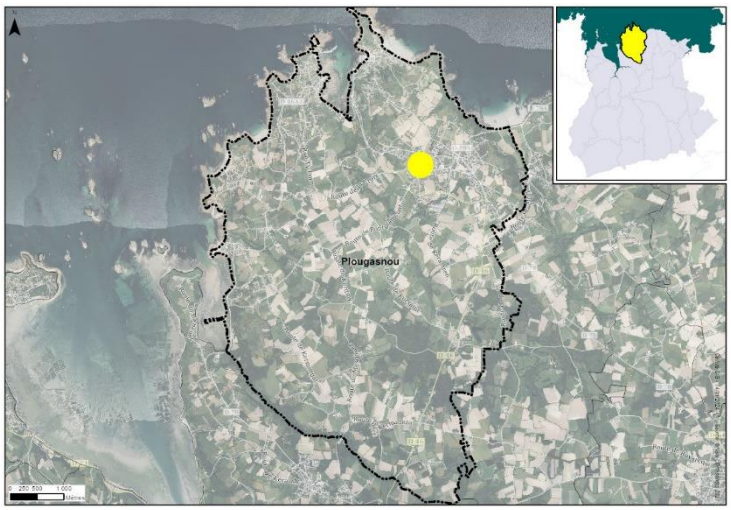
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 5**~~	~~Création d'un cheminement doux~~	~~253~~	~~Commune de Plougasnou~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°3 :



18. Suppression de l'emplacement réservé n°6 à Plougasnou

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°6 a été institué au bénéfice de la commune de Plougasnou en vue d'élargir une voirie. Le projet a été réalisé. Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

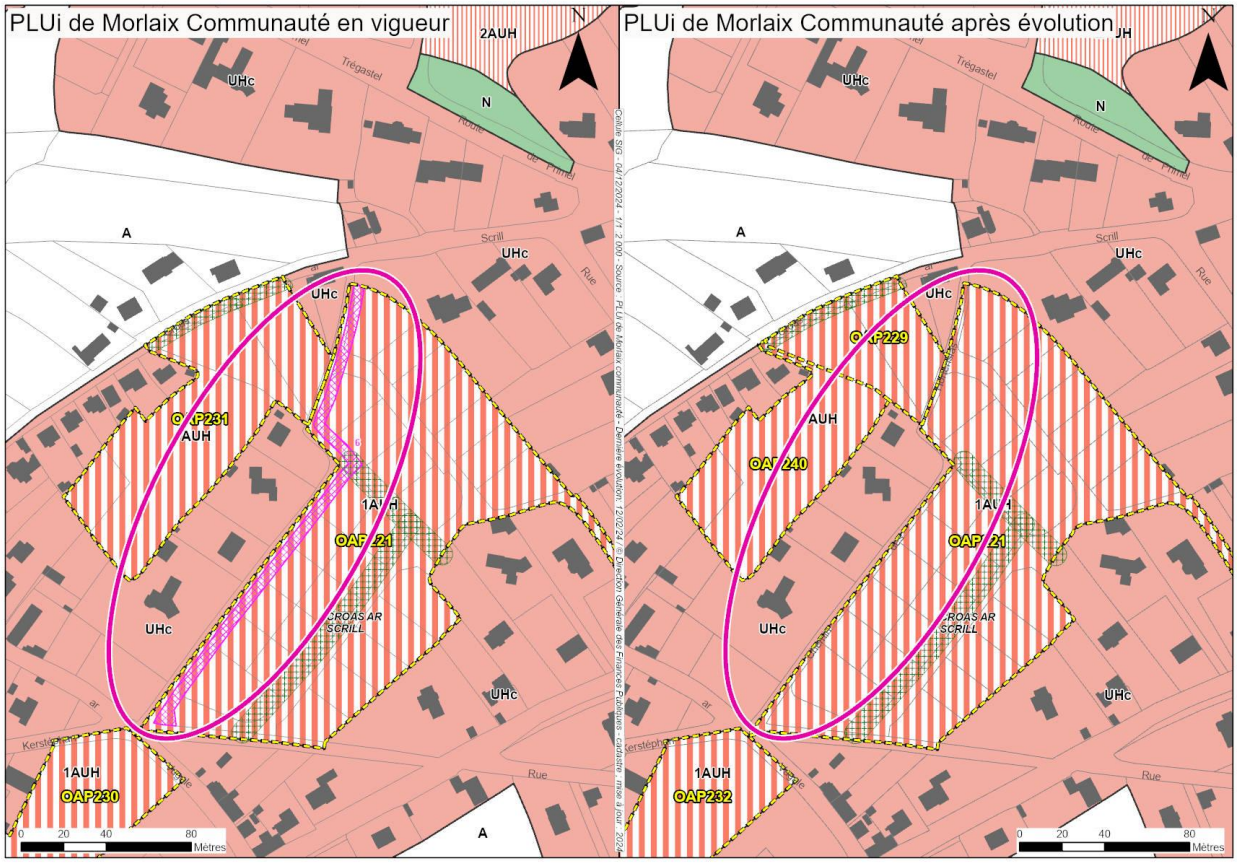
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

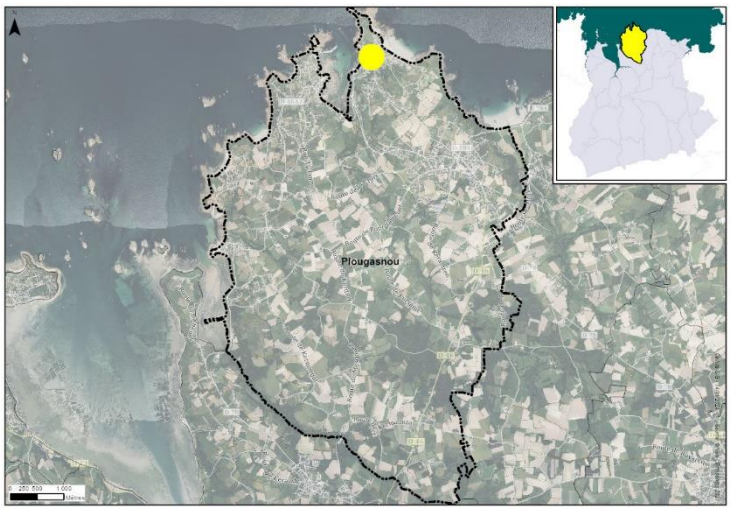
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 6**~~	~~Elargissement de la voirie~~	~~1255~~	~~Commune de Plougasnou~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°4 :



19. Suppression de l'emplacement réservé n°8 à Plougasnou

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°8 a été institué au bénéfice de la commune de Plougasnou en vue de créer une extension du parc de stationnement existant. Ce projet n'est plus d'actualité, il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

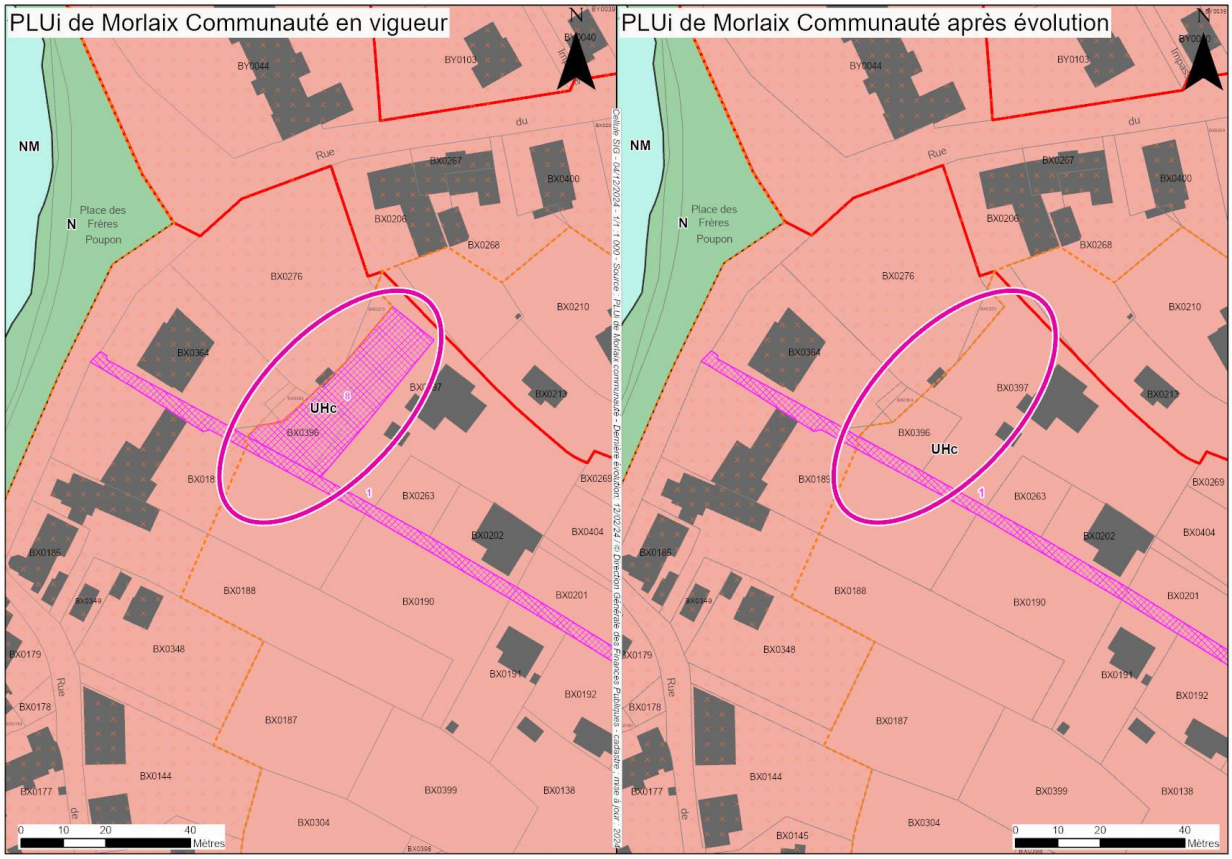
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

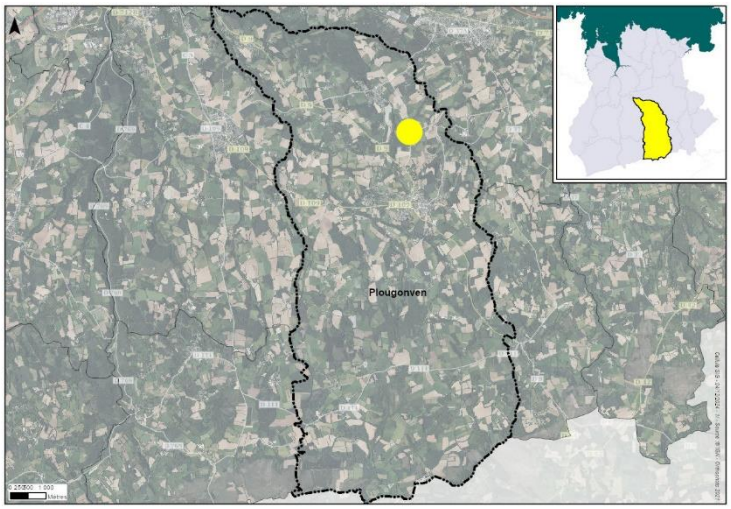
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 8**~~	~~Extension du parc de stationnement~~	~~615~~	~~Commune de Plougasnou~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°3 :



20. Suppression de l'emplacement réservé n°6e à Plougonven

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°6e a été institué au bénéfice de la commune de Plougonven en vue de créer un élargissement de la voirie de 3 mètres sur le chemin rural n°11. Ce projet est en cours de réalisation, d'autres emplacements réservés le long de ce chemin rural sont également en cours d'acquisition. L'emplacement réservé n°6e a été acquis par la commune, il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

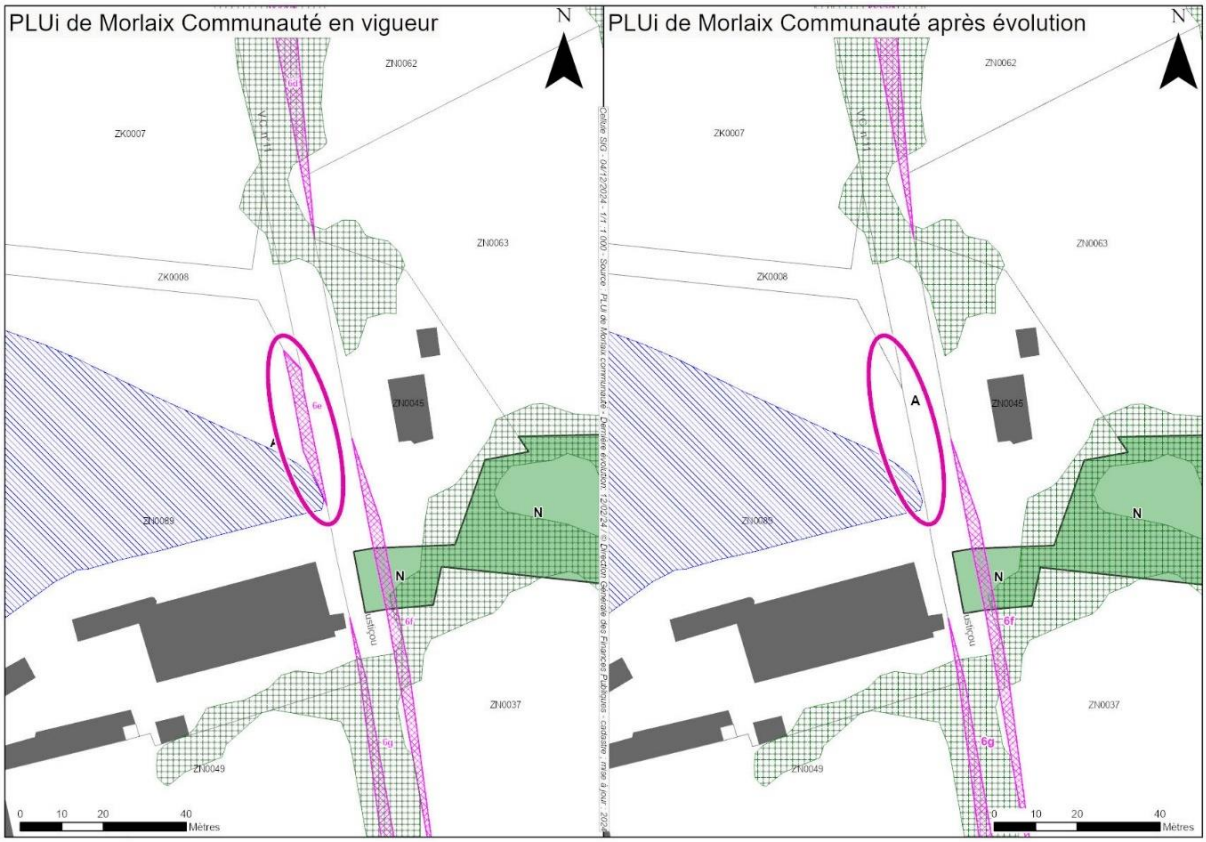
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

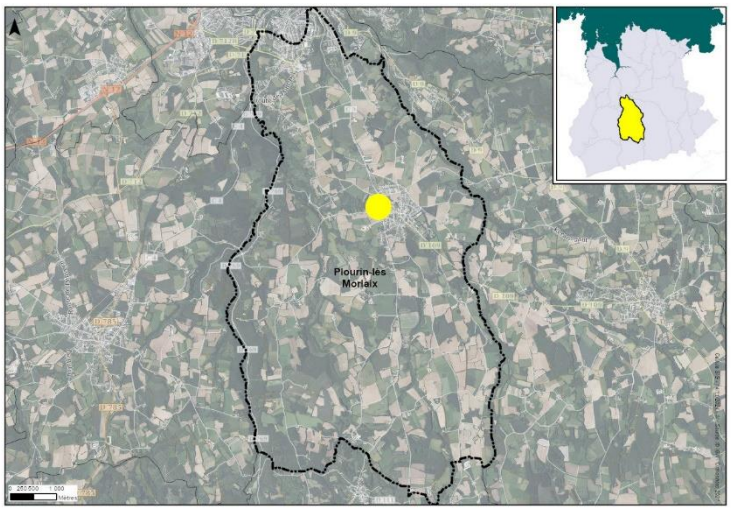
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 6e**~~	~~Élargissement de la voirie (3m)~~	~~85~~	~~Commune de Plougonven~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°36 :



21. Suppression de l'emplacement réservé n°5 à Plourin-lès-Morlaix

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°5 a été institué au bénéfice de la commune Plourin-lès-Morlaix en vue de créer un bassin de rétention des eaux pluviales. Ce projet n'étant plus d'actualité et la commune étant propriétaire du foncier, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

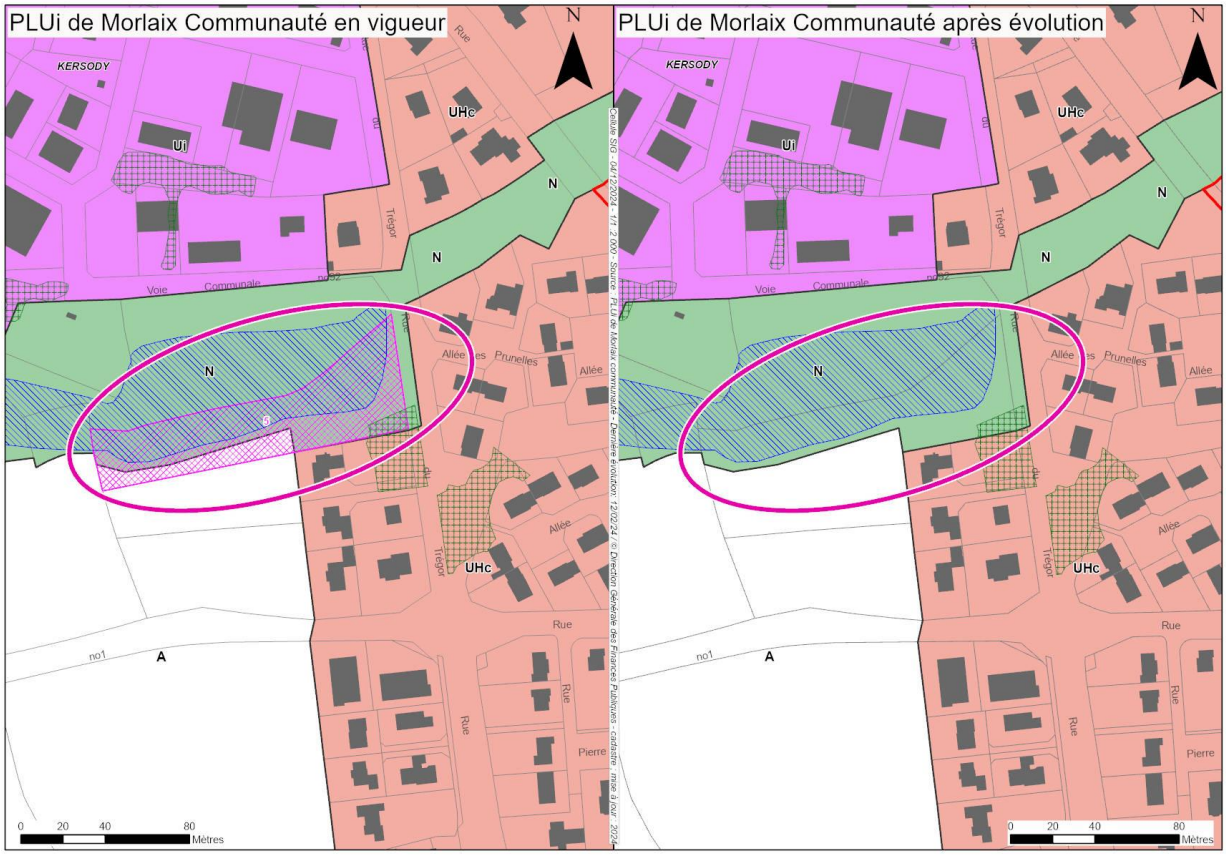
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

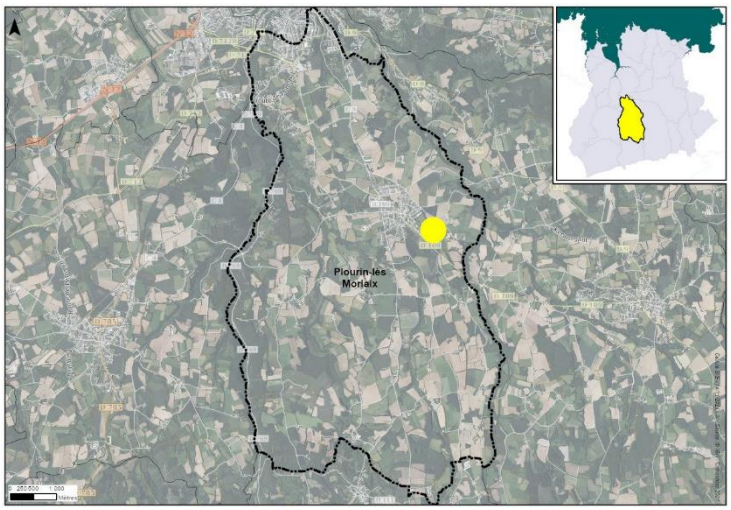
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~ER 5~~	~~Bassin de rétention des eaux pluviales – Vieux Moulin~~	~~1 013~~	~~Commune de Plourin-lès-Morlaix~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°35 :



22. Suppression de l'emplacement réservé n°6 à Plourin-lès-Morlaix

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°6 a été institué au bénéfice de la commune de Plourin-lès-Morlaix en vue de créer un cheminement de type voie verte. Ce projet a été réalisé et la commune est propriétaire du foncier, il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

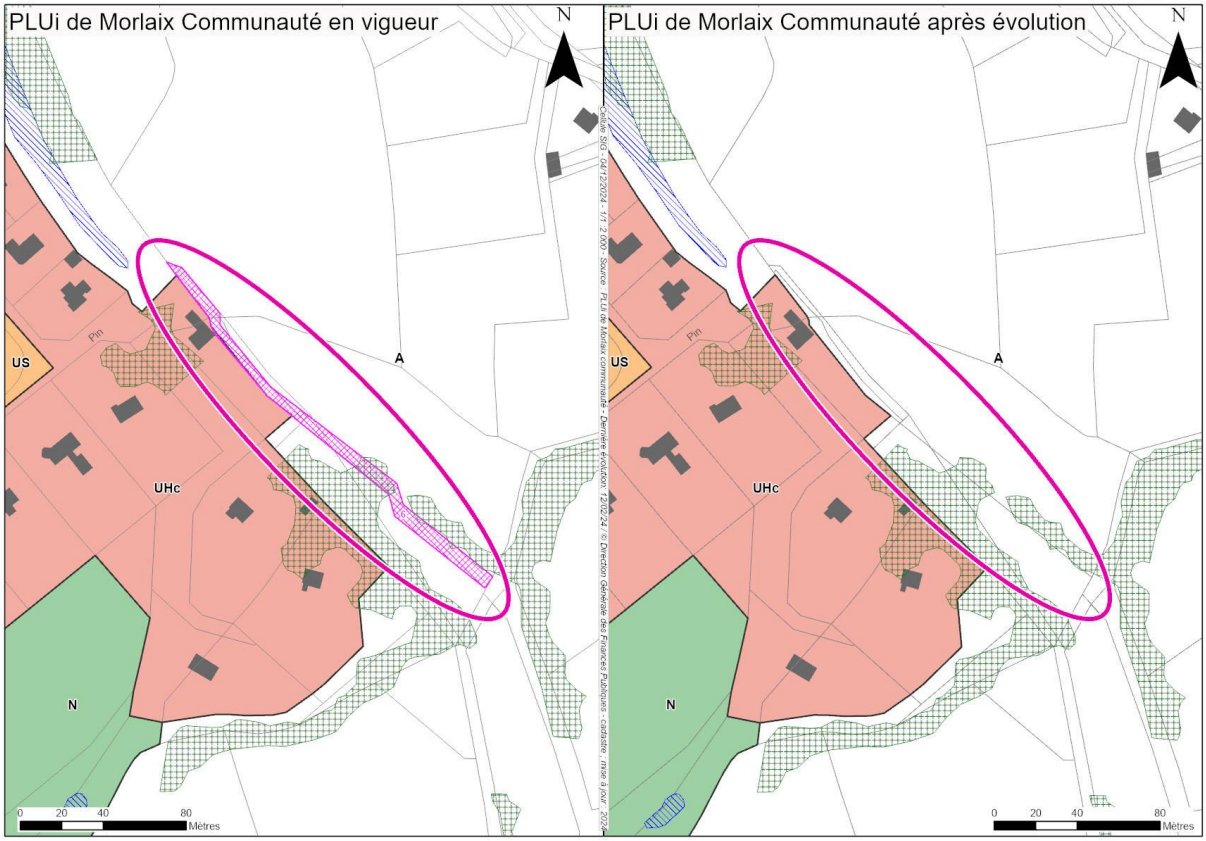
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

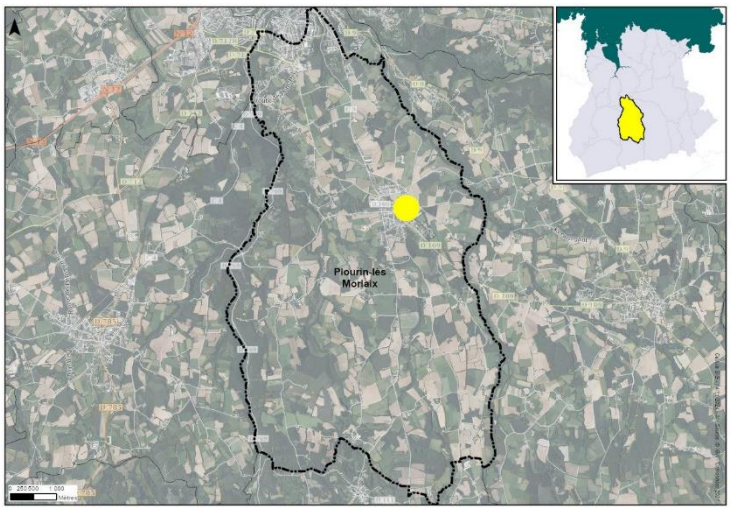
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 6**~~	~~Création d'un cheminement – Voie verte~~	~~1 215~~	~~Commune de Plourin lès Morlaix~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°35 :



23. Suppression de l'emplacement réservé n°14 à Plourin-lès-Morlaix

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°14 a été institué au bénéfice de la commune de Plourin-lès-Morlaix en vue de réaliser une extension du cimetière. Le foncier a été acquis par la commune en vue de réaliser ce projet d'aménagement. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

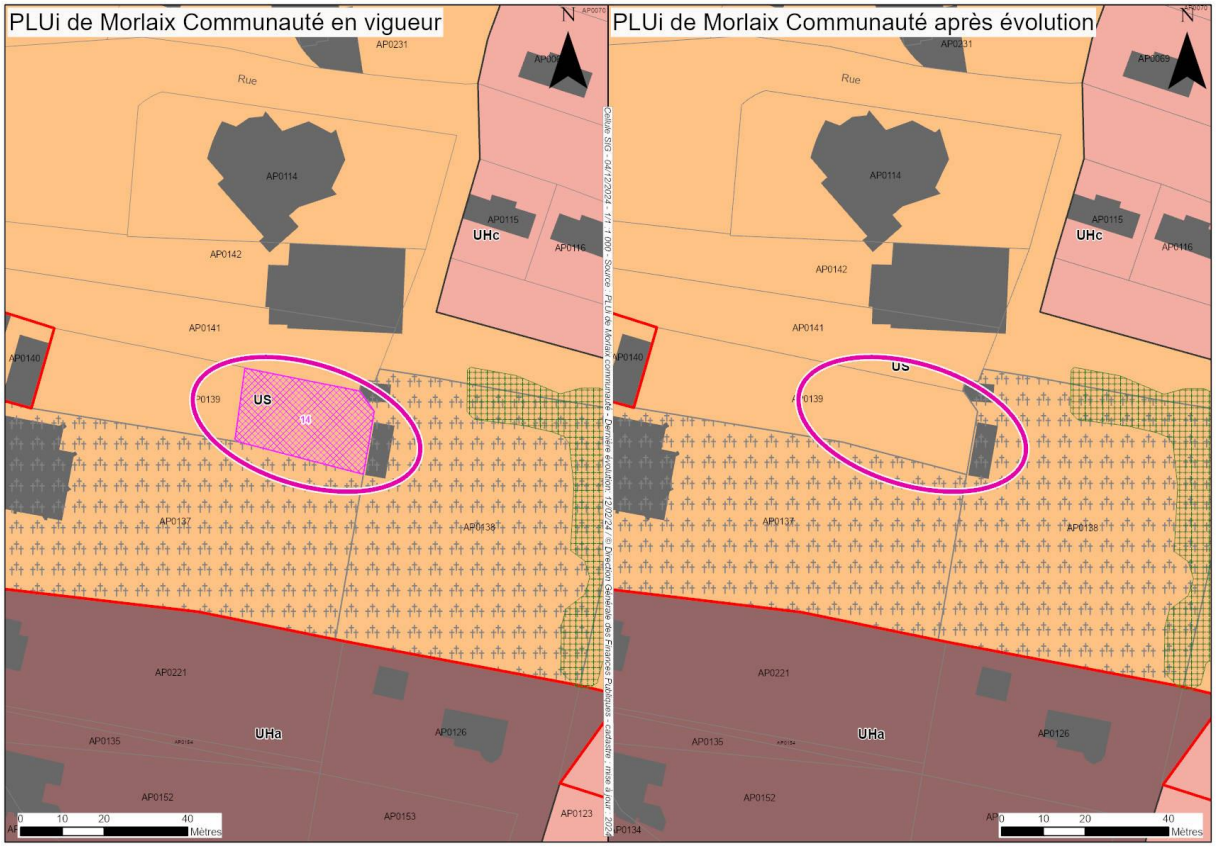
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

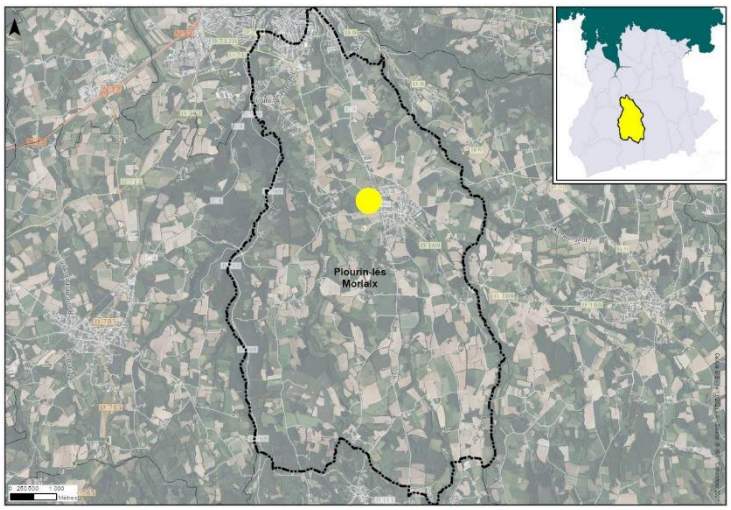
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 14**~~	~~Extension du cimetière~~	~~581~~	~~Commune de Plourin-lès-Morlaix~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°35 :



24. Suppression de l'emplacement réservé n°17 à Plourin-lès-Morlaix

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°17 a été institué au bénéfice de Morlaix Communauté en vue de réaliser une extension de la déchetterie de Plourin-lès-Morlaix pour sa sécurisation et sa mise aux normes. Le foncier a été acquis par l'intercommunalité en vue de réaliser ce projet d'aménagement. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

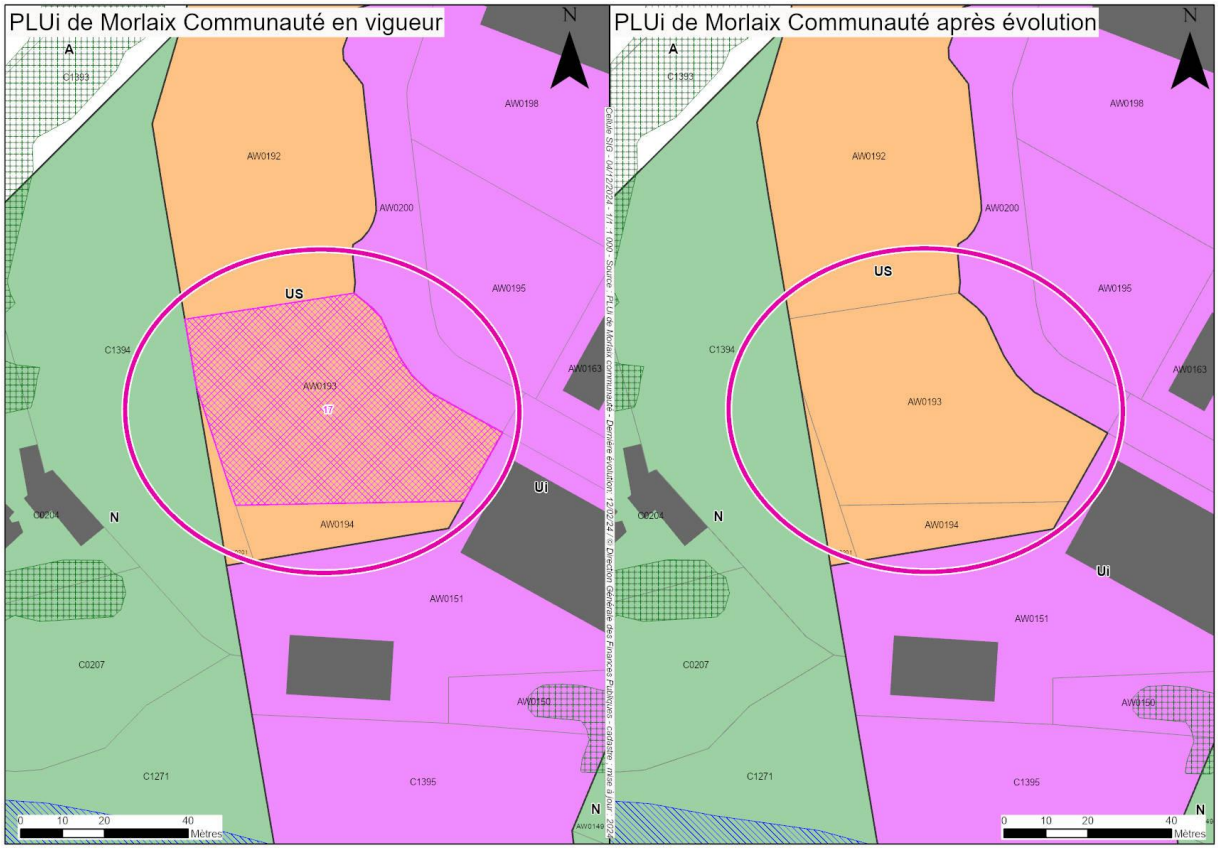
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

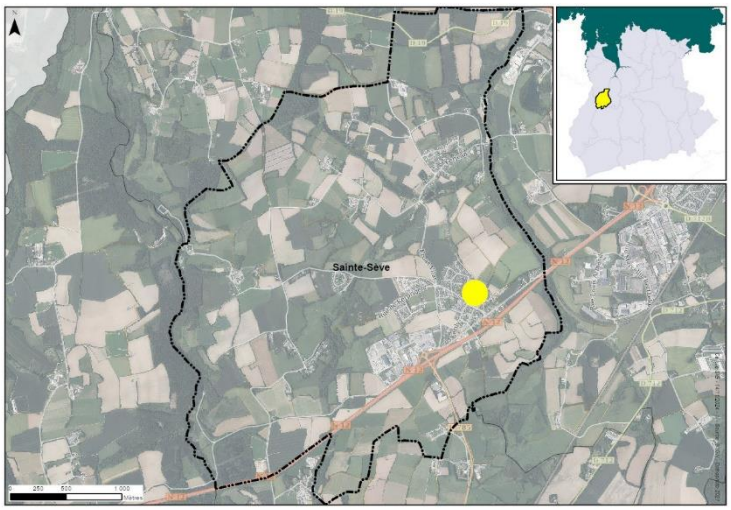
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~ER 17~~	~~Extension de la décheterie pour la sécurisation et la mise aux normes~~	~~2 669~~	~~Morlaix Communauté~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°35 :



25. Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Sainte-Sève

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°1 a été institué au bénéfice de la commune de Sainte-Sève en vue de créer un aménagement pour le cimetière. Le cimetière a été agrandi en lieu et place de l'ancien atelier communal et de ses dépendances. L'emplacement réservé n'est donc plus nécessaire. Il est proposé de le supprimer.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

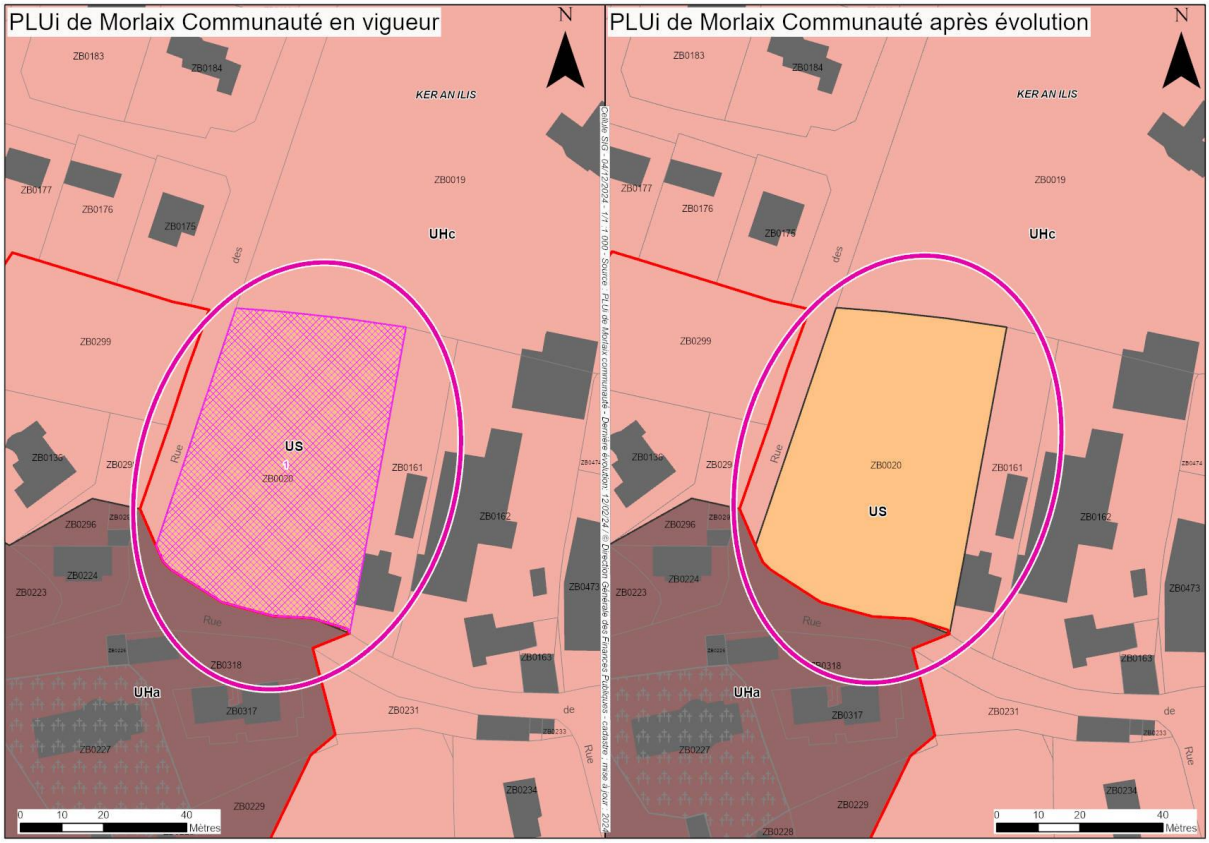
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

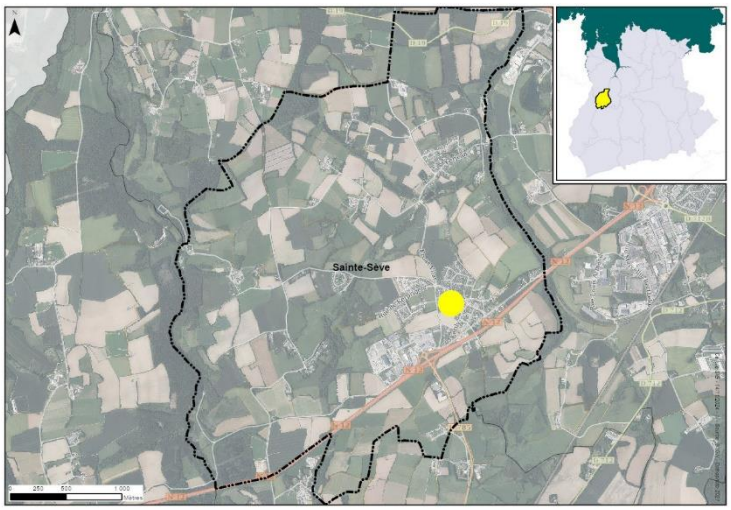
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 1**~~	~~Aménagement du cimetière~~	~~3 242~~	~~Commune de Sainte-Sève~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°33 :



26. Suppression de l'emplacement réservé n°3 à Sainte-Sève

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°3 a été institué au bénéfice de la commune de Sainte-Sève en vue de créer une extension de l'école maternelle et primaire. Ce projet n'est plus d'actualité, la cour de l'école a été agrandie sur un terrain jouxtant la cour initiale. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

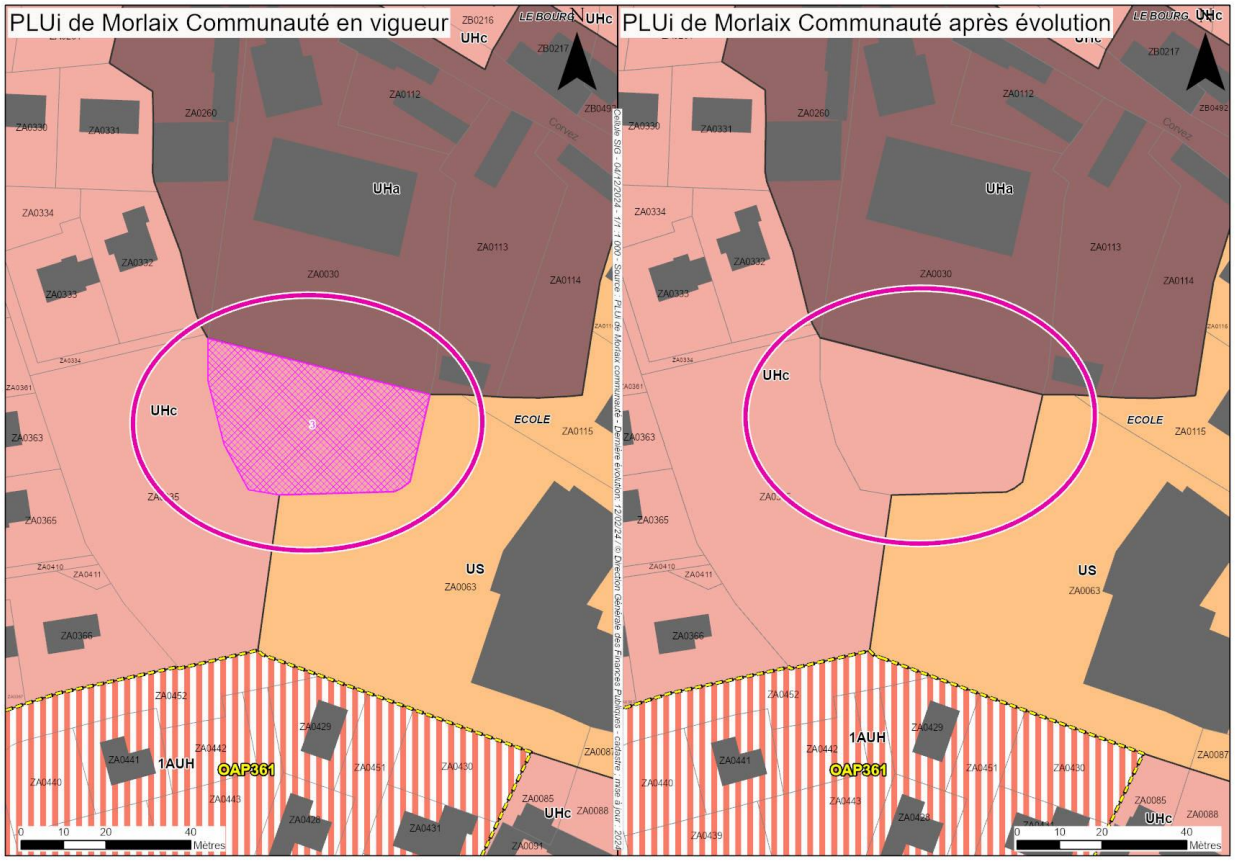
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

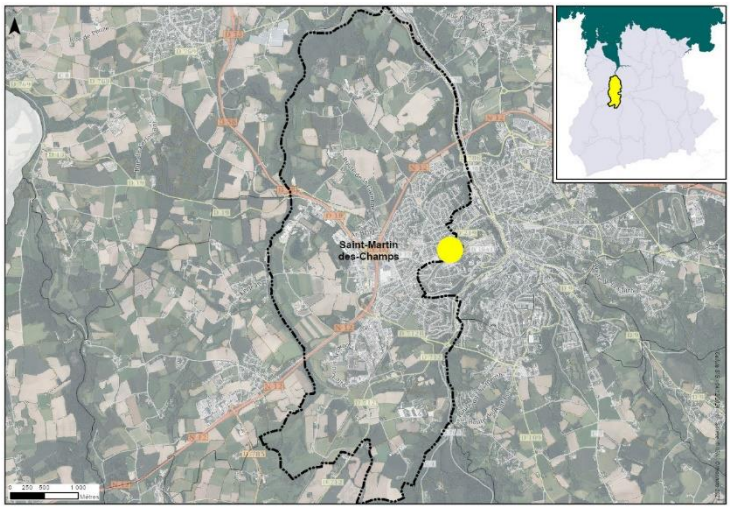
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 3**~~	~~Extension de l'école maternelle et primaire~~	~~1 389~~	~~Commune de Sainte-Sève~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°33 :



27. Suppression de l'emplacement réservé n°2 à Saint-Martin-des-Champs

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°2 a été institué au bénéfice de la commune de commune de Saint-Martin-des-Champs en vue de créer une liaison douce. Le foncier a été acquis par la commune, il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

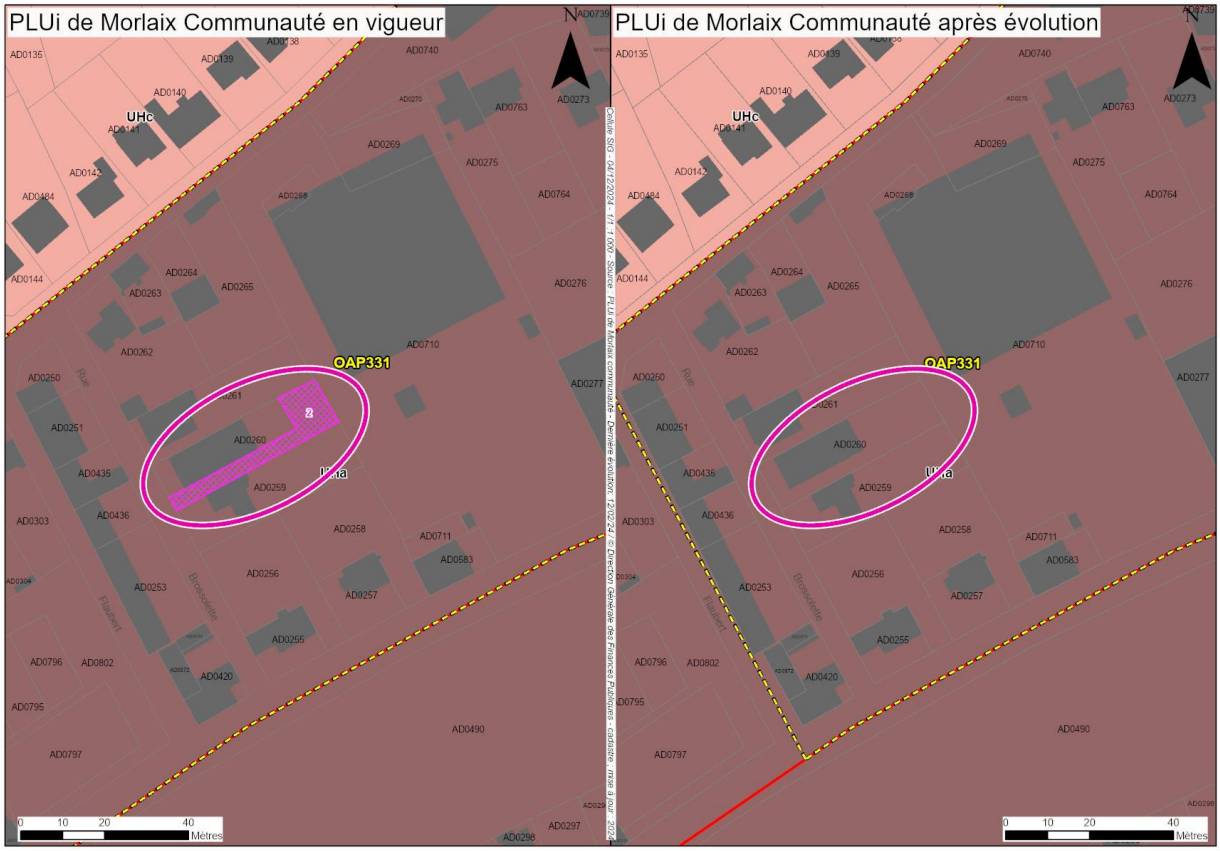
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

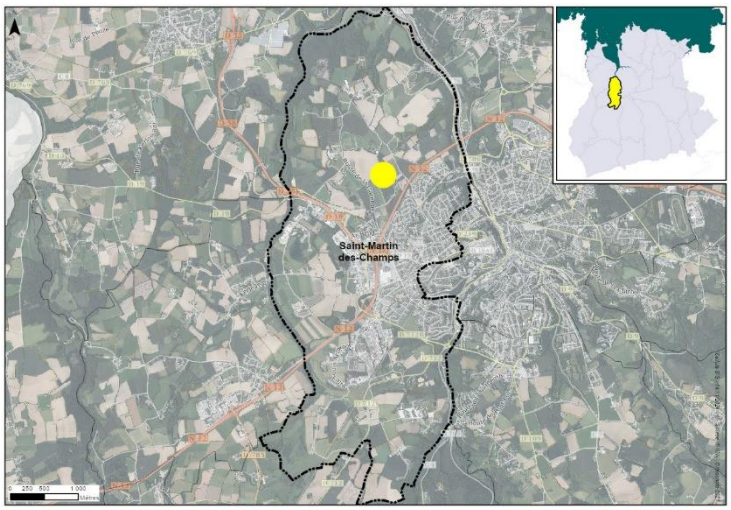
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 2**~~	~~Création d'une liaison douce~~	~~229~~	~~Commune de Saint-Martin-des-Champs~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°25 :



28. Suppression de l'emplacement réservé n°7 à Saint-Martin-des-Champs

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°7 a été institué au bénéfice de la commune de commune de Saint-Martin-des-Champs en vue de créer une voie ou un passage public composé d'une nouvelle route et d'une piste cyclable. Ce projet n'étant plus d'actualité, il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

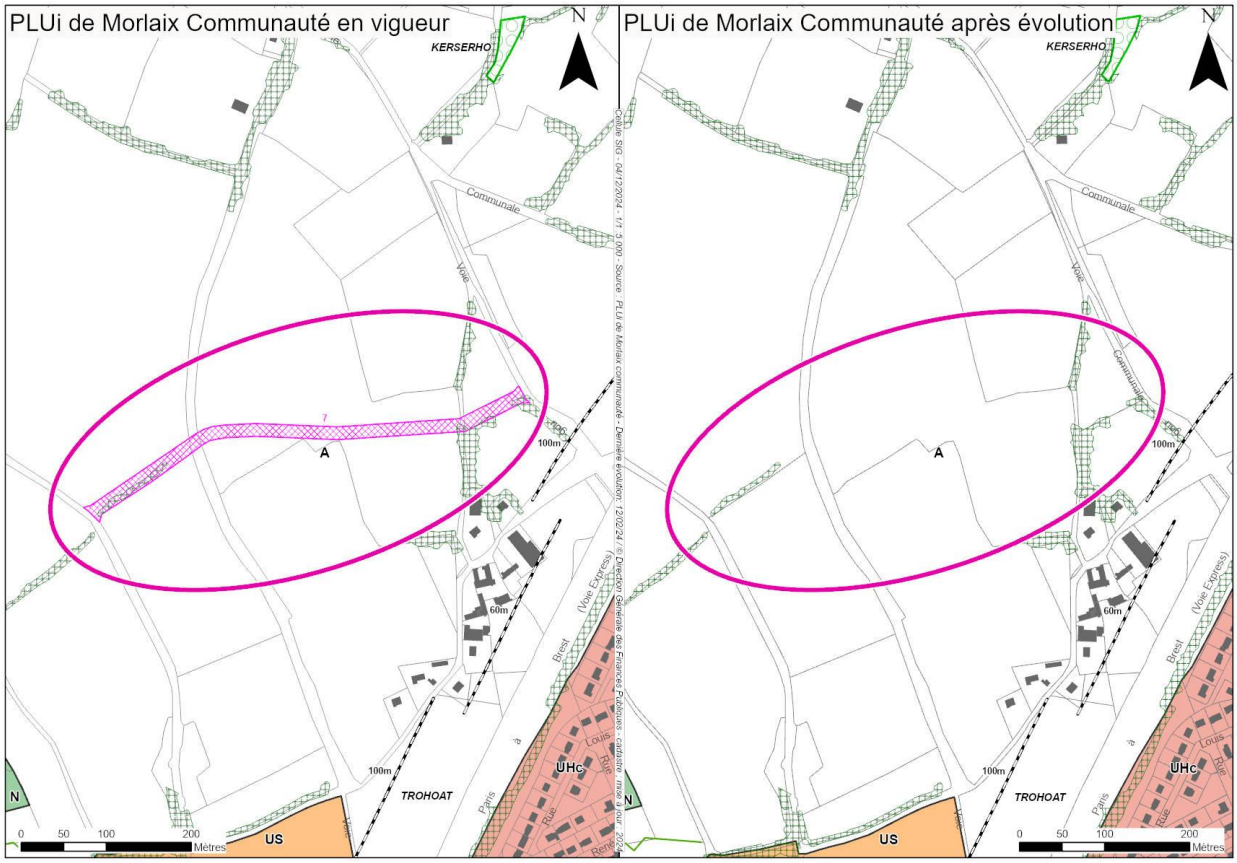
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

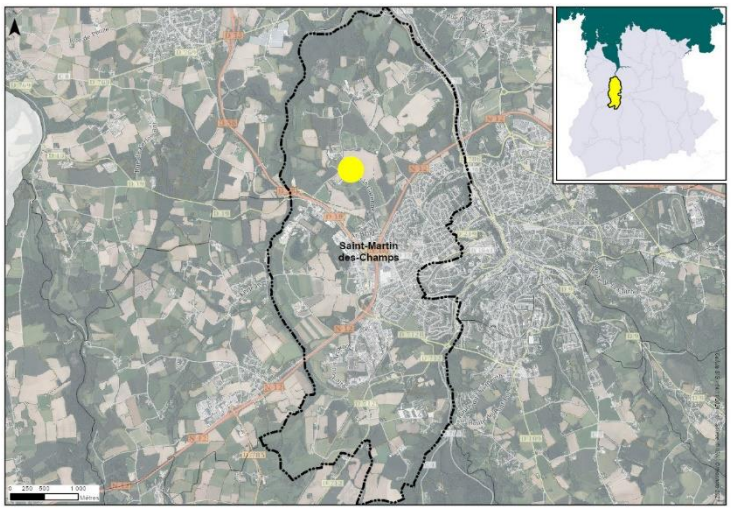
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 7**~~	~~Création d'un passage à Roc'h Ledan~~	~~3 281~~	~~Commune de Saint-Martin-des-Champs~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°25 :



29. Suppression de l'emplacement réservé n°8 à Saint-Martin-des-Champs

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°8 a été institué au bénéfice de la commune de Saint-Martin-des-Champs en vue de créer une voie ou un passage public afin de rectifier des virages sur la route de Botbalan. L'acquisition foncière et les travaux ont été réalisés. Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

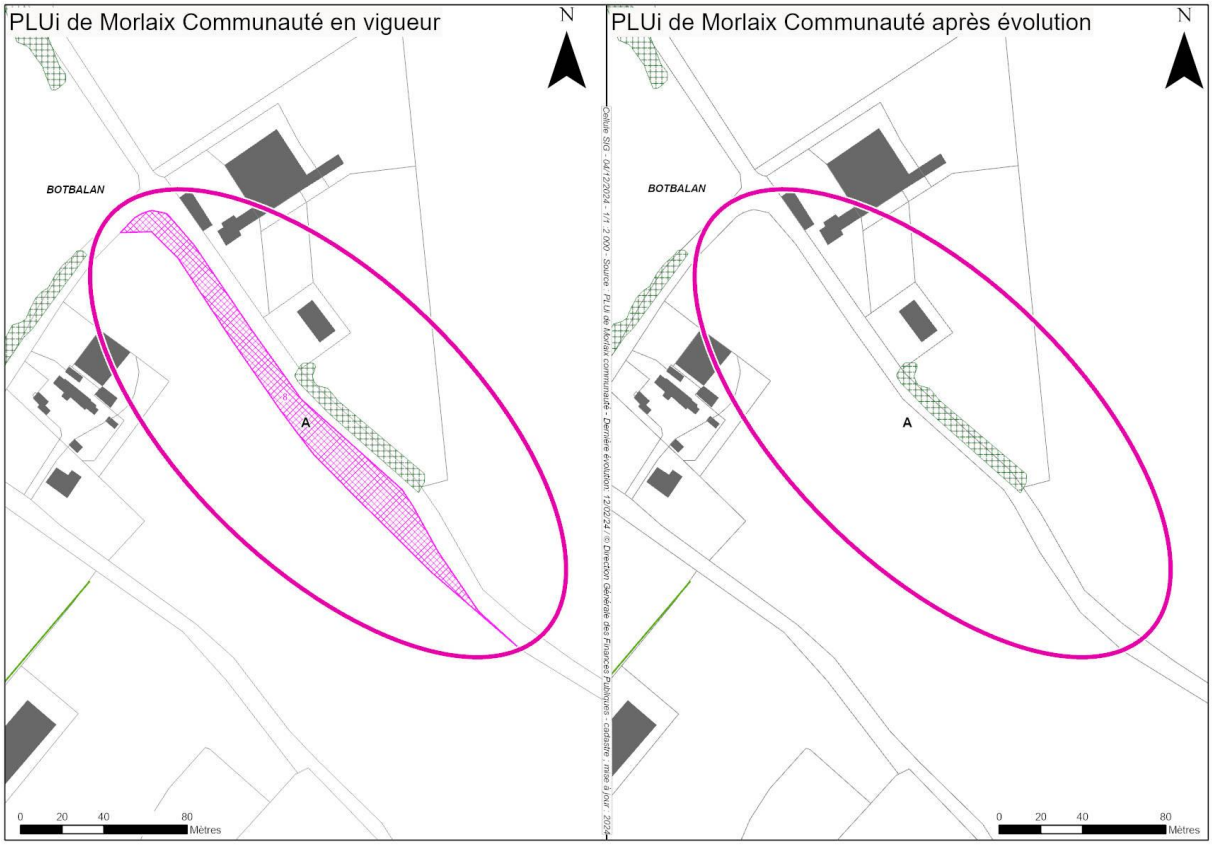
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

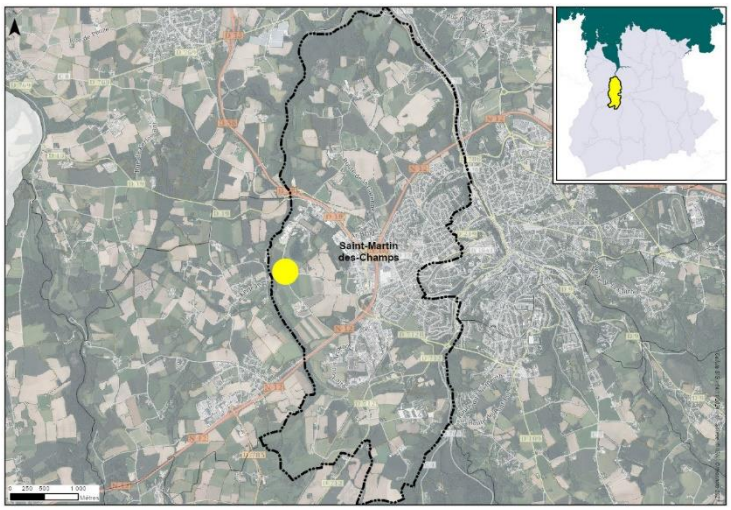
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 8**~~	~~Voies ou passage public à créer – Rectification de virages sur la route de Botbalan~~	~~2 970~~	~~Commune de Saint-Martin-des-Champs~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°25 :



30. Suppression de l'emplacement réservé n°9 à Saint-Martin-des-Champs

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°9 a été institué au bénéfice de la commune de Saint-Martin-des-Champs en vue de la création d'une voie ou d'un passage public à créer sur la voie communale n°13 afin d'aménager le carrefour de Kérolzec. Ce projet n'est plus d'actualité, il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

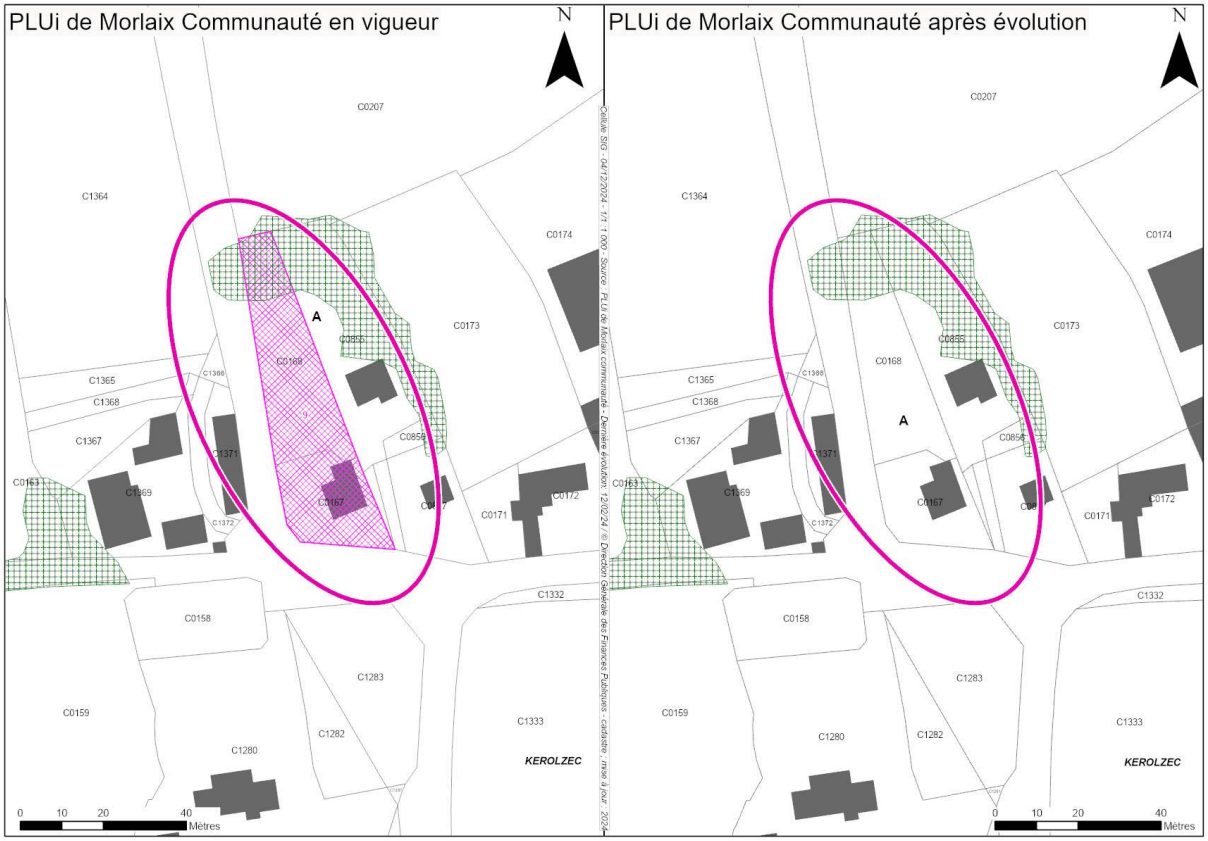
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

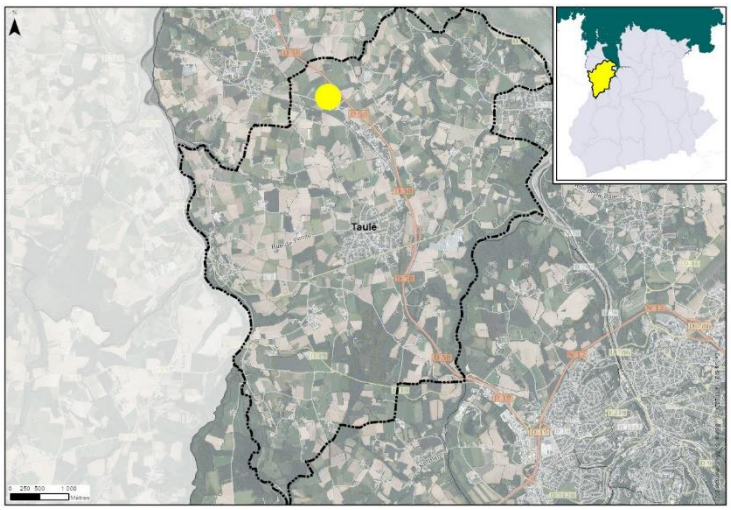
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 9**~~	~~Voies ou passage public à créer – VC n13 – Kerolzec Aménagement de carrefour~~	~~1 230~~	~~Commune de Saint-Martin-des-Champs~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°25 :



31. Suppression de l'emplacement réservé n°1a à Taulé

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°1a a été institué au bénéfice de Morlaix Communauté en vue de créer une extension de la déchèterie des Ajoncs à Taulé, pour sa sécurisation et sa mise aux normes. L'extension de cette déchèterie n'est plus d'actualité, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

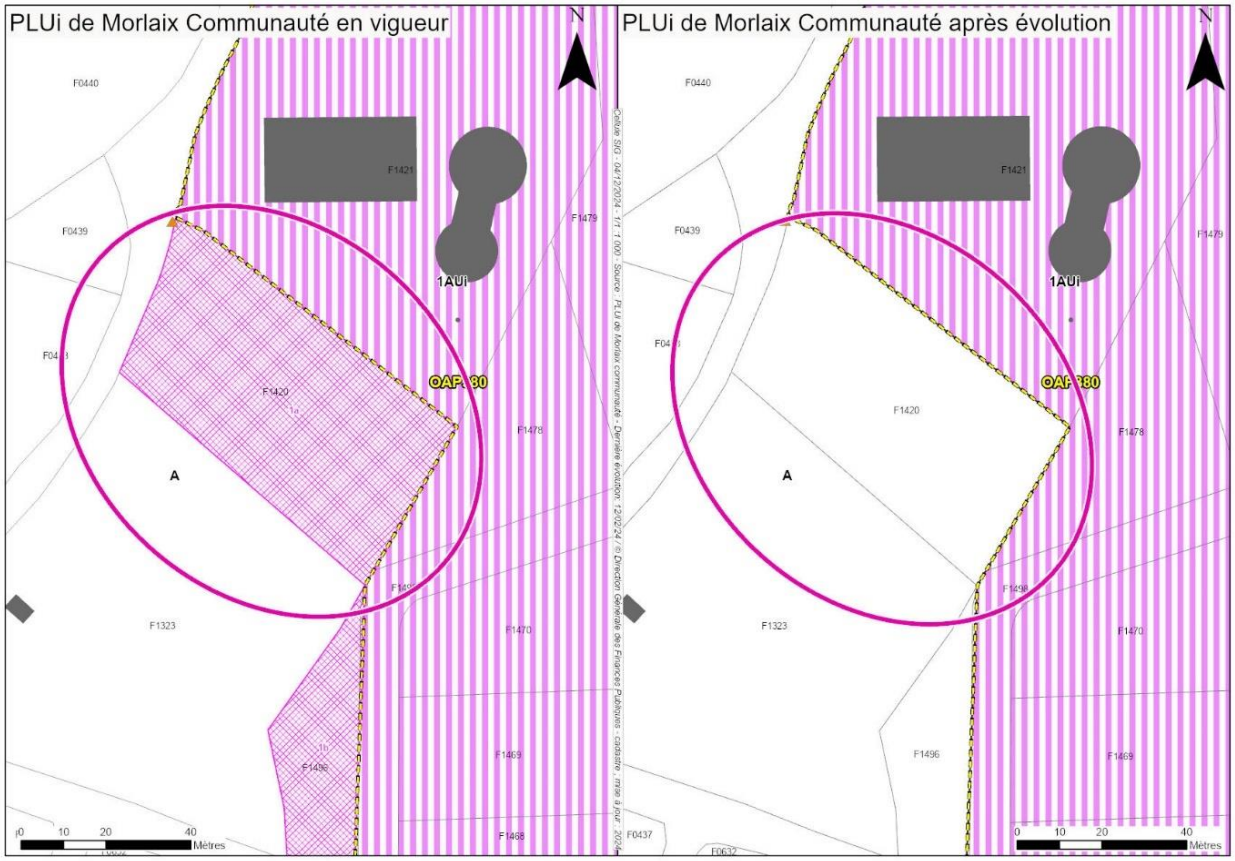
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

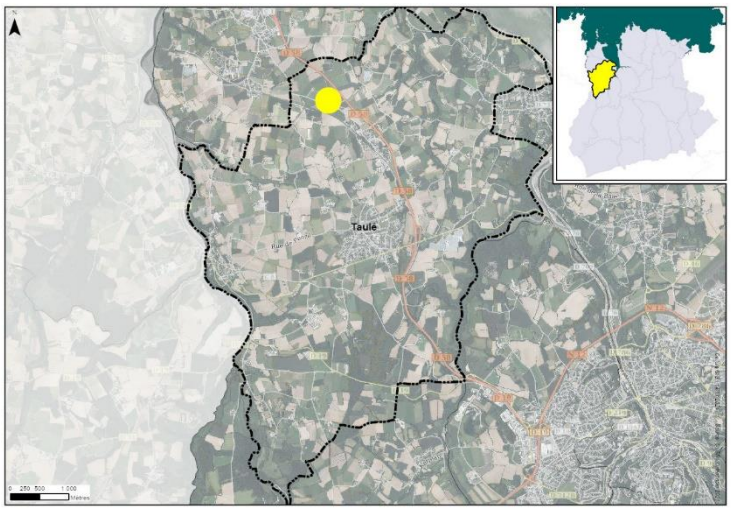
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~ER 1a~~	~~Extension de la déchèterie pour la sécurisation et la mise aux normes~~	~~3 192~~	~~Morlaix Communauté~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°19 :



32. Suppression de l'emplacement réservé n°1b à Taulé

A. Exposé des motifs



L'emplacement réservé n°1b a été institué au bénéfice de Morlaix Communauté en vue de créer une extension de la déchèterie pour sa sécurisation et sa mise aux normes. L'extension de cette déchèterie n'est plus d'actualité, il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

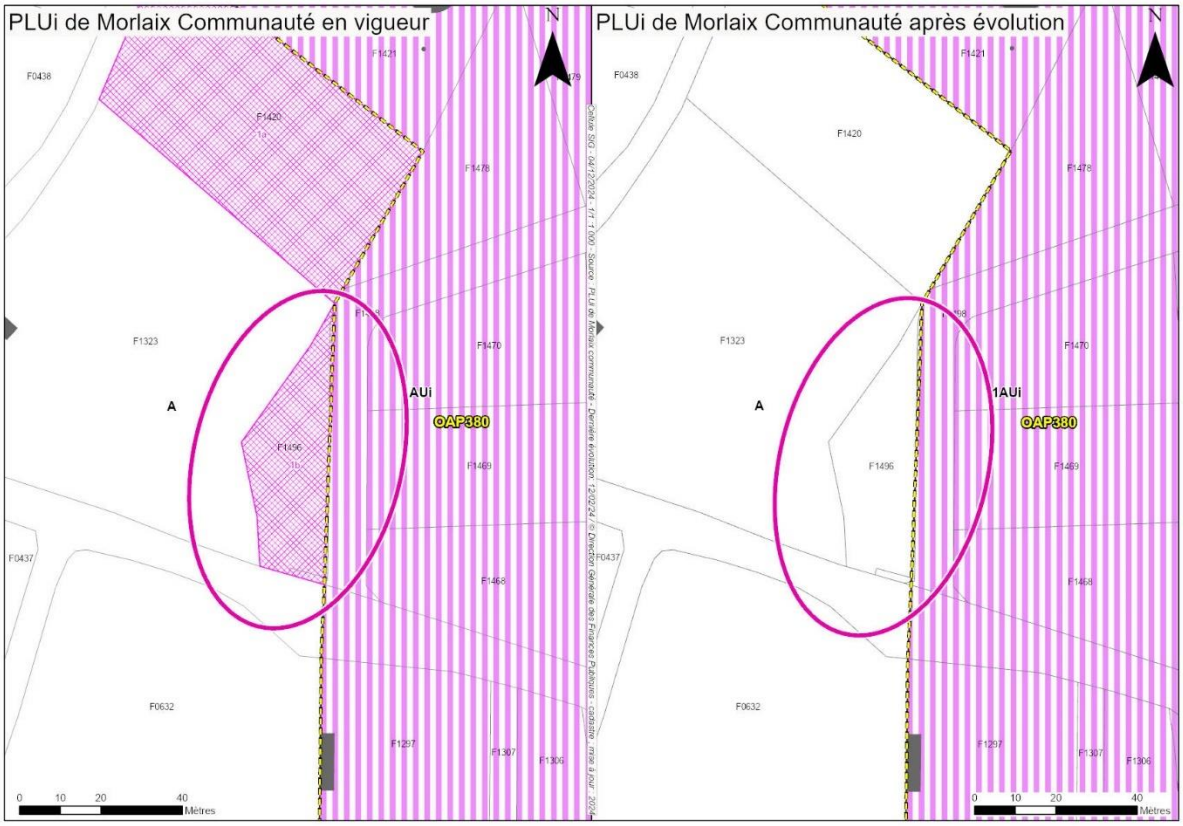
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
~~**ER 1b**~~	~~Extension de la déchèterie pour la sécurisation et la mise aux normes~~	~~946~~	~~Morlaix Communauté~~

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°19 :



33. Création d'emplacements réservés destinés à la production de logements

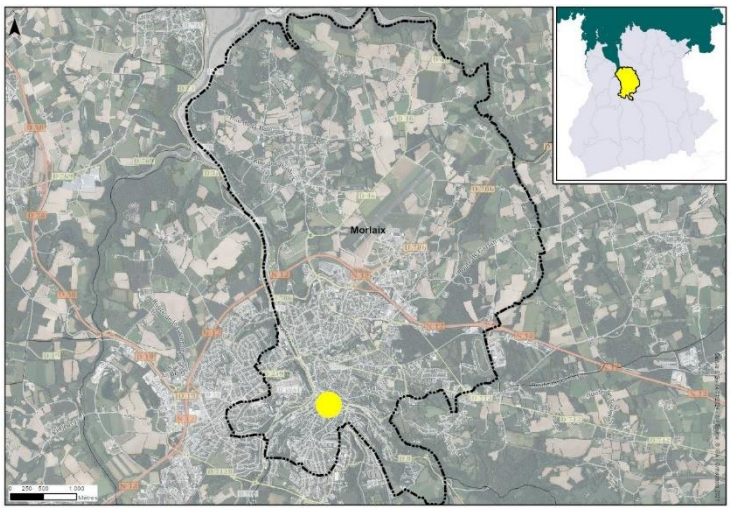
Conformément à l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme, le PLUi-H peut créer dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. Le règlement graphique du règlement fait apparaitre ces emplacements sous forme d'une trame et d'un numéro renvoyant à une liste que précise pour chaque emplacement la nature du programme de logements envisagé. Ces emplacements réservés permettent donc à la collectivité de disposer d'une maîtrise optimale de la typologie et de la quantité de logements prévus. Ce dispositif facilite la réalisation des objectifs de production et de programmation prévus dans le PLH.

Afin de lutter contre la vacance et l'indécence de certains logements du centre-ville de Morlaix et de permettre un renouvellement urbain qualitatif et quantitatif, quatre emplacements réservés destinés à la création de programmes de logements comportant une part significative de logements sociaux ou aidés sont proposés dans le centre-ville de Morlaix.

Conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat du 20 juin 2016 (requête n°386978), « *un permis de construire portant à la fois sur l'opération en vue de laquelle l'emplacement a été réservé et sur un autre projet peut être légalement délivré, dès lors que ce dernier projet est compatible avec la destination assignée à l'emplacement réservé*. » Une opération de construction de logements comportant des cellules commerciales en rez-de-chaussée pourra donc être autorisée sur un secteur concerné par un emplacement réservé destiné au logement.

A. Création d'un emplacement réservé aux 3, 5 et 7 venelle aux Archers à Morlaix

A. Exposé des motifs



Le projet de rénovation urbaine de l'îlot de la place du Dossen, situé dans le cœur historique de Morlaix et au sein du périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT), est concerné par le programme national « Action Cœur de Ville ».

L'opération de requalification urbaine se compose, d'une part, d'un cœur d'îlot bâti qui s'étend entre la place du Dossen et la rue du Mur (parcelles AT 0205, 0206, 0208, 0214, 0215 et 0216) et, d'autre part, de bâtiments implantés à l'alignement de la venelle au Beurre (parcelles AT 0219, 0220, et 0222), de la place du Dossen (parcelles AT 0121 et 0120) et de la venelle aux Archers (parcelles AT 0328 et 0212).

Le projet de restructuration de l'îlot a pour objectif, d'une part de résorber les « verrues urbaines » et les immeubles menaçant péril notamment suite à un incendie, rue du Mur, au cours de l'année 2024. D'autre part, il a pour objectifs de compléter l'offre de logements dans l'hyper-centre au profit des étudiants et des familles et de valoriser et de changer l'image dégradée du site en s'appuyant sur les qualités patrimoniales du quartier, en valorisant les points de vue et le patrimoine architectural (maison en pan de bois) et urbain (cours et venelles).

Une concession d'aménagement a été mise en place sur les parcelles AT 0205, 0208, 0206, 0215, 0216, 0212, 0214 et 0121. La création d'un emplacement réservé destiné à du logement sur les parcelles AT 0328, 0212, 0042, 0052, 0304, 0246, 0057 et 0245 conforte la stratégie foncière de la collectivité favorisant la production de logements en renouvellement urbain au sein du centre-ville.

Dans le cadre de la présente modification, le programme d'actions et d'orientations du PLUi-H promeut un habitat durable et diversifié et maintient l'objectif ambitieux de privilégier la production de logements sociaux à 75 % en renouvellement urbain.

Il est proposé de créer un emplacement réservé au bénéfice de la Ville de Morlaix en vue de réaliser un programme de logements sur les parcelles AT 0212, sis 3 venelle aux Archers, AT 328, sis 5 venelle aux Archers et AT 0329, sis 7 venelle aux archers, comportant une part significative de logements sociaux ou aidés.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés

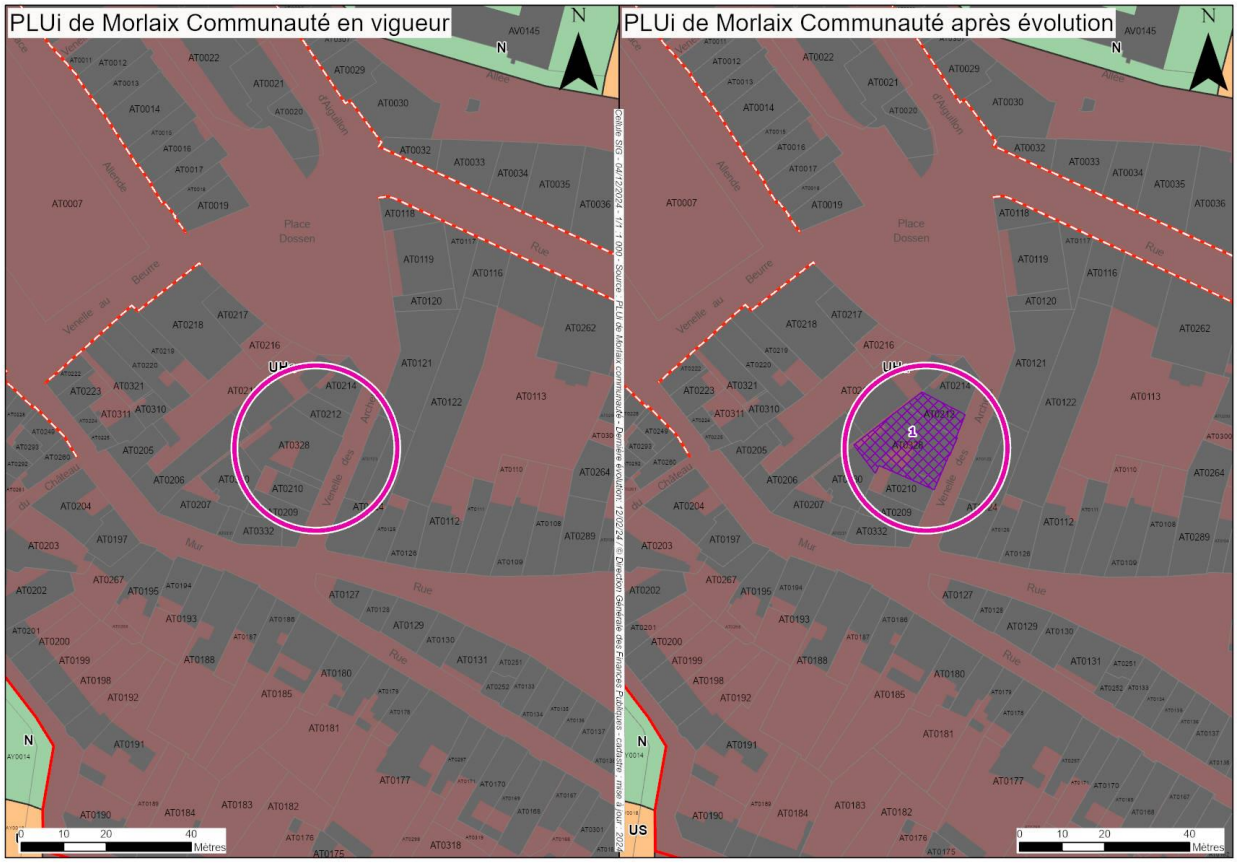
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

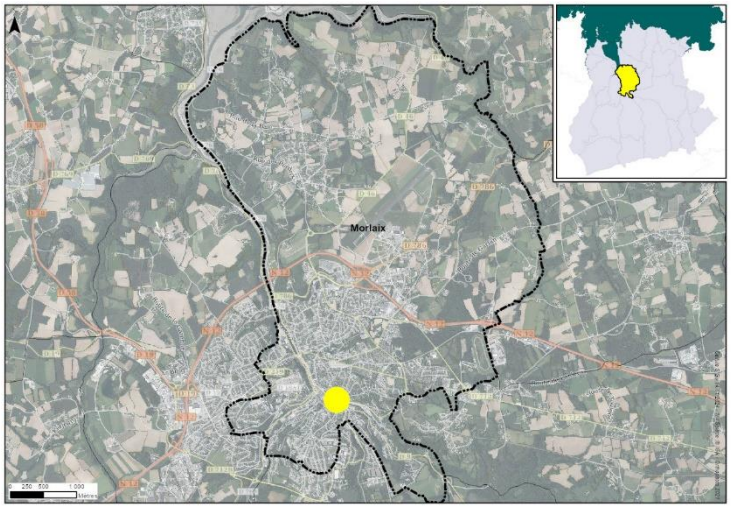
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 1	Création d'un programme de logements comportant une part significative de logements sociaux ou aidés	334	Commune de Morlaix

Règlement graphique, Tome 1, Planche n°26 :



B. Création d'emplacements réservés au 22 et aux 38-40 de la rue de Paris à Morlaix

A. Exposé des motifs



Le projet de rénovation urbaine des îlots de la rue de Paris, situés dans le cœur historique de Morlaix et au sein du périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT), est concerné par le programme national « Action Cœur de Ville ».

L'opération de requalification urbaine concerne plusieurs bâtiments de la rue de Paris :

- 22 rue de Paris, parcelle AT0042, située entre la rue de Paris, le ruisseau du Jarlot canalisé et la rue du Palais
- 38-40 rue de Paris, parcelle AT0052, située entre la rue de Paris et le ruisseau du Jarlot canalisé

Le projet de restructuration de ces îlots a pour objectifs, d'une part de résorber les « verrues urbaines » et les immeubles menaçant péril, d'autre part, de compléter l'offre de logements dans l'hyper-centre au profit des étudiants et des familles et enfin de valoriser et de changer l'image dégradée du site en s'appuyant sur les qualités patrimoniales du quartier, en valorisant les points de vue et le patrimoine architectural et urbain de cette voie d'entrée dans le centre-ville de Morlaix.

Une concession d'aménagement a été mise en place sur les parcelles AT0042 et 0052. La création d'emplacements réservés destinés à la production de logements conforte la stratégie foncière de la collectivité favorisant la production de logements en renouvellement urbain au centre-ville.

Dans le cadre de la présente modification, le programme d'actions et d'orientations du PLUi-H promeut un habitat durable et diversifié et maintient l'objectif ambitieux de privilégier la production de logements sociaux à 75 % en renouvellement urbain.

Afin de résorber la vacance, de favoriser le renouvellement urbain et de renforcer la mixité sociale au centre-ville, il est proposé de créer deux emplacements réservés, au bénéfice de la Ville de Morlaix, l'un sur la parcelle AT 0042 et l'autre sur la parcelle AT 0052 en vue de permettre la création d'un programme de logements comportant une part significative de logements sociaux ou aidés.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 2	Création d'un programme de logements comportant une part significative de logements sociaux ou aidés	695	Commune de Morlaix
ER 3	Création d'un programme de logements comportant une part significative de logements sociaux ou aidés	674	Commune de Morlaix

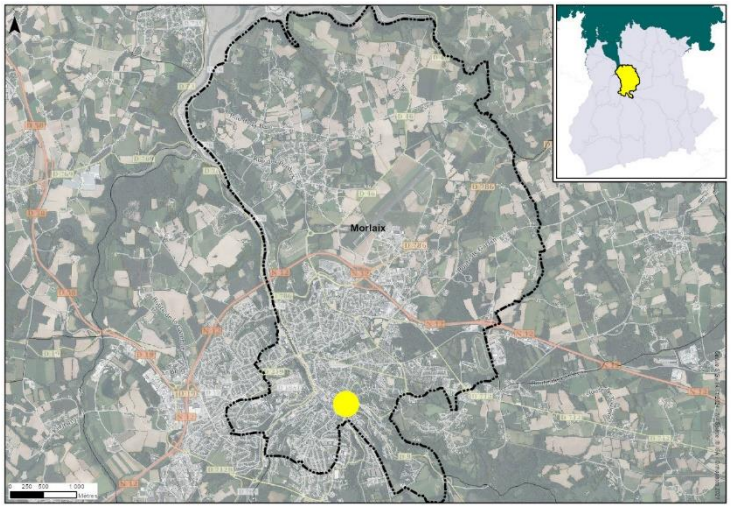
Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°26 :





C. Création d'un emplacement réservé place Traoulen au 48 rue de Paris à Morlaix

A. Exposé des motifs



Une étude pré-opérationnelle menée par la SemBreizh a été réalisée afin de connaître les différents scénarios d'aménagement possibles sur cet espace.

Le projet de rénovation urbaine de l'îlot place Traoulen, situé en entrée du centre-ville de Morlaix et au sein du périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT), est concerné par le programme national « Action Cœur de Ville ».

L'opération de requalification urbaine concerne plusieurs bâtiments situés place Traoulen sur les parcelles AT 0057, 0245, 0246 et 0304.

Le projet de restructuration de ces îlots a pour objectifs, d'une part de résorber les « verrues urbaines » et les immeubles menaçant péril, d'autre part, de compléter l'offre de logements dans l'hyper-centre au profit des étudiants et des familles et enfin de valoriser et de changer l'image dégradée du site en s'appuyant sur les qualités patrimoniales du quartier, en valorisant les points de vue et le patrimoine architectural et urbain de cette entrée dans le centre-ville de Morlaix.

Une concession d'aménagement a été mise en place sur les parcelles AT 0057, 0245, 0246 et 0304. La création d'un emplacement réservé destiné à la production de logements conforte la stratégie foncière de la collectivité favorisant la production de logements en renouvellement urbain au centre-ville.

Dans le cadre de la présente modification, le programme d'actions et d'orientations du PLUi-H promeut un habitat durable et diversifié et maintient l'objectif ambitieux de privilégier la production de logements sociaux à 75 % en renouvellement urbain.

Afin de résorber la vacance, de favoriser le renouvellement urbain et de renforcer la mixité sociale au centre-ville, il est proposé de créer un emplacement réservé, au bénéfice de la Ville de Morlaix, sur les parcelles AT 0057, 0245, 0246 et 0304 en vue de permettre la création d'un programme de logements comportant une part significative de logements sociaux ou aidés.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

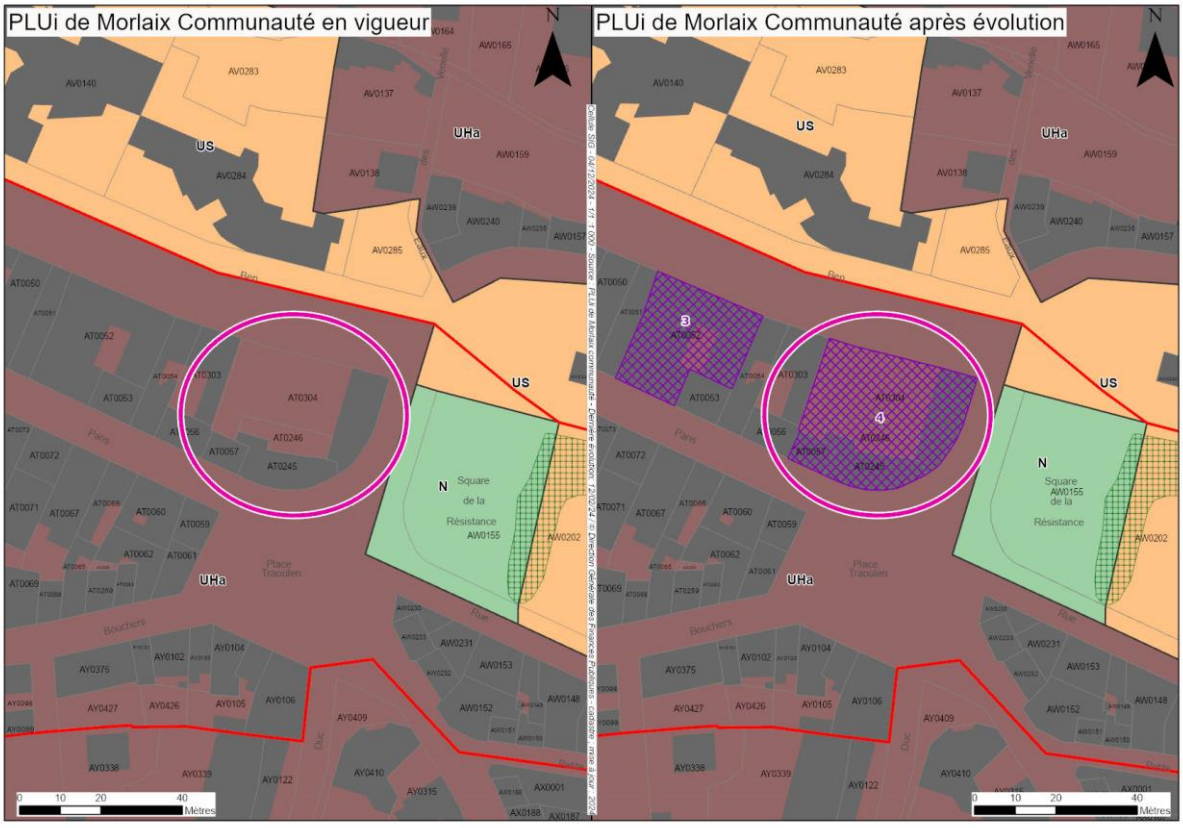
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

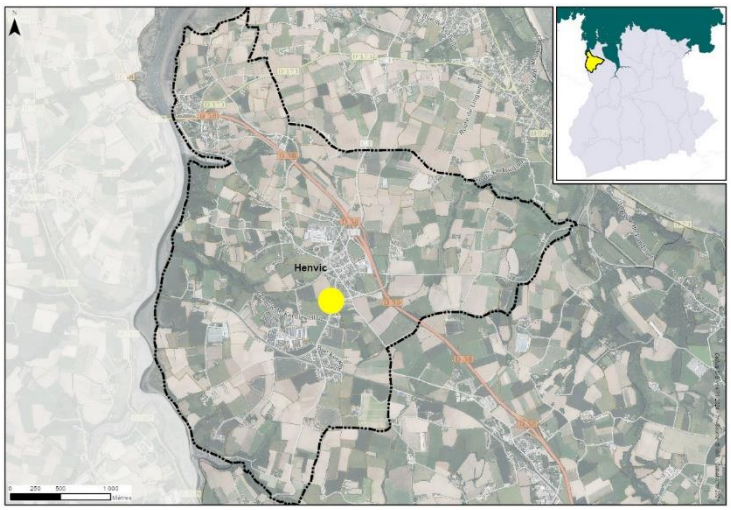
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 4	Création d'un programme de logements comportant une part significative de logements sociaux ou aidés	133	Commune de Morlaix

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°26 :



34. Création d'un emplacement réservé route de Kermerrien à Henvic

A. Exposé des motifs



La commune d'Henvic a réalisé en mars 2016 une étude pour définir un schéma directeur d'aménagement de son centre-bourg proposant la création d'une voie de contournement autour du bourg d'Henvic.

Pour tenir compte de cette étude programmatique, il est proposé de créer un emplacement réservé le long de la parcelle C 0857 afin de prolonger l'emplacement réservé n°1 ayant pour objet la création d'une voie d'accès au bénéfice de la commune d'Henvic. L'emplacement réservé de la parcelle C 0857 aurait pour objet l'aménagement d'une voirie et d'un aménagement cyclable en double sens autour du bourg.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

B. Pièces modifiées

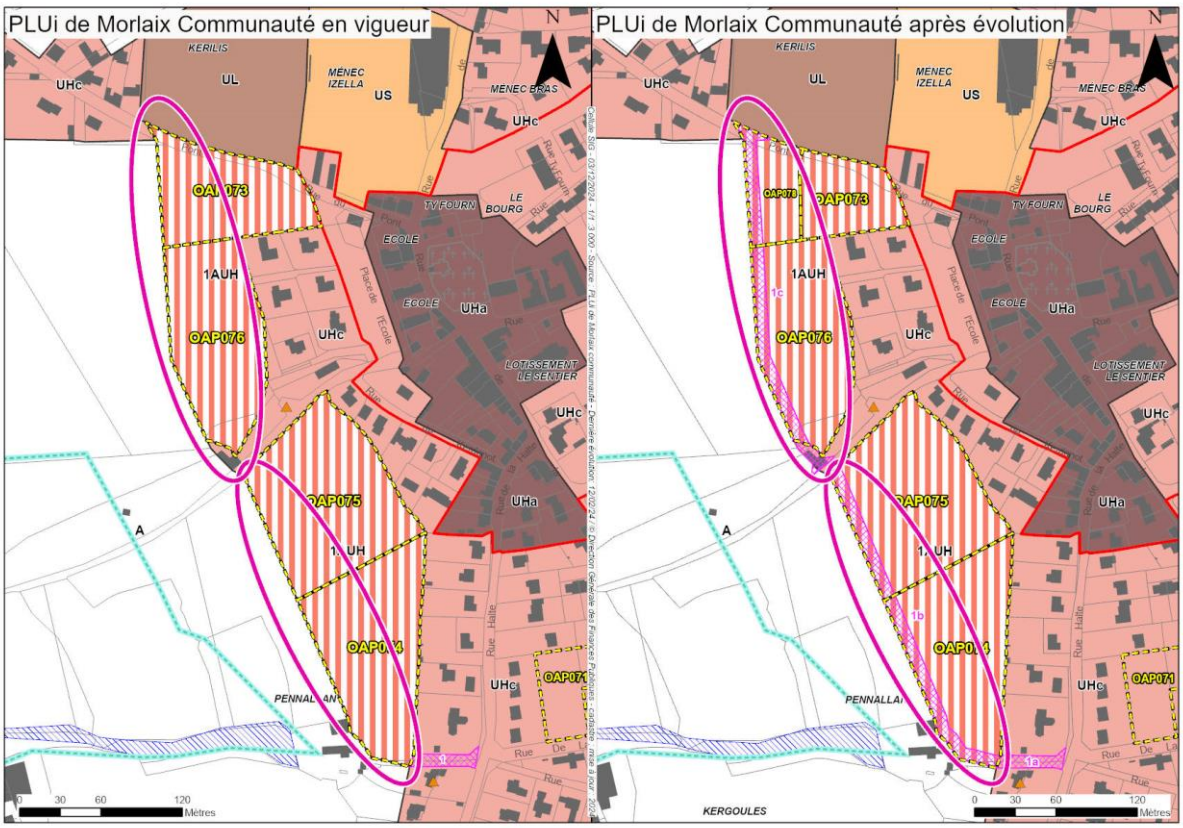
Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 1a	Création d'une voirie et d'un aménagement cyclable en double sens	449	Commune de Henvic
ER 1b	Création d'une voirie et d'un aménagement cyclable en double sens	2330	Commune de Henvic

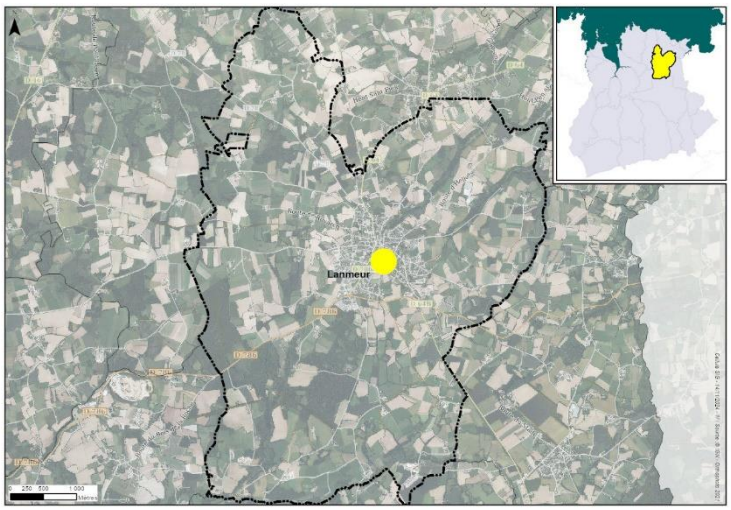
ER 1c	Création d'une voirie et d'un aménagement cyclable en double sens	2459	Commune de Henvic

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°12 :



35. Création d'un emplacement réservé à Runescop à Lanmeur

A. Exposé des motifs



La commune souhaite ajouter un emplacement réservé à son bénéfice sur les parcelles AH 0263, 0056, 0061 en vue de connecter deux voiries existantes, rue de Runescop vers la rue de Plouégat, pour la réalisation d'un cheminement doux. Aujourd'hui les parcelles appartiennent à des particuliers.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

B. Pièces modifiées

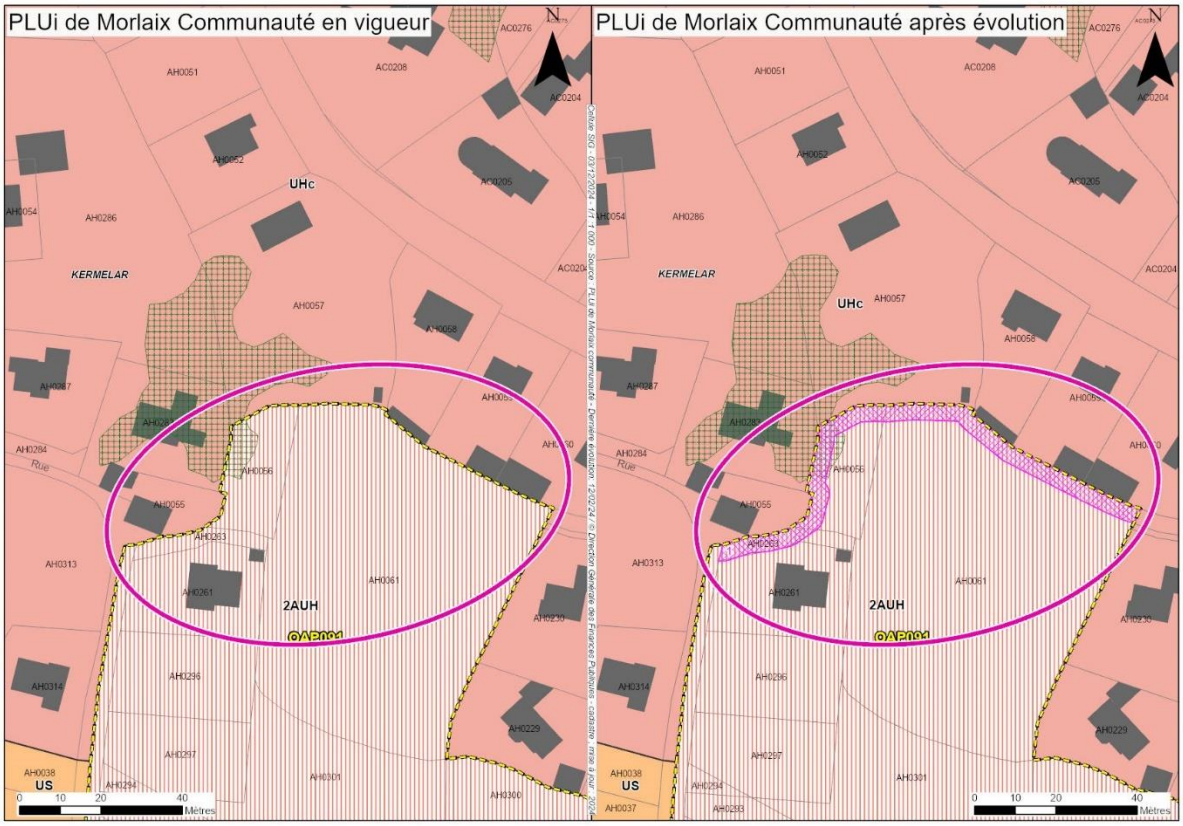
Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 1	Création d'un cheminement doux	531	Commune de Lanmeur

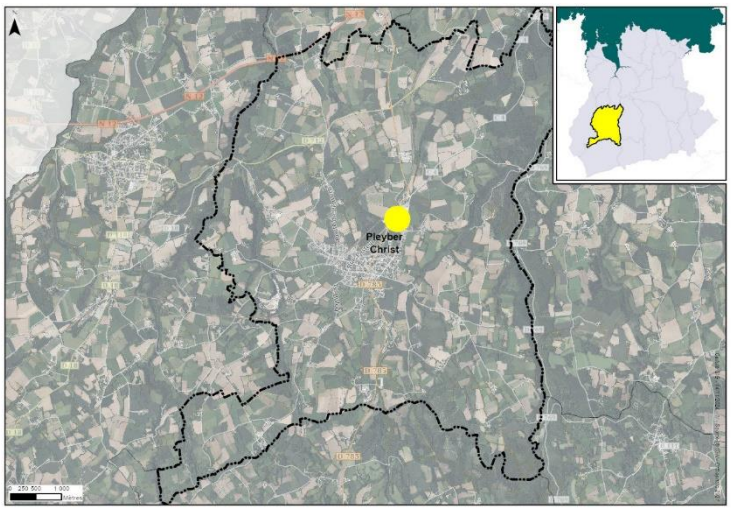
Puisque l'ER 1 a été supprimé au cours d'une procédure précédente, la création d'un nouvel emplacement réservé prend la numérotation des emplacements réservés qui ont pu être supprimés.

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°13 :



36. Création d'un emplacement réservé à Creis an Avel à Pleyber-Christ

A. Exposé des motifs



Afin de créer un accès à l'OAP n°184, rue Goarem Goz, la commune de Pleyber-Christ souhaiterait être bénéficiaire d'un emplacement réservé sur la parcelle ZP 0143. L'OAP pourrait faire l'objet d'un projet urbain. Elle prévoit la création d'un accès principal à la zone par cette parcelle. Il est donc nécessaire de pouvoir la raccorder au réseau viaire existant.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

B. Pièces modifiées

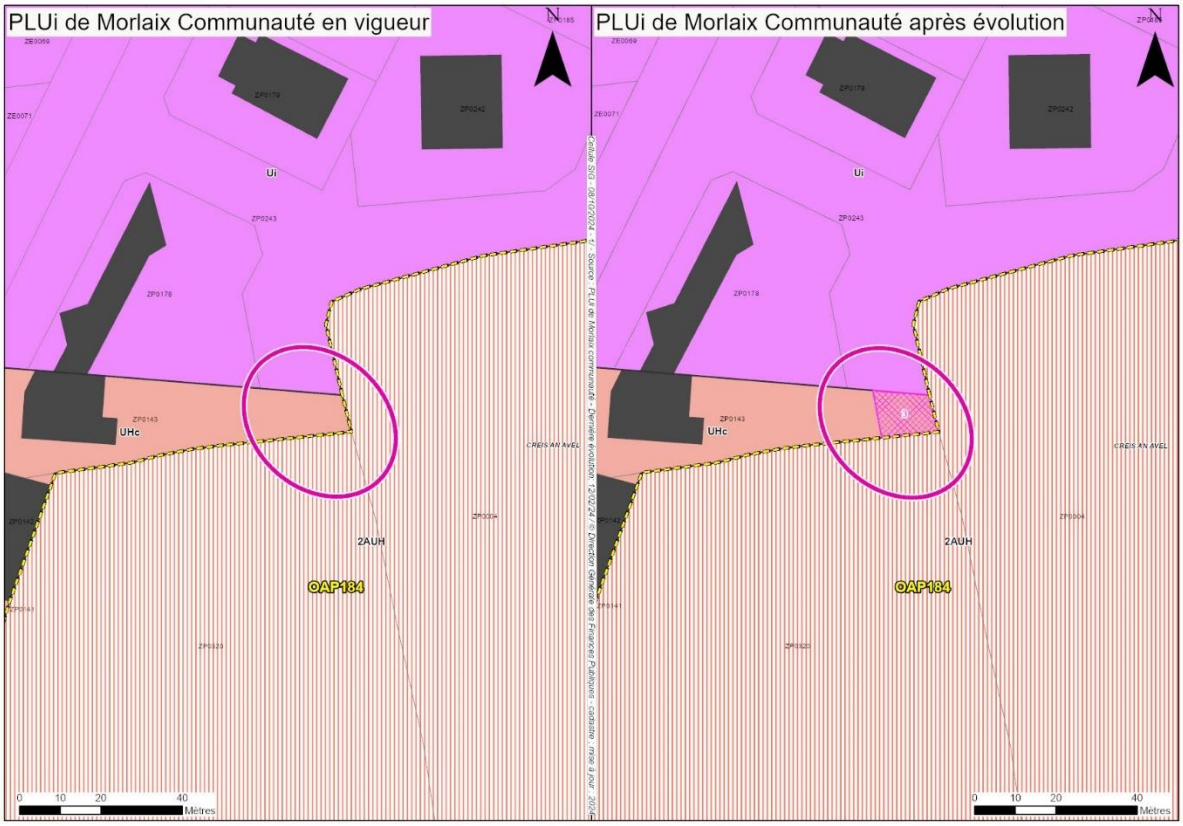
Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 3	Création d'un accès rue Goarem Goz vers une zone à urbaniser	144	Commune de Pleyber-Christ

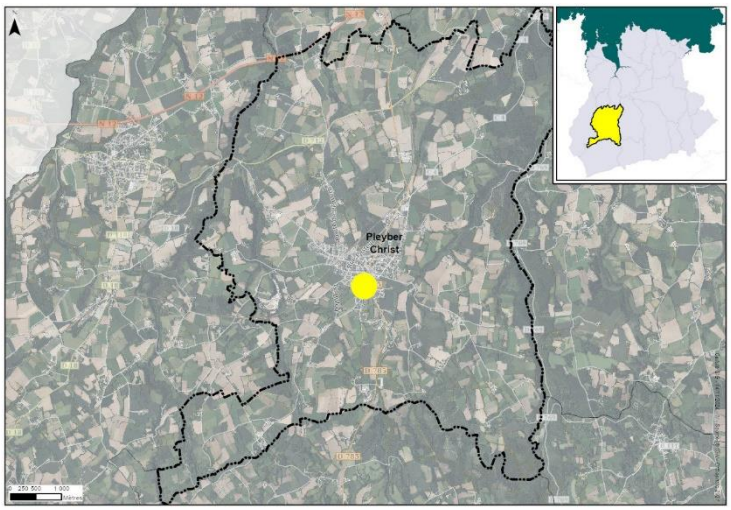
Puisque l'ER 3 a été supprimé au cours d'une procédure précédente, la création d'un nouvel emplacement réservé prend la numérotation des emplacements réservés qui ont pu être supprimés.

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°41 :



37. Création d'un emplacement réservé route de la Chapelle à Pleyber-Christ

A. Exposé des motifs



La commune de Pleyber-Christ souhaite sécuriser le carrefour entre la rue de la chapelle et l'allée des Charmes. Ce carrefour constitue la porte d'entrée sud-est du bourg de la commune de Pleyber-Christ.

Il est ainsi proposé de réaliser un emplacement réservé sur une partie de la parcelle YL 0012 au bénéfice de la commune de Pleyber-Christ afin de sécuriser ce carrefour à l'entrée sud-est de la commune.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

B. Pièces modifiées

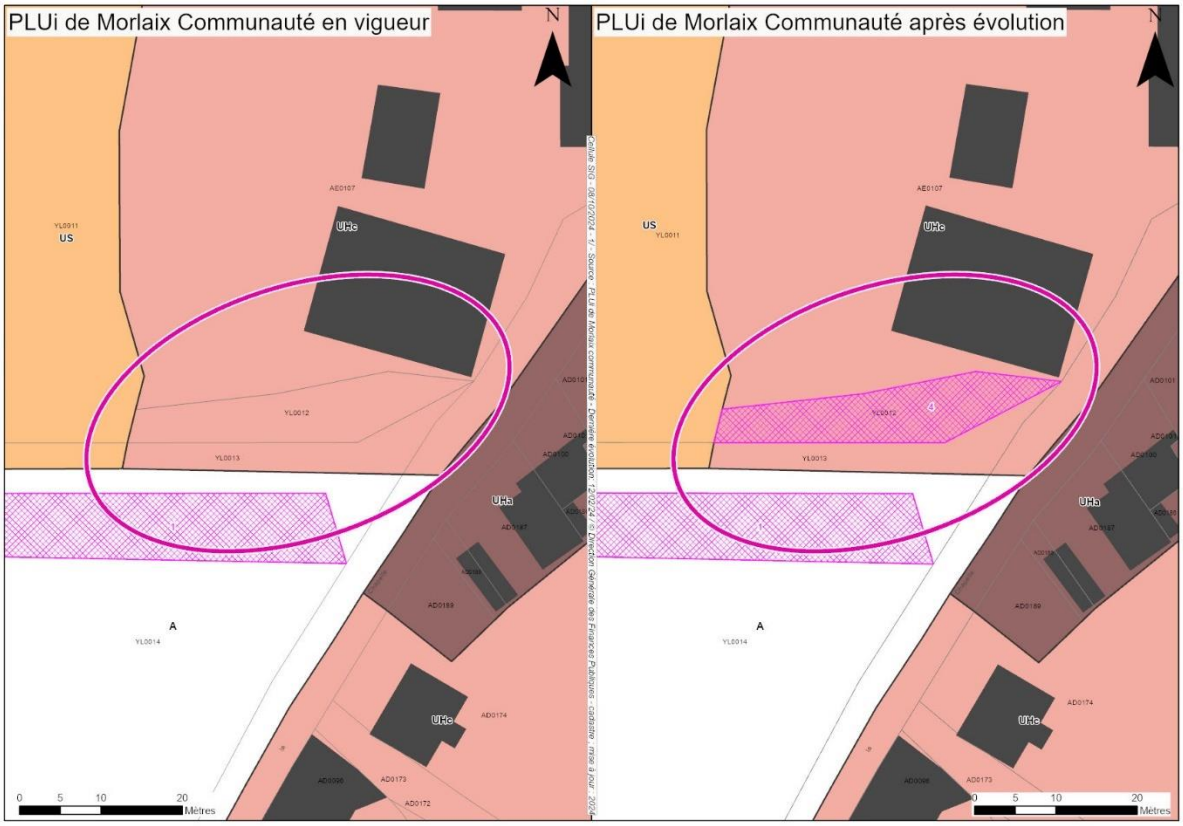
Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 4	Sécurisation d'un carrefour – rue de la chapelle et allée des Charmes	222	Commune de Pleyber-Christ

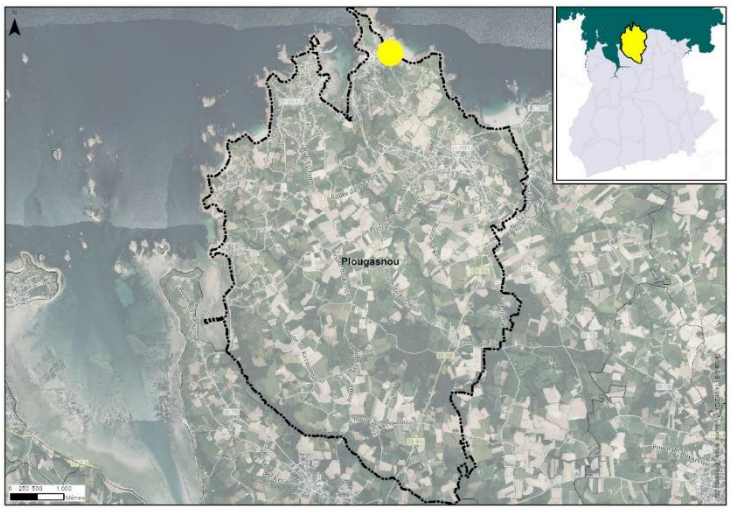
Puisque l'ER 4 a été supprimé au cours d'une procédure précédente, la création d'un nouvel emplacement réservé prend la numérotation des emplacements réservés qui ont pu être supprimés.

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°41 :



38. Création d'un emplacement réservé sur la promenade de la Méloine à Plougasnou

A. Exposé des motifs



La commune souhaite voir ajouter un emplacement réservé à son bénéfice sur les parcelles BX 0015p et BX 0016p, sur la promenade de la Méloine afin de permettre un alignement sur le cheminement piéton déjà existant. Les deux parcelles appartiennent à des particuliers.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

B. Pièces modifiées

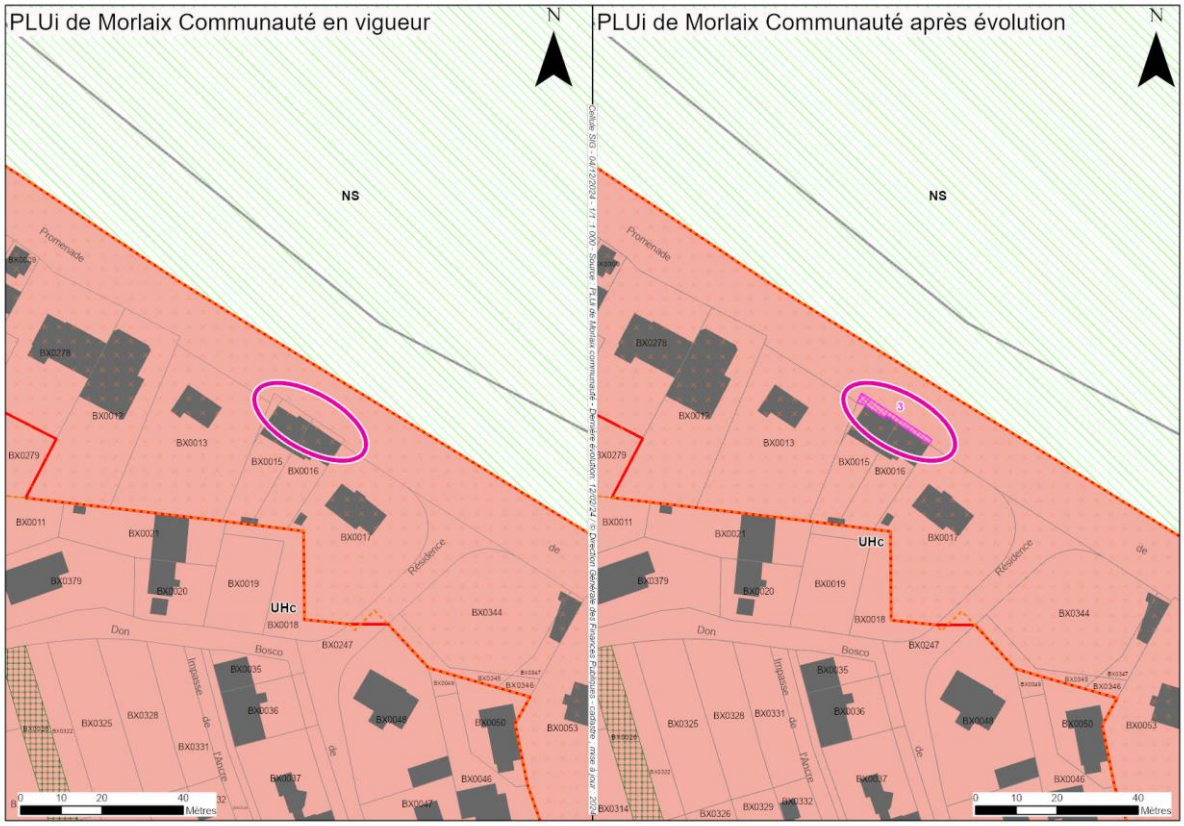
Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 3	Aménagement réservé aux piétons	33	Commune de Plougasnou

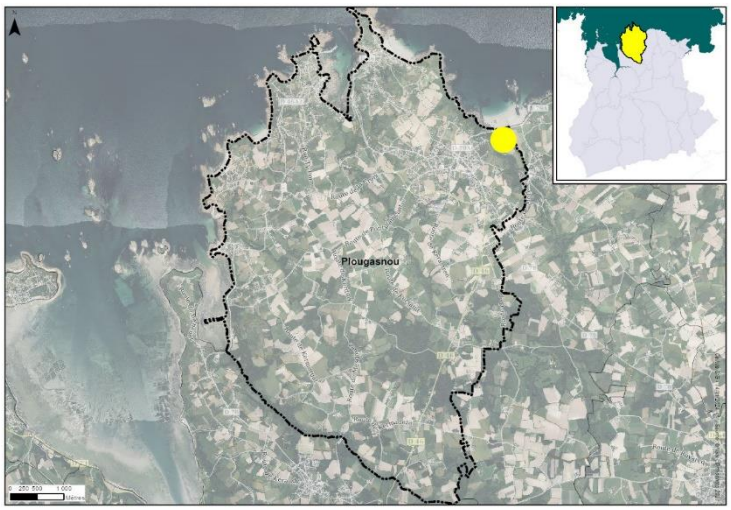
Puisque l'ER 3 est supprimé au cours de cette procédure, la création d'un nouvel emplacement réservé prend la numérotation des emplacements réservés qui ont pu être supprimés.

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°3 :



39. Création d'un emplacement réservé route de la plage à Plougasnou

A. Exposé des motifs



La commune de Plougasnou souhaite créer un emplacement réservé sur la parcelle ZH 0172 en vue de la création d'un cheminement doux reliant la plage de Plougasnou-Saint-Jean-du-Doigt au secteur du Coran. Seul accès menant directement à la plage en mode doux. Ce cheminement cadastré appartient à un particulier.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

B. Pièces modifiées

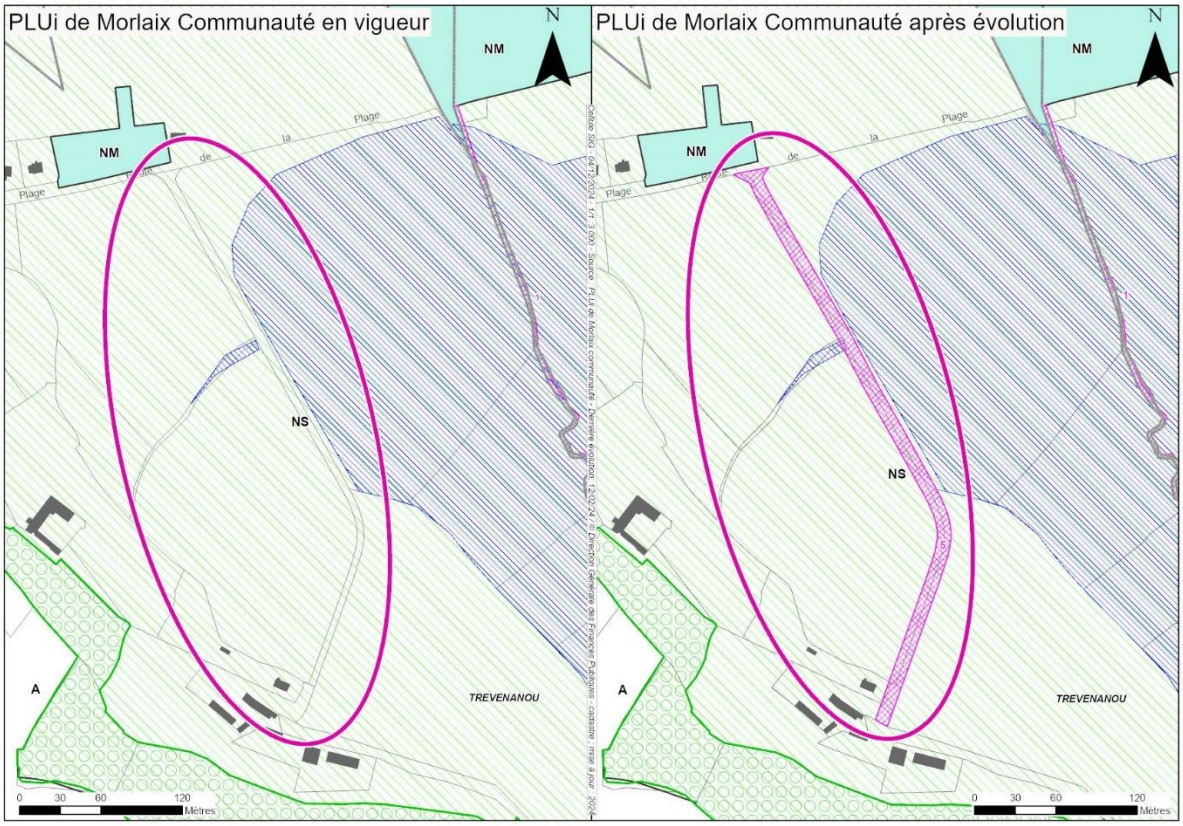
Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 5	Création d'un cheminement doux	4570	Commune de Plougasnou

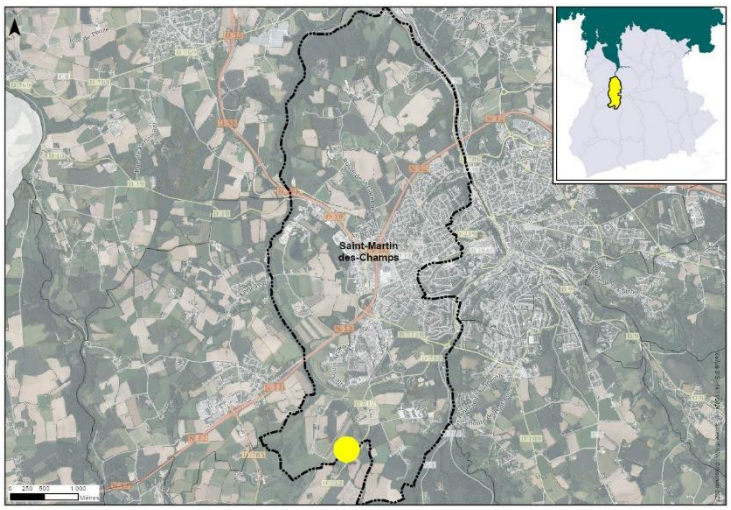
Puisque l'ER 5 est supprimé au cours de cette procédure, la création d'un nouvel emplacement réservé prend la numérotation des emplacements réservés qui ont pu être supprimés.

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°4 :



40. Création d'un emplacement réservé au Cun/ Cosquer à Saint-Martin-des-Champs

A. Exposé des motifs



La commune de Saint-Martin-des-Champs souhaite créer un emplacement réservé sur les parcelles C 0704, 0705, 0428, 0429, 1403, 1399, 1402, 1400 et 1397 en vue d'élargir une voirie communale existante. Afin d'anticiper une prochaine augmentation de fréquentation de cette voie, il est proposé de l'élargir et de la rénover. Aujourd'hui, les parcelles appartiennent à des particuliers.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

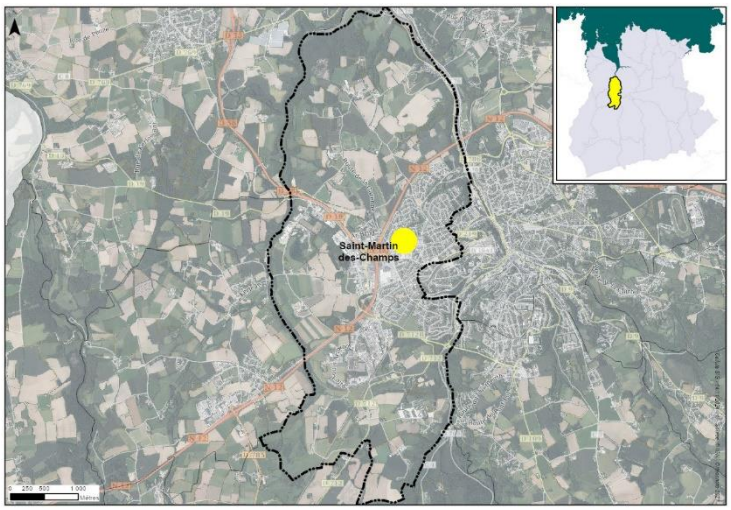
Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 11	Élargissement de la voirie	1719	Commune de Saint-Martin-des-Champs

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°34 :



41. Création d'un emplacement réservé rue de Carpont à Saint-Martin-des-Champs

A. Exposé des motifs



La commune de Saint-Martin-des-Champs souhaite créer un emplacement réservé sur la parcelle AP 0169 en vue de créer un cheminement doux permettant de relier la rue de Carpont et un cheminement doux déjà existant. A ce jour, la parcelle appartient à des particuliers.

A cet effet, le règlement graphique (Tome 1) et le règlement écrit sont modifiés.

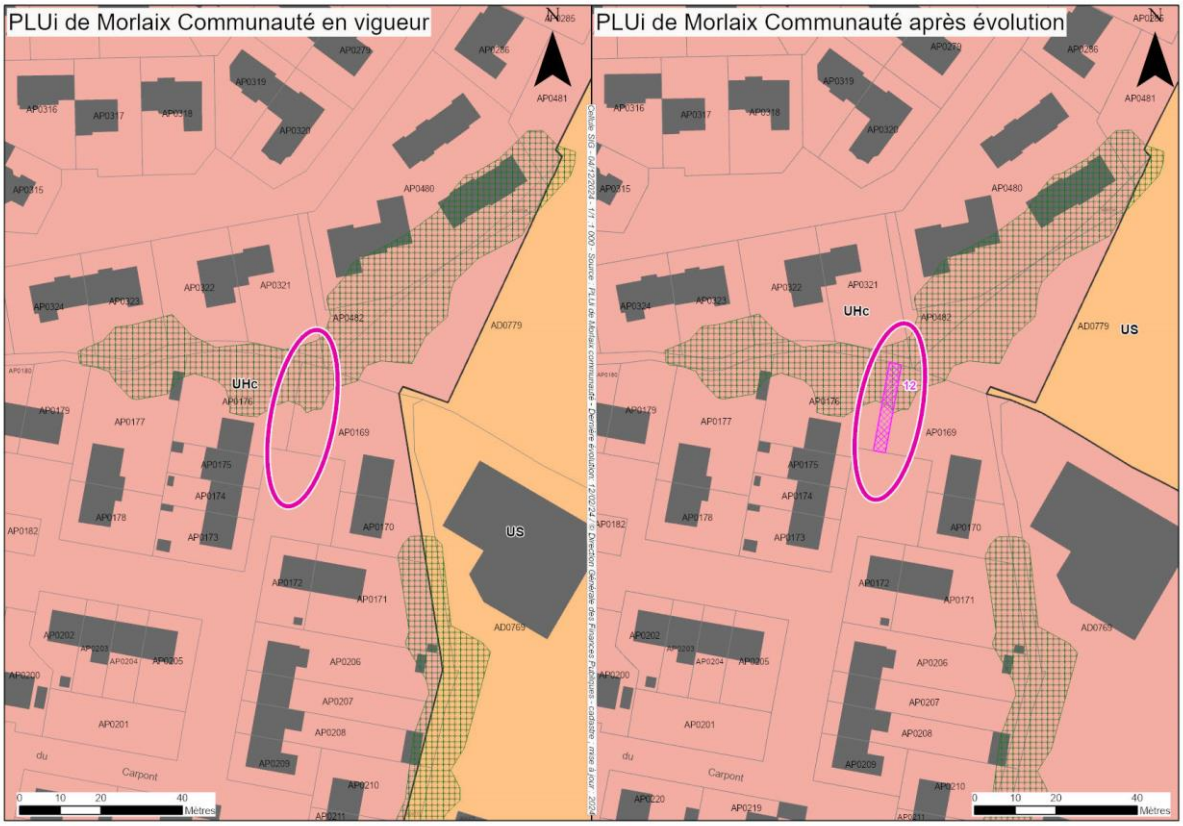
B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 12	Création d'un cheminement doux	66	Commune de Saint-Martin-des-Champs

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°25 :



42. Modification de l'objet de l'emplacement réservé n°18 à rue Général Le Flô à Morlaix

A. Exposé des motifs

La commune de Morlaix a pour projet de relier la ville haute à la ville basse en proposant des cheminements accessibles à tous en mode doux. Pour ce faire, une recherche a été initiée afin de trouver une opportunité foncière permettant de créer cet aménagement. Il s'agit de la parcelle BL 0199. A ce jour, l'ensemble de la parcelle est concerné par un emplacement réservé et a pour objet la création d'un cheminement doux rue du Général Le Flô.

Compte tenu de la pente importante qui rend compliquée la création d'un cheminement doux, il est proposé de modifier l'objet de cet emplacement réservé pour la création d'un équipement de mobilité douce et non plus la création d'un cheminement doux.

A cet effet, le règlement écrit est modifié.

B. Pièces modifiées

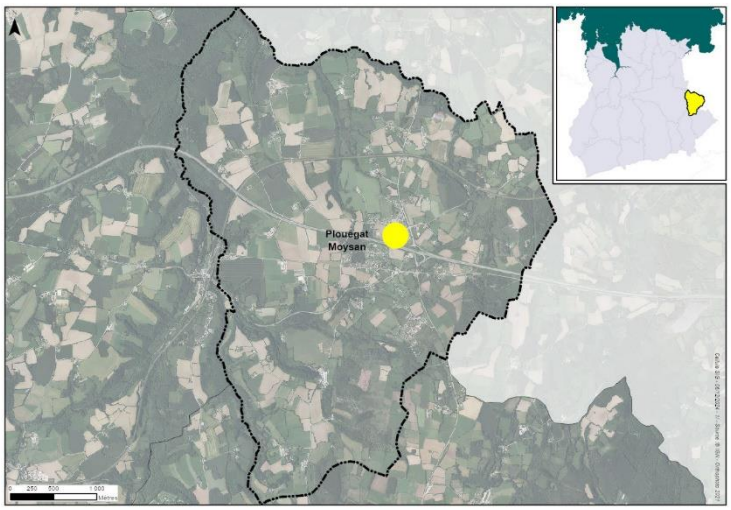
Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 18	~~Création d'un cheminement doux rue du Général Le Flô~~ Création d'un équipement de mobilité douce	1 673	Commune de Morlaix

43. Mise à jour d'un emplacement réservé à Park an Iliz à Plouégat-Moysan

A. Exposé des motifs

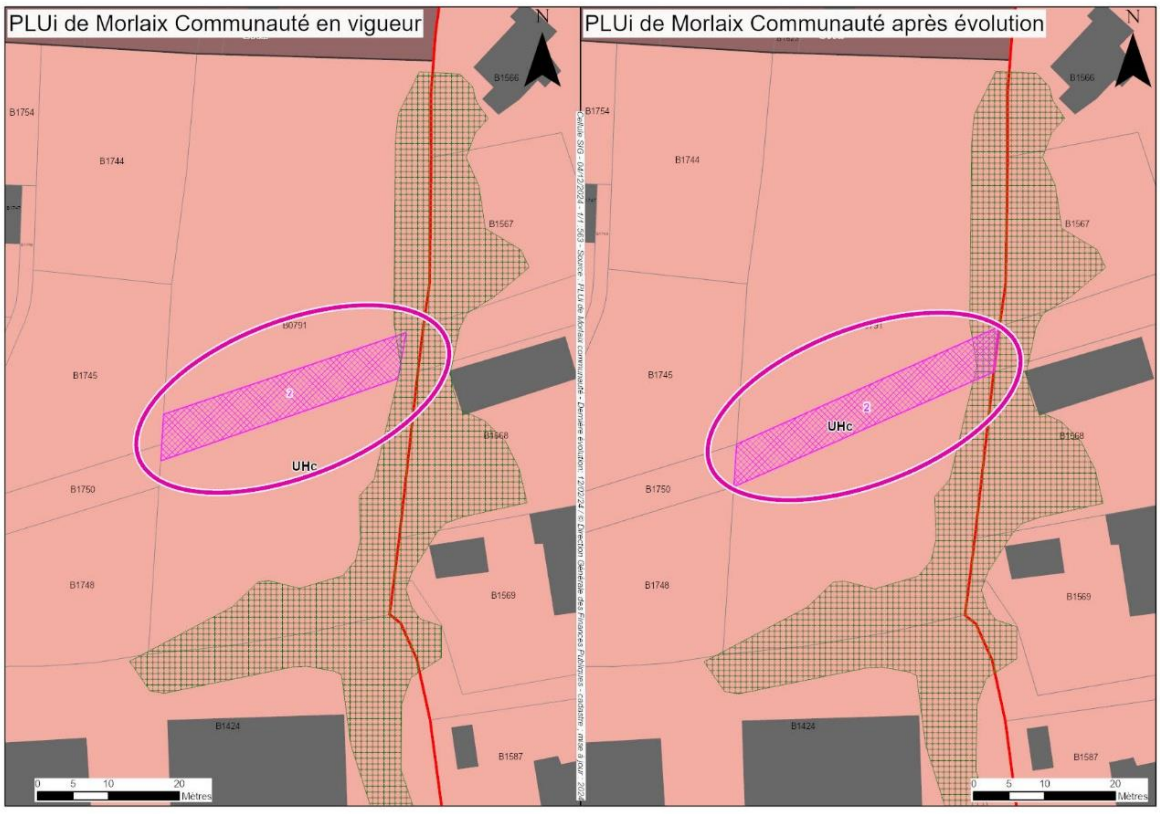


Afin de correspondre aux limites cadastrales, une mise à jour de l'emplacement n°2 de la commune de Plouégat-Moysan est nécessaire. L'objet, le bénéficiaire et la superficie indicative de cet emplacement réservé restent les mêmes.

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

B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°31 :



44. Modification de la description de l'emplacement réservé n°4 à Plougasnou

A. Exposé des motifs

L'emplacement réservé n°4, situé sur le port du Diben, a été institué au bénéfice de la commune de Plougasnou en vue de créer un aménagement lié au port. Il est proposé de modifier sa description pour un aménagement lié aux activités nautiques. Il s'agit d'aménager l'accès à la mise à l'eau des bateaux (facilitation de la mise à l'eau avec accès à du stationnement et aménagement d'un espace pique-nique). Il s'agira d'un aménagement léger, sans impact visuel ni écologique.

A cet effet, le règlement écrit est modifié.

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 4	~~Aménagement lié au sport~~ Aménagement lié aux activités nautiques	490	Commune de Plougasnou

45. Modification de la description de l'emplacement réservé n°12 à Plourin-lès-Morlaix

A. Exposé des motifs

L'emplacement réservé n°12 a été institué au bénéfice de la commune de Plourin-lès-Morlaix en vue de créer un passage depuis la zone de Velery Ven à la voie communale n°7. Il est proposé de modifier sa description pour une création de cheminement doux.

A cet effet, le règlement écrit est modifié.

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, annexe 1 :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 12	~~Création d'un passage depuis la zone de Velery Ven à la voie communale n°7~~ Création d'un cheminement doux	473	Commune de Plourin-lès-Morlaix

VIII. Identification de bâtiments 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 prévus 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 supprimant 5 bâtiments identifiés et en le complétant par une vingtaine de nouveaux bâtiments présentant des qualités architecturales ou patrimoniales justifiant leur identification. Le changement de destination étant soumis, en zone A, 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 définis par la CDPENAF pour caractériser l'aptitude au changement de destination sont proposés :

1/ Caractéristiques du bâtiment :

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré au regard du caractère identitaire du bâtiment soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel. Comme indiqué dans le rapport de présentation du PLUi-H, dans certains cas, ce caractère patrimonial peut être apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions
- Arrêt de l'activité agricole depuis plus de 5 ans
- 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 m² de surface de plancher, hors extension
- Desserte du bâtiment compatible avec la circulation des engins agricoles

2/ Environnement bâti et agricole :

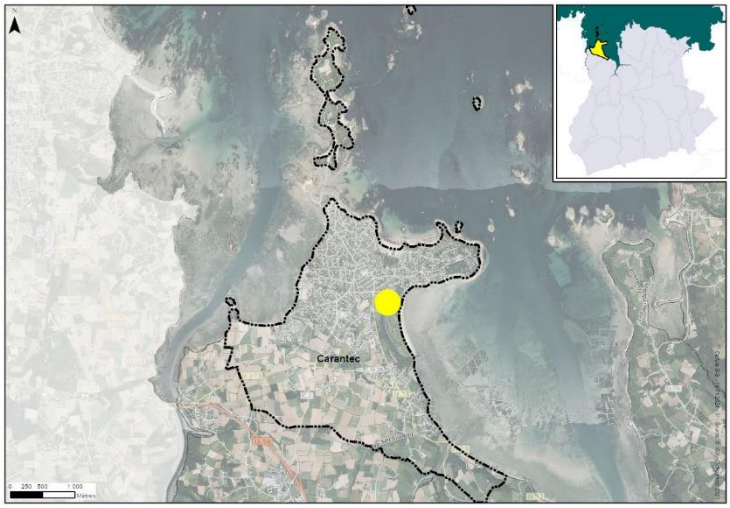
- Bâtiment situé dans un hameau (isolé)
- Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 mètres
- Perte potentielle de surface agricole épandable inférieure à 500 m²
- Présence d'au moins deux habitations principales de non-actifs agricoles au sein du hameau

Les bâtiments considérés devront également :

- Être situés en dehors d'un périmètre de protection de captage d'eau potable
- Ne pas constituer un état de ruine : l'état de conservation du bâtiment est important afin d'éviter que sa remise en bon état ne relève de la construction neuve
- Disposer de la présence de réseaux en capacités suffisantes : réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome
- L'accessibilité doit être aisée et ne doit pas engendrer de coût de restauration de la voirie pour la collectivité

1. Identification de trois bâtiments au lieu-dit Keromnès à Carantec

A. Exposé des motifs



Situé au lieu-dit de Keromnès à proximité de la plage du Clouët sur la commune de Carantec, ce projet de changement de destination porte sur plusieurs bâtiments situés sur la parcelle B 0370, correspondant à des dépendances du château de Keromnès. Un projet global de réhabilitation à destination d'hébergement touristique et hôtelier est mené sur le château et ses dépendances situées sur les parcelles B 0370 et B 1285, respectivement classées en zones N (zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel) et UG (zone urbanisée destinée aux équipements et installations liés à la pratique du golf) au règlement graphique du PLUi-H.

Le terrain concerné par ce projet couvre une surface de 11 140 m². Il est situé en continuité des terrains du golf de Carantec et de son club house, installés sur l'ancien domaine du château et ses anciennes écuries. Il se trouve au sein des espaces proches du rivage à plus de 100 m de sa limite haute.



Le château, édifié en 1897 après la démolition de l'ancien château, est construit en moellons de schiste avec des inclusions en pierres de taille de granit en chaînage d'angle et en ouvertures de baies. Il s'élève sur cinq niveaux et présente une surface de plancher d'environ 950 m².

Le terrain actuel conserve de nombreuses dépendances, dont une chapelle, située en face de la porte principale du château et une serre au Nord, en mauvais état. Au Sud sont regroupés plusieurs bâtiments, répartis (du Nord au Sud) tels que suit :

- La "laiterie" : petit bâtiment longé par le chemin d'accès.
- Le garage : bâtiment perpendiculaire à la laiterie.
- Les "remises", comprenant un appentis ouvert adossé au garage et un autre petit bâtiment, l'ensemble relié par un mur extérieur à l'Ouest.
- La "bûcherie" : bâtiment en limite de propriété, situé en mitoyenneté de l'habitation du golf.

- Le "cellier" : un bâtiment, aujourd'hui démoli, s'adossait sur le bâtiment d'habitation du golf. Les murs restants donnent le volume bâti, sur un seul niveau, avec de grandes ouvertures à l'Est.
- Le "penty" : Bâtiment situé à l'extrême Sud de la parcelle. Il est accolé à la ruine.
- Le "gazébo" : Petit élément bâti de forme octogonale dont l'usage semblait être l'apparat.

L'ensemble de ces constructions ont un mode constructif similaire : appareillage en schiste, plus ou moins taillé. Celles visibles depuis l'avant du château (le garage et la laiterie) ont des chaînages granit. Les couvertures de ces bâtiments sont en ardoise ou en tôle de fibro-ciment. Certaines couvertures en ardoises semblent d'origine, quand d'autres ont été remplacées (matériau et pose hétérogène).

La laiterie



La dépendance utilisée comme garage





Le projet consiste en la restauration globale du château pour lui permettre d'accueillir un établissement hôtelier de 16 chambres. Il prévoit une amélioration et l'adaptation des espaces extérieurs mais il n'est pas envisagé d'extension ou de construction supplémentaire. L'ensemble des interventions amenées à être réalisées sur les bâtiments tiennent compte de leur aspect patrimonial. Les dépendances, présentant une structure de hameau bénéficieront également d'une restauration pour accueillir de l'hébergement touristique sous forme de gite. Cet aménagement induira une réhabilitation d'ensemble du site concernant aussi bien le château que ses dépendances.

Ainsi le château et ses dépendances constituent le projet destiné à l'accueil d'hébergement touristique et hôtelier. Les changements de destination concernent les bâtiments situés au sein de la zone N, soient les suivants : le château, le garage et la laiterie. La destination actuelle de ces bâtiments datant d'avant 1943 et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé se rapproche de la destination d'habitation.

Il y a donc lieu d'identifier ces trois bâtiments au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme afin qu'ils puissent être réhabilités vers une destination commerce et activités de service à laquelle appartient la sous-destination hébergement hôtelier et touristique.

Ces trois édifices présentent un intérêt architectural et patrimonial au sens de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme. Leur caractère historique a été présenté ci-dessus et si leur état nécessite une réhabilitation, les murs porteurs et les toitures sont néanmoins encore en place. Le château de Keromnès a été identifié comme élément patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi-H approuvé en février 2020.

Une voirie de desserte permet d'accéder aux installations du golf voisin et au château lui-même ainsi qu'à ses dépendances.

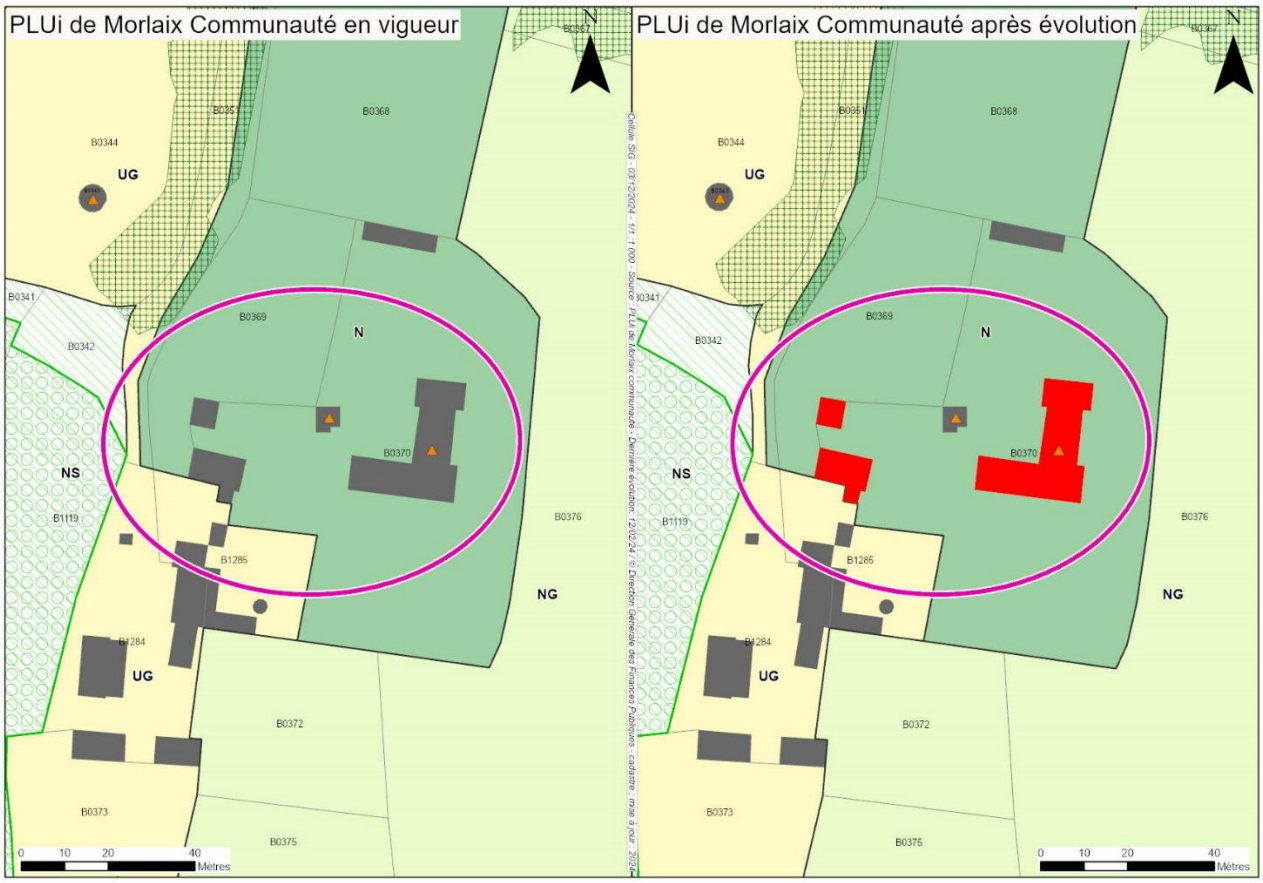
Les bâtiments sont situés à plus d'un kilomètre d'une exploitation agricole.

Afin de permettre leur réhabilitation, il est proposé d'identifier ces trois bâtiments comme pouvant faire l'objet de changements de destination.

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

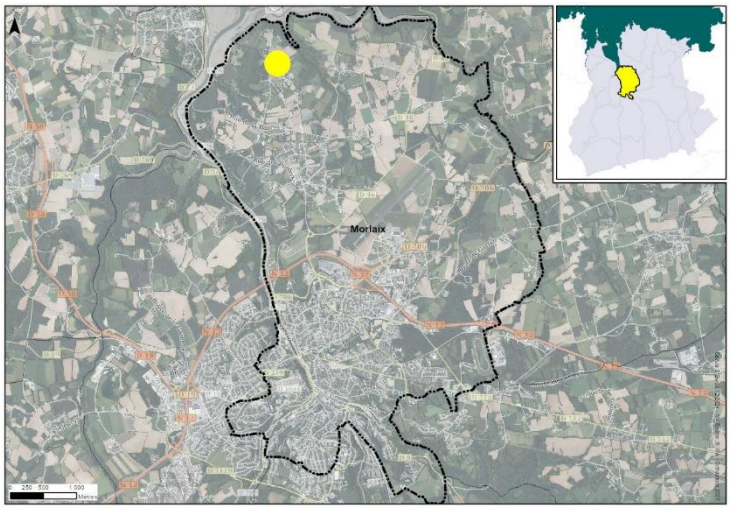
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°7 :


PLUi de Morlaix Communauté en vigueur
PLUi de Morlaix Communauté après évolution
N
B0344
B0368
UG
B0341
B0342
B0369
N
B0370
NS
B1119
B0376
B1285
NG
B1284
UG
B0372
B0373
B0375
0 10 20 40
Mètres

2. Identification de cinq bâtiments au château de Suscinio à Morlaix

A. Exposé des motifs

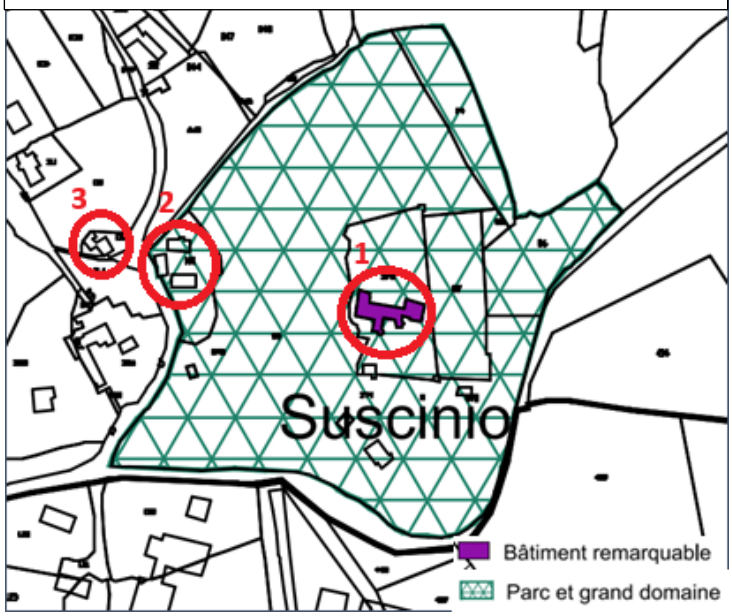


Situé au lieu-dit Suscinio sur la commune de Morlaix, au nord du bourg de Ploujean et à proximité du lycée agricole de Suscinio, ce projet de changement de destination porte sur cinq bâtiments, répartis en trois ensembles, situés sur les parcelles AB 0372 (manoir de Suscinio), AB 0113 et AB 0100 (dépendances du manoir). Un projet global de réhabilitation à destination d'hébergements touristiques et hôtelier est envisagé sur l'ensemble de ces bâtiments.

Ces bâtiments sont implantés sur un parc de 3 ha qui fut un jardin botanique. Cet espace est classé en zone N (zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel) au règlement graphique du PLUi-H. Il se trouve au sein des espaces proches du rivage à plus de 300 m de sa limite haute (rivière du Dourduff).

Le manoir construit au XVI° siècle est recensé au sein du site patrimonial remarquable de Morlaix au titre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvée le 18 septembre 2017. Il est identifié comme bâtiment remarquable et son parc est également repéré. Il s'élève sur quatre niveaux et cinq niveaux pour la tour octogonale ajoutée en 1949 et présente une surface de plancher d'environ 600 m² pour 275 m² d'emprise au sol. Le manoir correspond au repère n°3 sur l'extrait cartographique ci-dessous.

Carte de localisation des 3 secteurs (extrait de l'AVAP de Morlaix – sept. 2017)



Bâtiment n°1 : Manoir de Suscinio

Le terrain conserve des dépendances, dont une petite chapelle, imbriquée dans le mur d'enceinte entourant le manoir. Les autres dépendances sont plus éloignées et sont réparties en deux ensembles, tel que suit :







Bâtiment 2 : Maison de 1948

Une maison datant de 1948, d'environ 62 m² d'emprise au sol ayant encore sa toiture et sa dépendance de 47 m² d'emprise au sol dont il ne reste que les murs porteurs (voir photos ci-dessous), sur la parcelle AB 0100.





Bâtiment n°3 : Maisonnette et son appentis

Une maisonnette et son appentis situés sur la parcelle AB 0113 (61 m² d'emprise au sol) – voir photos ci-dessous





Le projet consiste en la restauration globale du manoir de Suscinio pour y accueillir un établissement hôtelier. Il prévoit une amélioration et l'adaptation des espaces extérieurs mais il n'est pas envisagé d'extension ou de construction supplémentaire. L'ensemble des interventions amenées à être réalisées sur les bâtiments tiennent compte de leur aspect patrimonial. Les deux ensembles de dépendances bénéficieront également d'une restauration pour accueillir de l'hébergement touristique sous forme de gite. Cet aménagement induira une réhabilitation d'ensemble du site concernant aussi bien le manoir que ses dépendances.

Ainsi le manoir et ses quatre dépendances encore existantes constituent le projet destiné à l'accueil d'hébergement touristique et hôtelier. Les changements de destination concernent les bâtiments situés au sein de la zone N, soient les suivants : le château, la maison et sa dépendance, la maisonnette et son appentis. La destination actuelle de ces bâtiments datant d'avant 1950 et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé se rapproche de la destination d'habitation.

Il y a donc lieu d'identifier ces cinq bâtiments au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme afin qu'ils puissent être réhabilités vers une destination commerce et activités de service à laquelle appartient la sous-destination hébergement hôtelier et touristique.

Ces cinq édifices présentent un intérêt architectural et patrimonial au sens de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme. Leur caractère historique a été présenté ci-dessus et si leur état nécessite une réhabilitation, les murs porteurs et la plupart des toitures sont néanmoins encore en place. La présente modification du PLUi-H prévoit l'identification comme élément patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme du manoir de Suscinio.

Une voirie de desserte permet d'accéder au manoir ainsi qu'à ses dépendances.

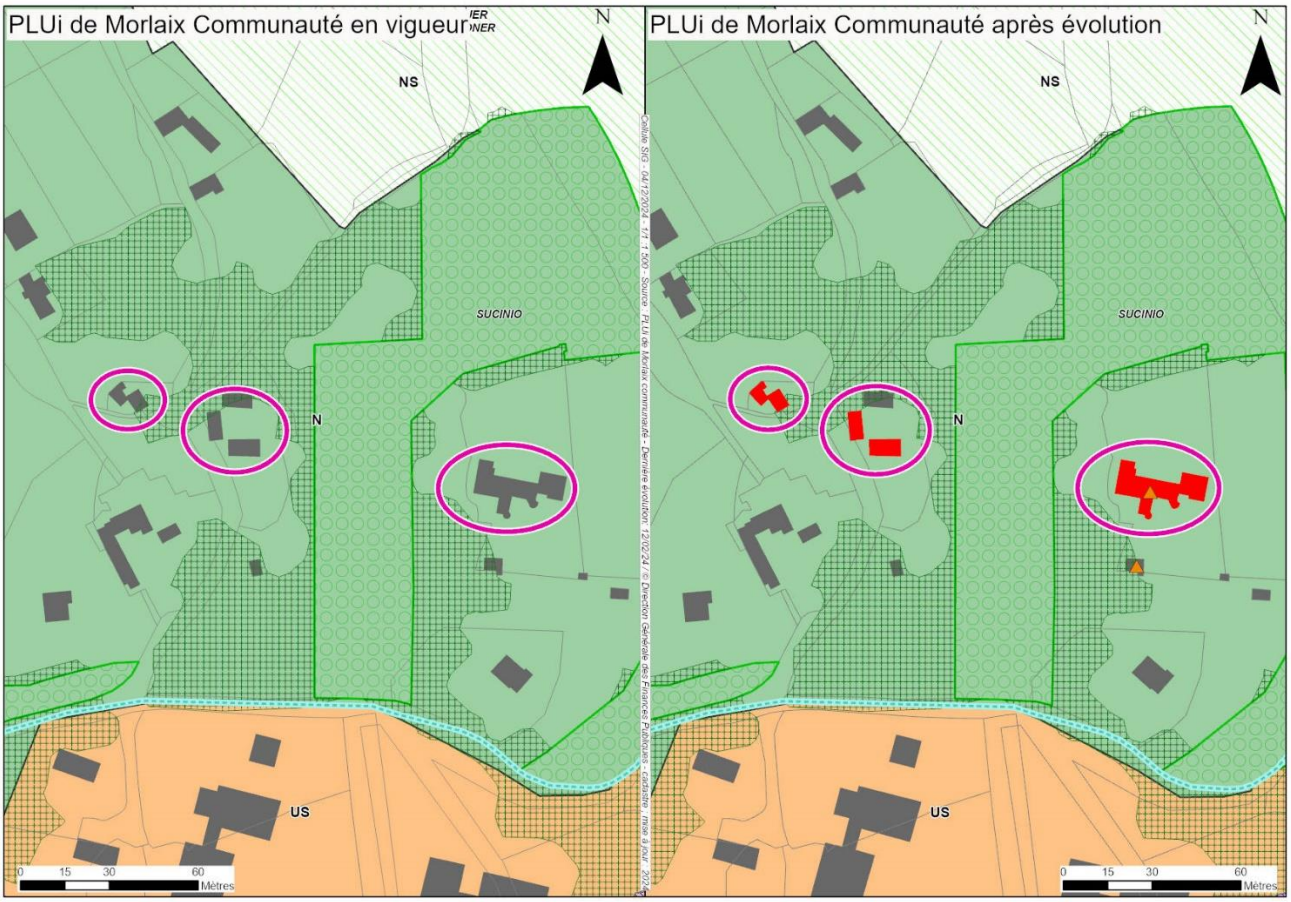
La ferme maraichère du lycée agricole de Suscinio est située à environ 150 m du manoir de Suscinio. L'installation agricole la plus proche correspond à des serres maraichères implantées à plus de 700 m du manoir.

Afin de permettre leur réhabilitation, il est proposé d'identifier ces cinq bâtiments comme pouvant faire l'objet de changements de destination.

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

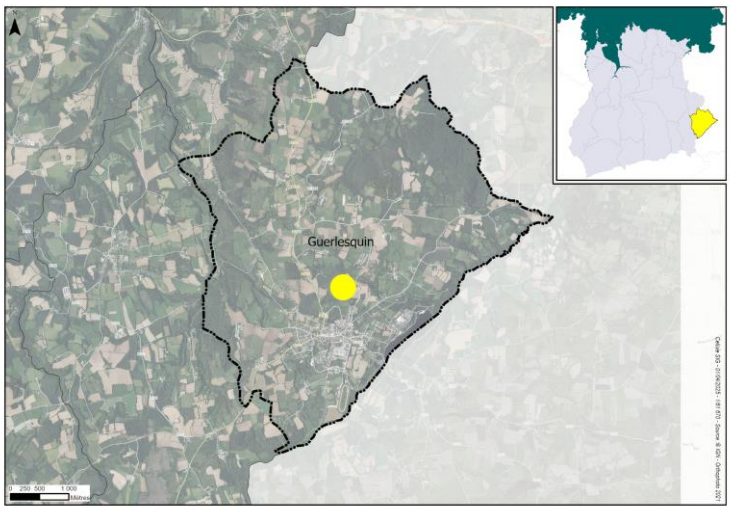
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°20 :</u>



3. Identification d'un bâtiment à Kernijen à Guerlesquin

A. Exposé des motifs



Situé au 1 Kernijen sur la commune de Guerlesquin, le bâtiment cadastré D 0290 d'environ 72 m² est construit en pierre et en ardoise locale et représente un intérêt de conservation du patrimoine bâti local. Il n'est pas en état de ruine, présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau.



Il s'agit d'une ancienne dépendance de maison qui est utilisée aujourd'hui comme une remise par la propriétaire. La volonté de la propriétaire est de créer un logement dans ce bâti.

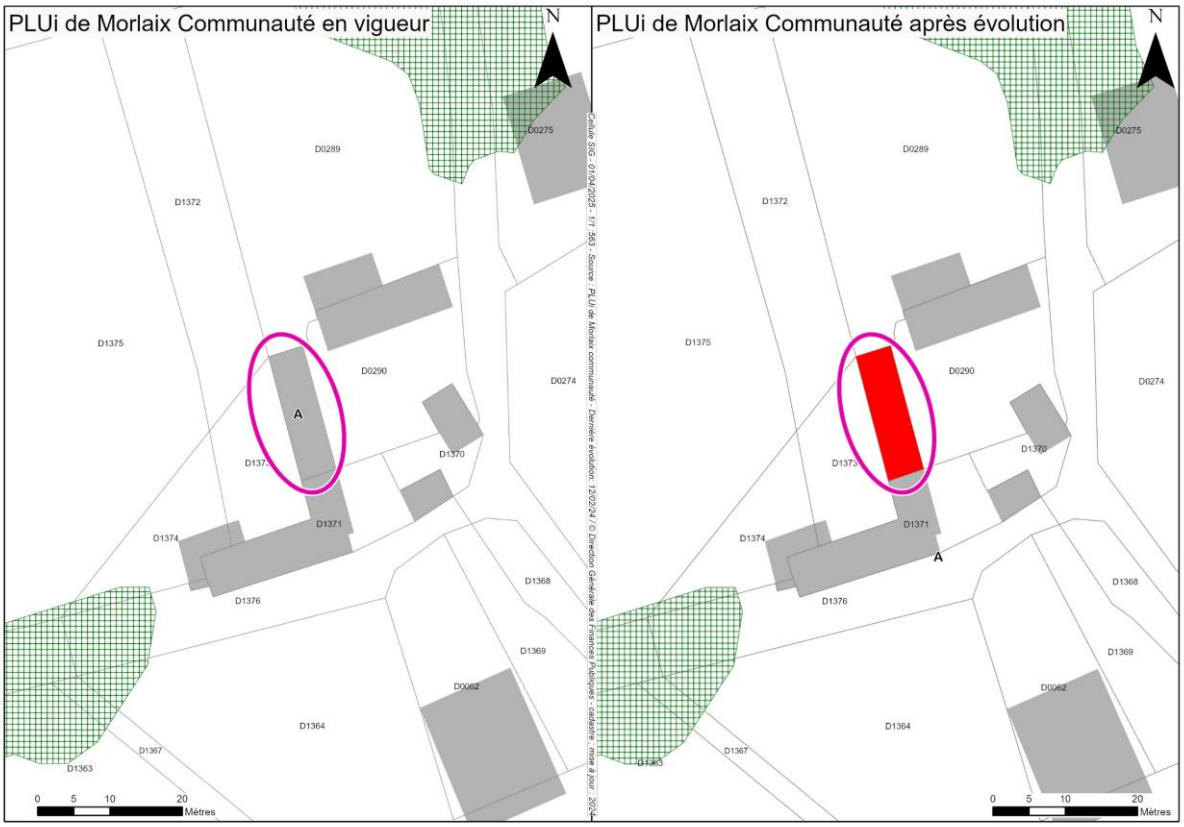
Le bâtiment est situé à 400 m d'une exploitation agricole.

Il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

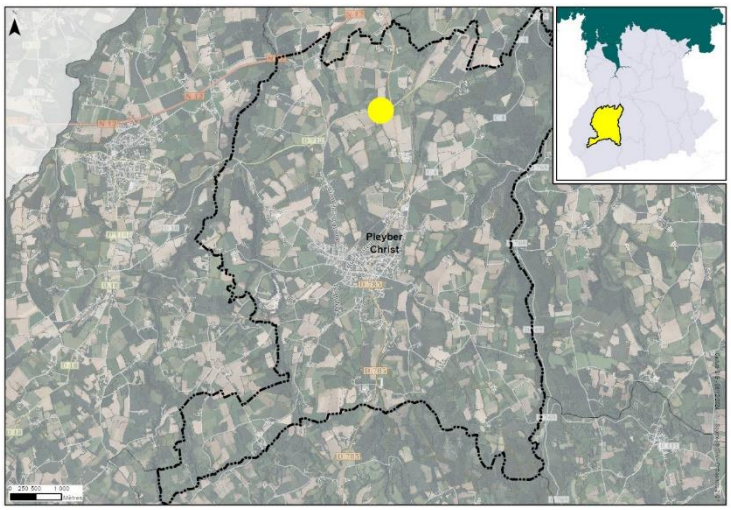
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°45 :</u>

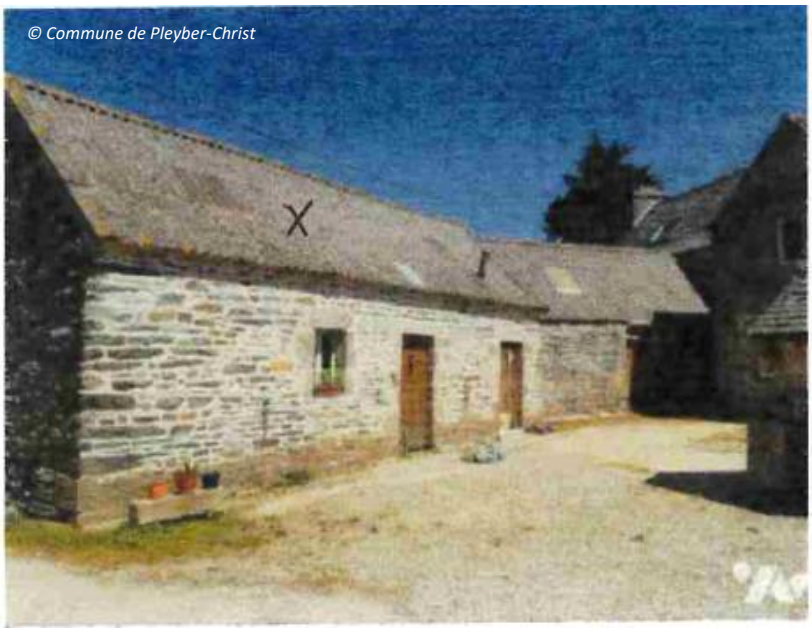


4. Identification d’un bâtiment à Kervenarc'hant à Pleyber-Christ

A. Exposé des motifs



Situé à Kervenarc’hant sur la commune de Pleyber-Christ, le bâtiment cadastré ZC 0075 d’environ 77 m² est construit en pierre locale et représente un intérêt de conservation du patrimoine bâti local. Il n’est pas en état de ruine, présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d’assainissement collectif ou autonome), fait partie d’un hameau et n’est pas dans un périmètre de captage d’eau. De plus, ce projet de réhabilitation est porté et suivi par le dispositif BIMBY/BOUNTY porté par le service Habitat de Morlaix Communauté.


© Commune de Pleyber-Christ

Il s’agit d’une ancienne écurie qui est utilisée aujourd’hui comme une remise par les propriétaires du hameau à proximité. La volonté des propriétaires est de créer un logement dans ce bâti.

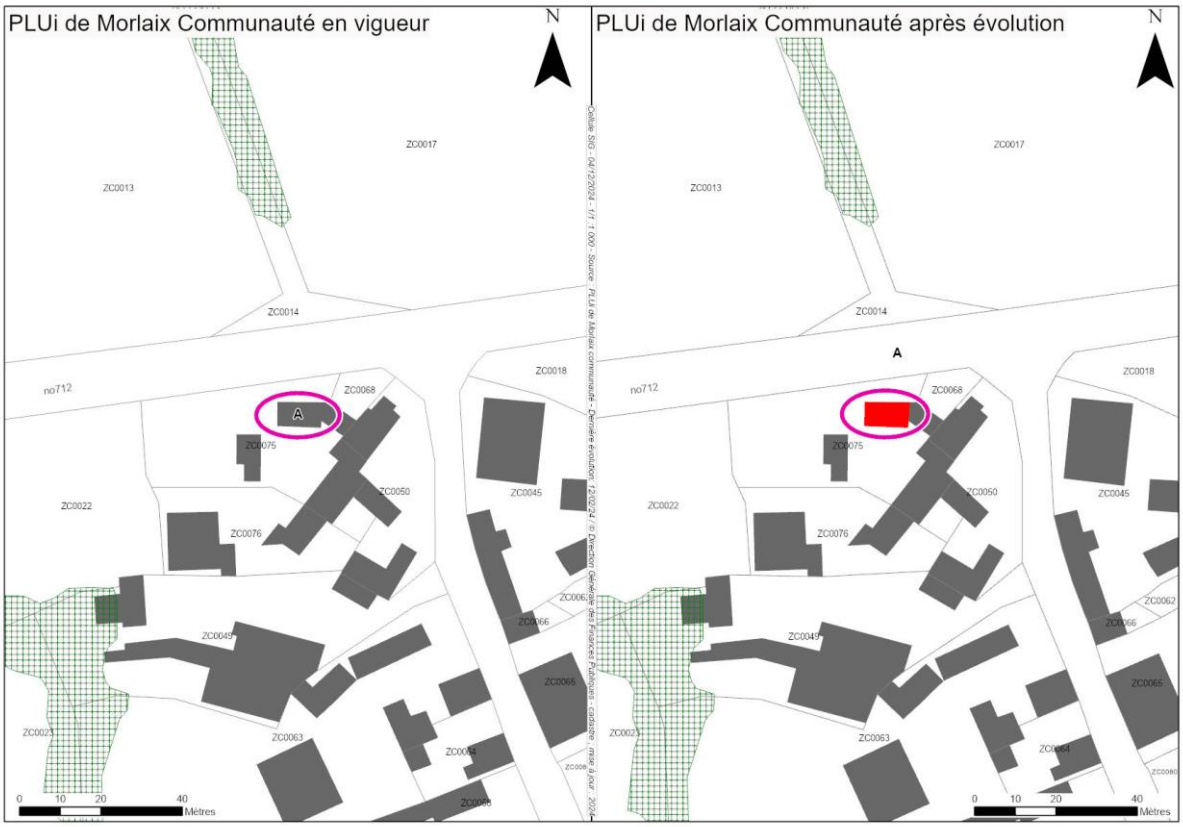
Le bâtiment est situé à plus d’1 km d’une exploitation agricole.

Il est proposé de l’identifier comme pouvant faire l’objet d’un changement de destination.

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

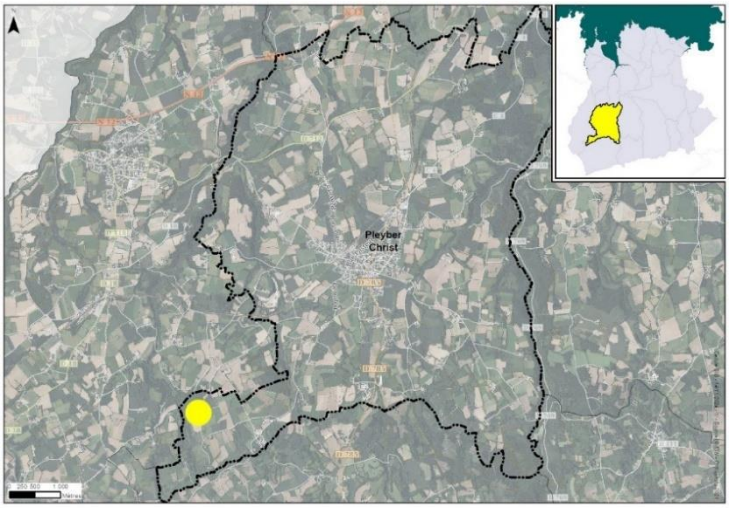
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°33 :</u>



5. Identification de deux bâtiments à Kermabon à Pleyber-Christ

A. Exposé des motifs



Situé au lieu-dit de Kermabon sur la commune de Pleyber-Christ, le bâtiment cadastré section YH 0089 d'environ 77 m² est un bâtiment construit en pierre locale et représente un intérêt de conservation du patrimoine bâti local. Il n'est pas en état de ruine, présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau. De plus, ce projet de réhabilitation est porté et suivi par le dispositif BIMBY/BOUNTY porté par le service habitat de Morlaix Communauté.



Il s'agit d'une ancienne écurie qui est utilisée aujourd'hui comme une remise par les propriétaires du hameau à proximité.

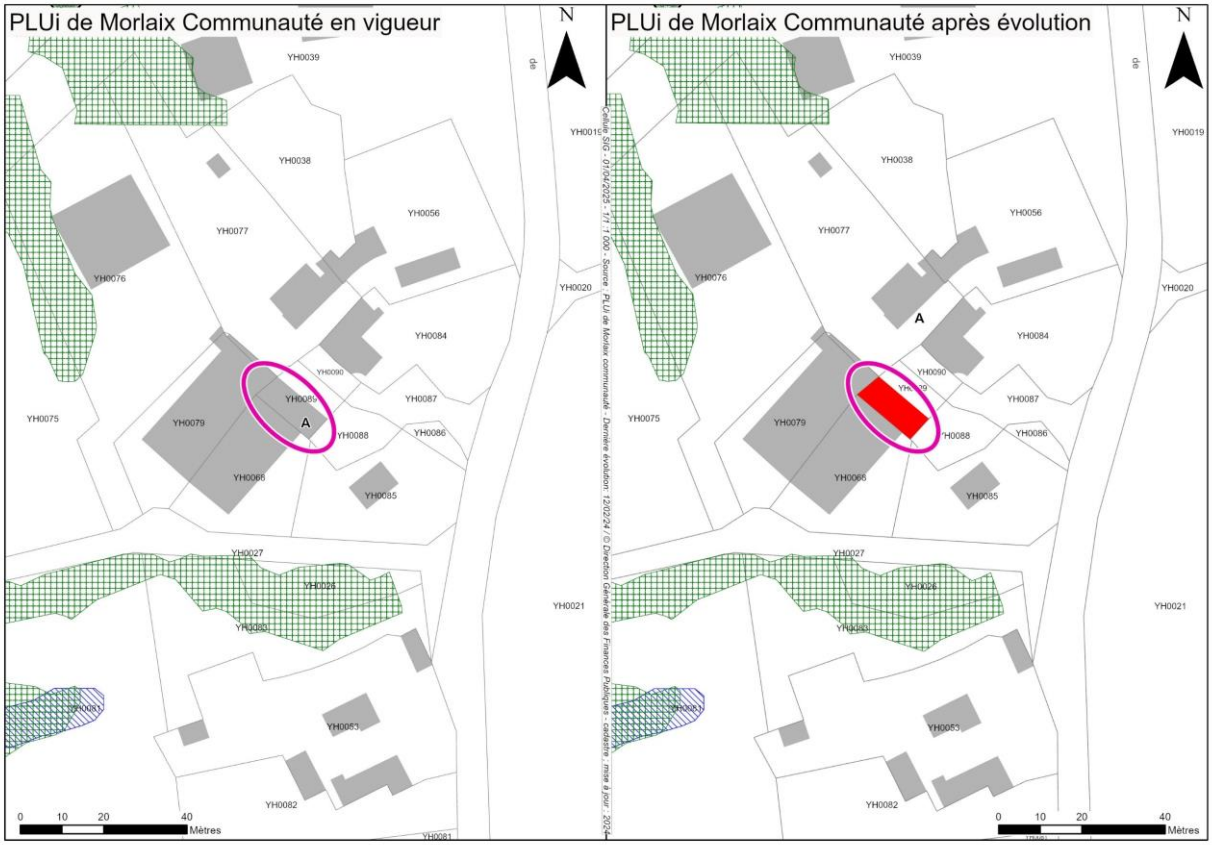
Le bâtiment est situé à 950 m d'une exploitation agricole.

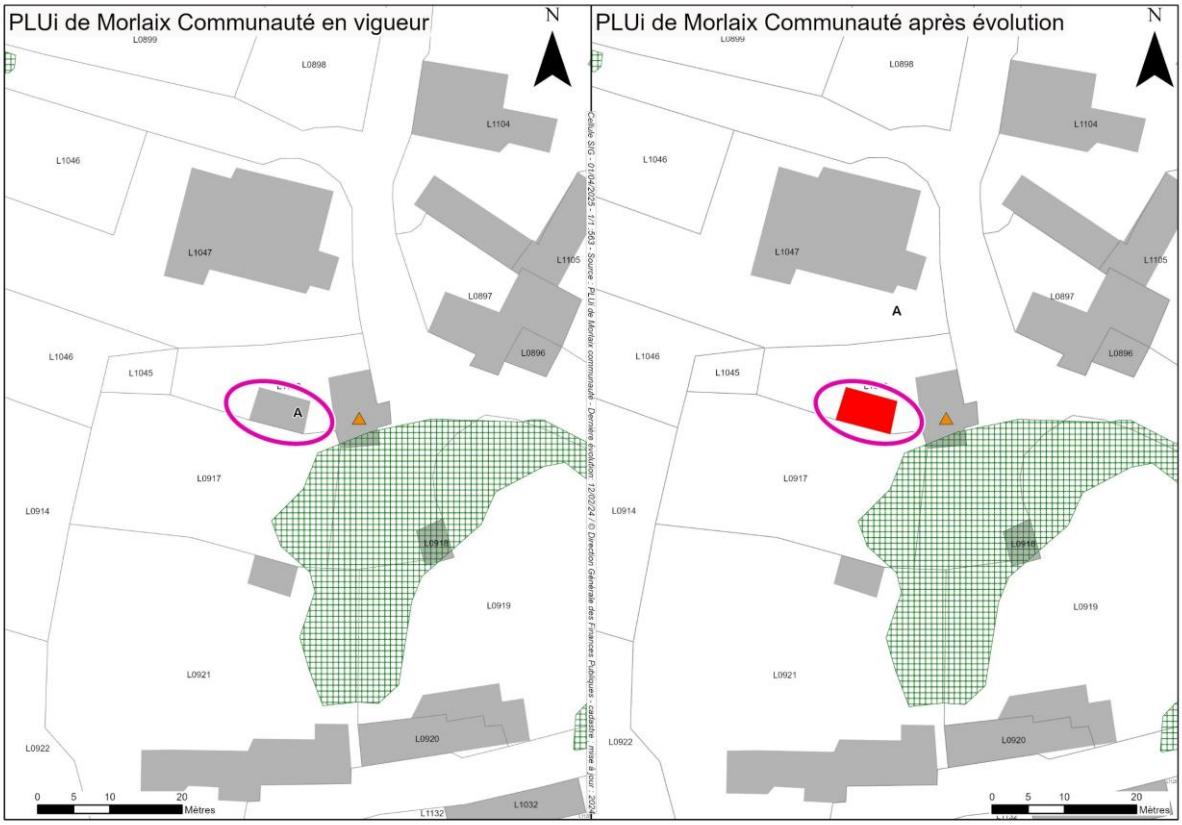
Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

B. Pièces modifiées

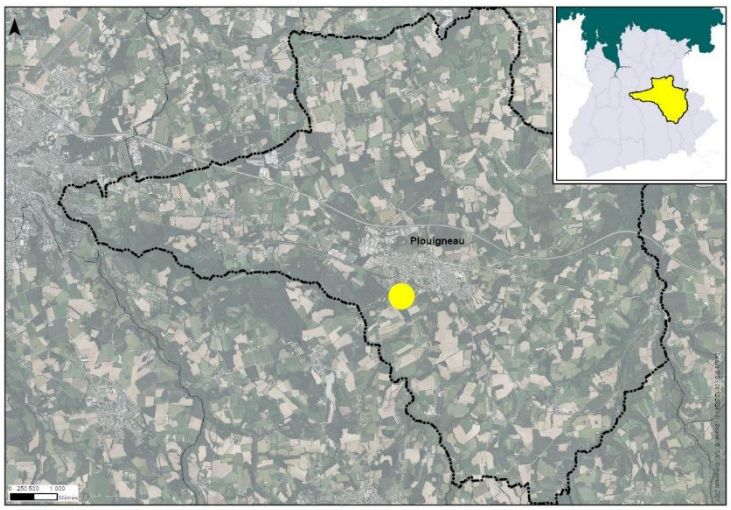
<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°50 :</u>





6. Identification de deux bâtiments à Kerscoff Sud à Plouigneau

A. Exposé des motifs



Situé à Kerscoff Sud sur la commune de Plouigneau, le bâtiment cadastré XR 0066 d'environ 73 m² représente un intérêt patrimonial et architectural. Il n'est pas en état de ruine, présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau.



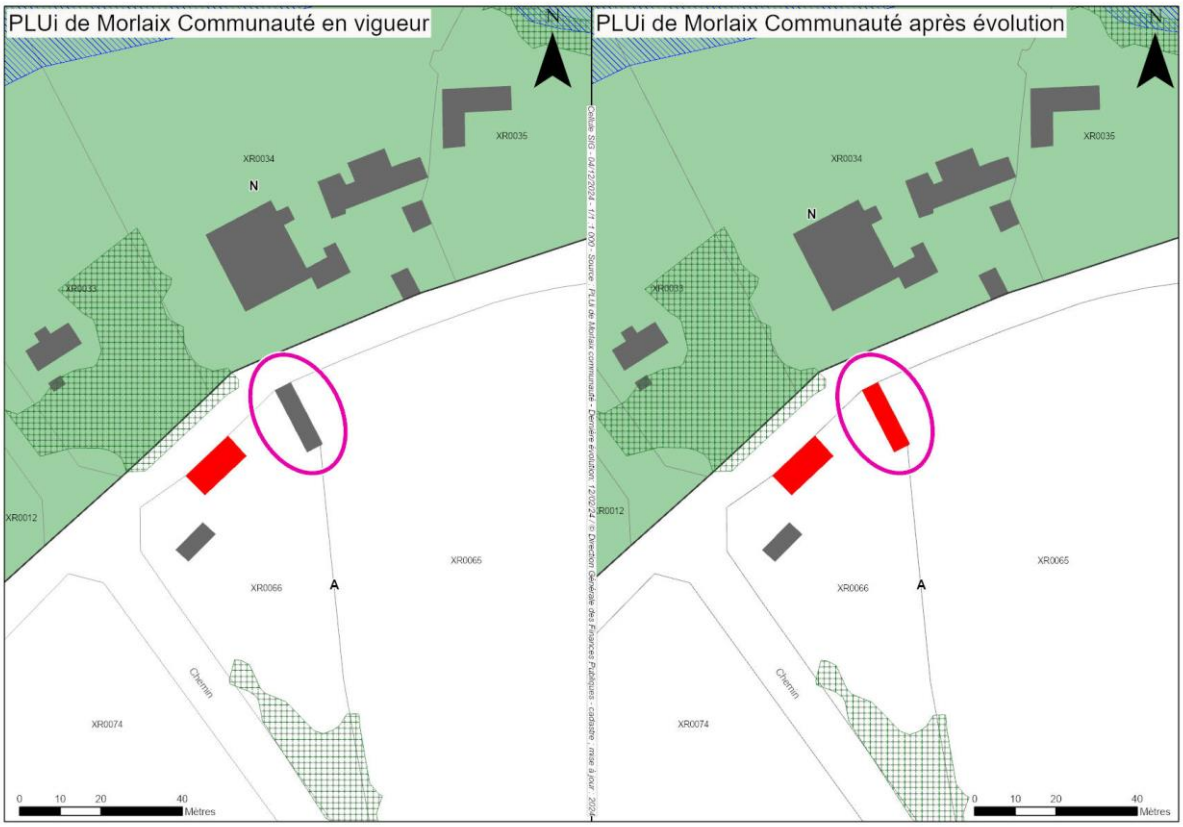
Le bâtiment est situé à plus de 200 m d'une exploitation agricole.

Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

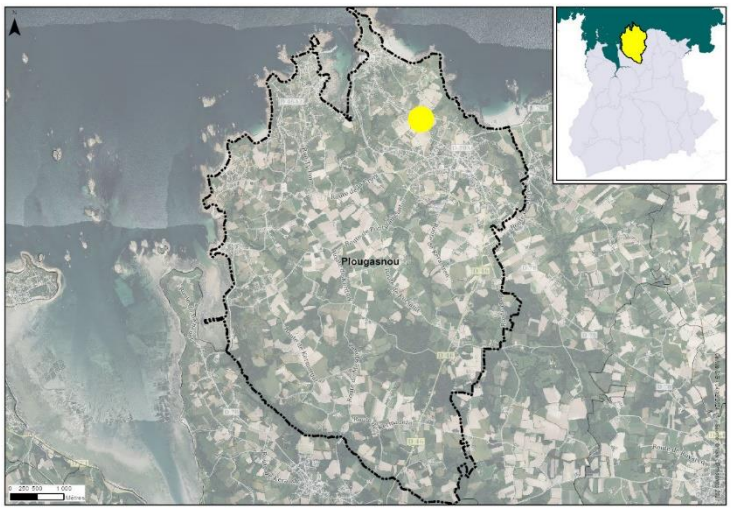
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°29 :</u>



7. Identification d'un bâtiment à Kerguelen à Plougasnou

A. Exposé des motifs



Situé au 50 route de Rhun Izella sur la commune de Plougasnou, le bâtiment cadastré ZE 0204 d'environ 70 m² possède un intérêt patrimonial particulier. En bon état de conservation et jouxté à une maison d'habitation, il sert aujourd'hui de remise. Le bâtiment présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et ne se trouve pas dans un périmètre de captage d'eau potable.

Le bâtiment est situé à plus de 2 km d'une exploitation agricole.



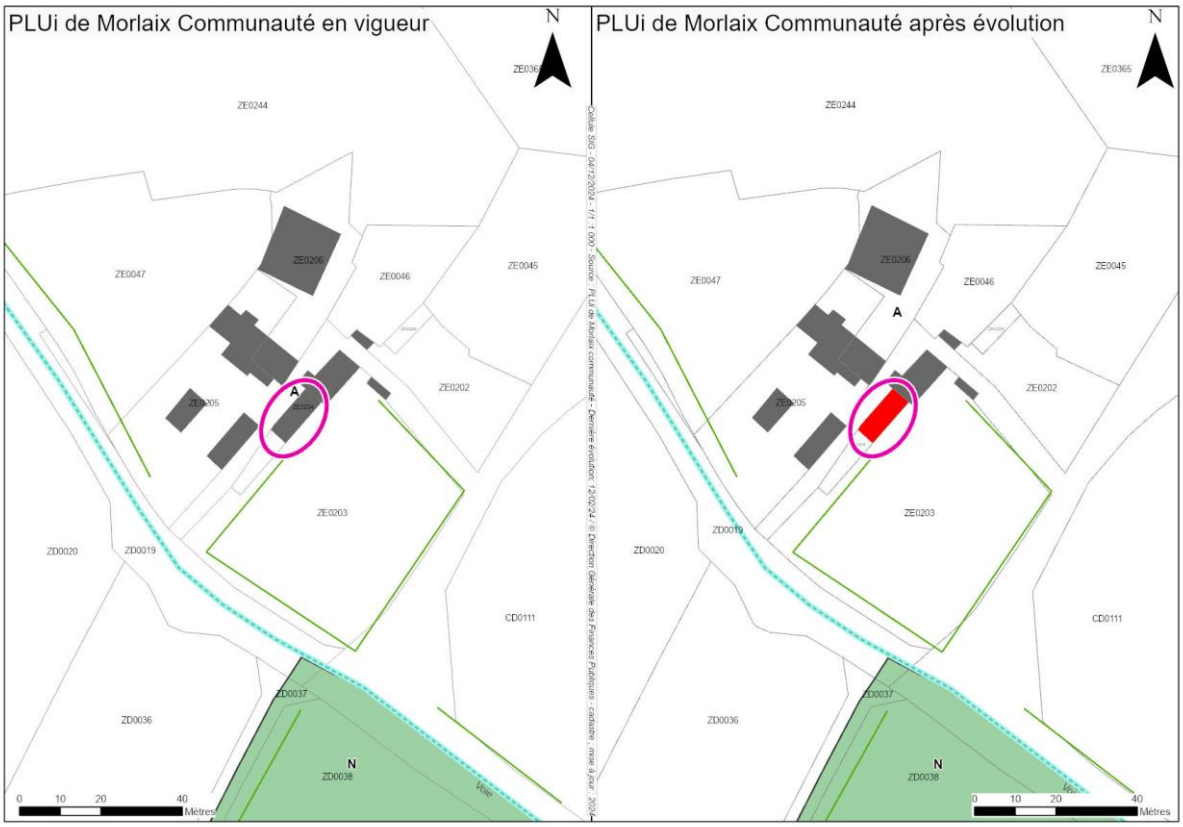
Conformément à la loi « littoral », le bâtiment a été construit en 1860, donc avant 1943, le changement de destination est donc possible.

Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

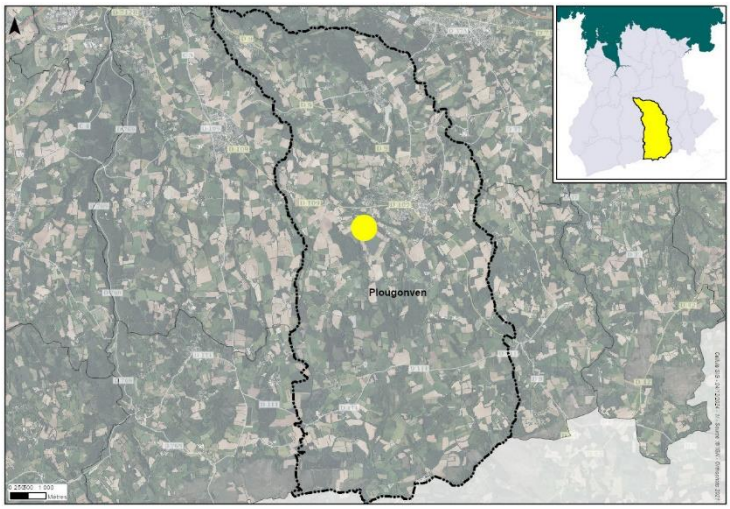
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°4 :</u>



8. Identification de deux bâtiments à Kerloaguen à Plougonven

A. Exposé des motifs



Situé au 307 Kerloaguen sur la commune de Plougonven, parcelle XW 0099 et XW 0058, ces bâtiments de 73 m² et 93 m² représentent un intérêt architectural et patrimonial important. En pierres de taille locales, ces deux bâtiments sont jouxtés par un manoir. Le site est référencé à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP) de la commune. Les annexes et dépendances sont des éléments d'accompagnement nécessaires au manoir et représente un bâtiment typique de l'habitat rural. De plus, le manoir est inscrit au Monuments historiques depuis 1932.



Ces bâtiments ne sont pas en état de ruine, présentent une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), font partie d'un hameau et ne sont pas dans un périmètre de captage d'eau.

Il s'agit aujourd'hui d'une remise pour le bâtiment situé sur la parcelle XW 0099, le bâtiment situé sur la parcelle XW 0058 est quant à lui inutilisé.

Les bâtiments sont situés à environ 100 m d'une exploitation agricole.

Afin de permettre leurs réhabilitations, il est proposé de les identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

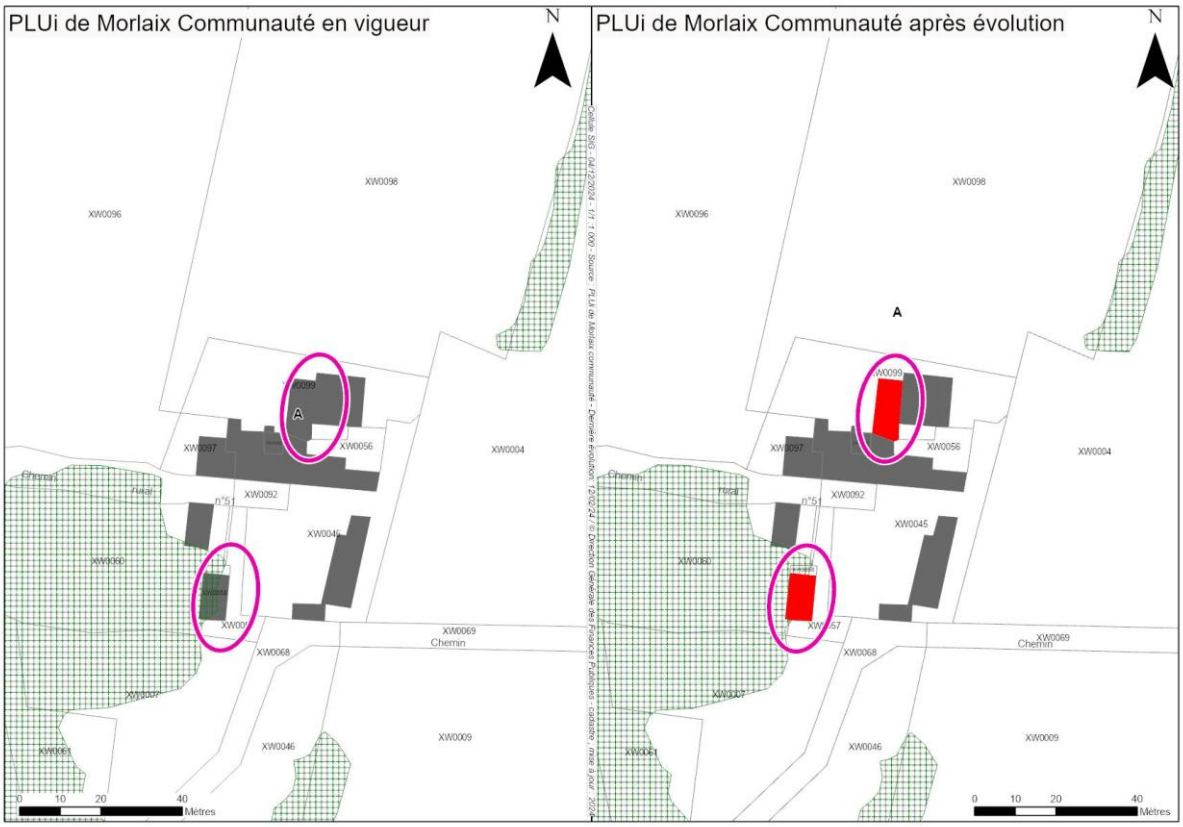
À cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.





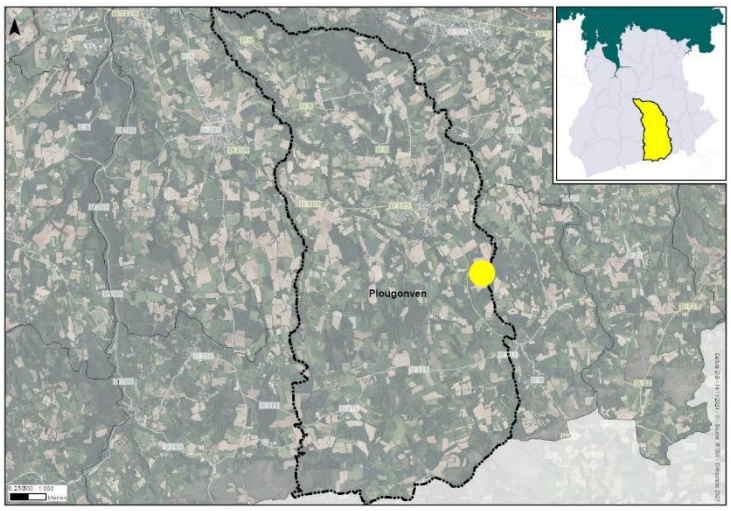
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°47 :



9. Identification d'un bâtiment à Keroudanet à Plougonven

A. Exposé des motifs



Situé au 526 Keroudanet sur la commune de Plougonven, le bâtiment cadastré YA 0010 d'environ 67 m² est un bâtiment construit en pierres locales et ayant encore des huisseries d'origines. Il présente un intérêt architectural. La toiture et la charpente représente également un intérêt architectural important et nécessite une rénovation. Il est utilisé aujourd'hui comme un local de stockage.



Le bâtiment n'est pas en état de ruine, présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau.

Le bâtiment est situé à 680 m d'une exploitation agricole.

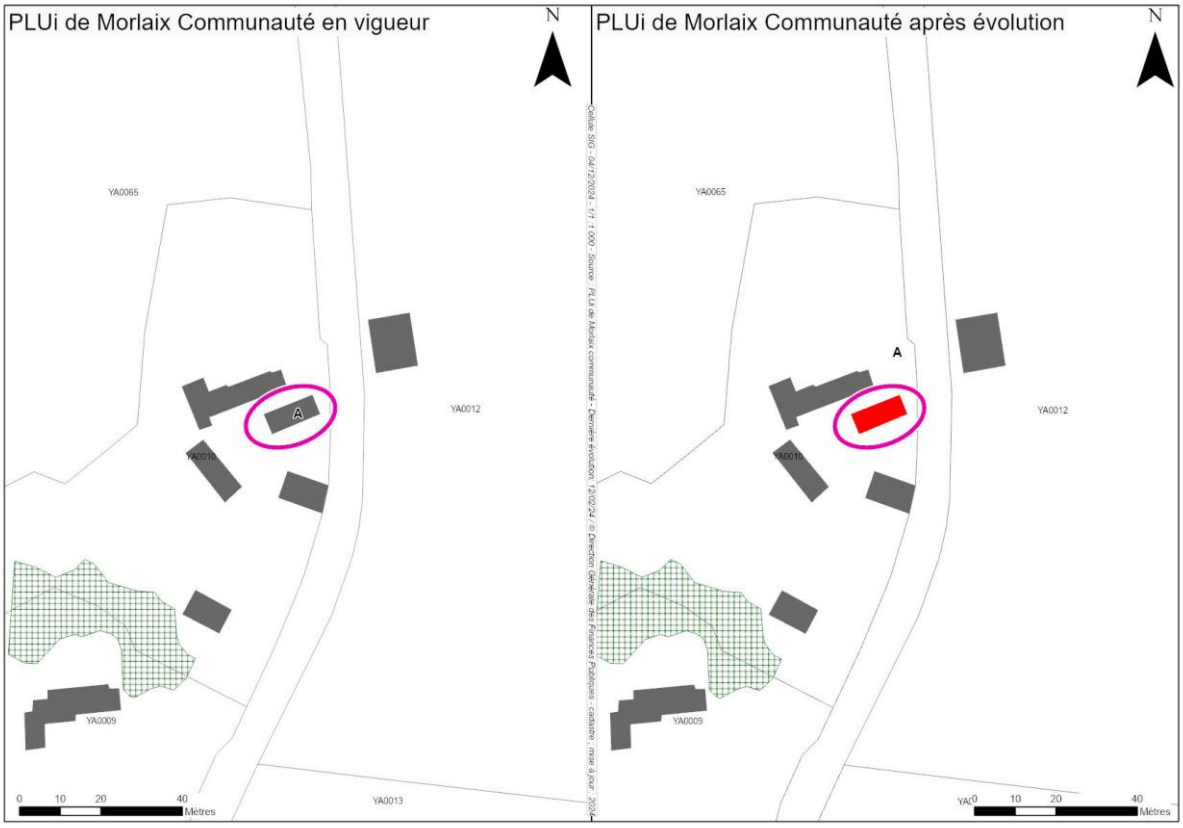
Afin de permettre leurs réhabilitations, il est proposé de les identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



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

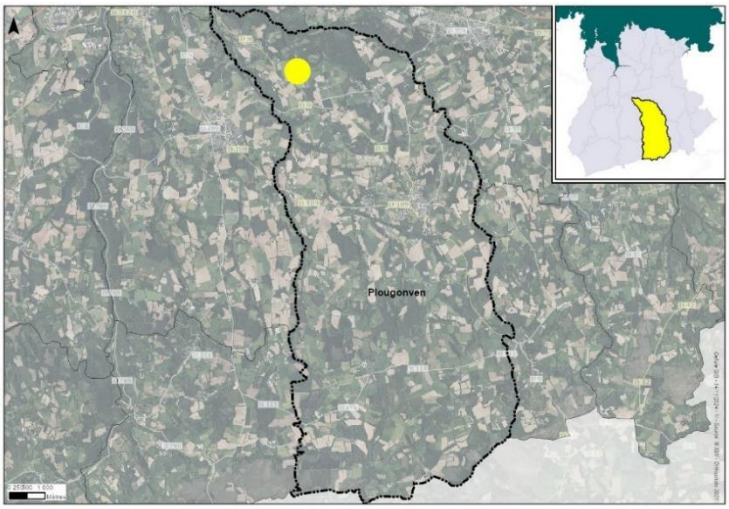
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°47 :



10. Identification d'un bâtiment au 147 Corvéou à Plougonven

A. Exposé des motifs



Situé au 147 Corvéou sur la commune de Plougonven, le bâtiment cadastré WL 0187 d'environ 147 m² atteste d'un intérêt architectural et patrimonial. En très bon état de conservation, il est aujourd'hui utilisé comme une crèche.

Le bâtiment présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau.



Le bâtiment est situé à plus de 200 m d'une exploitation agricole.

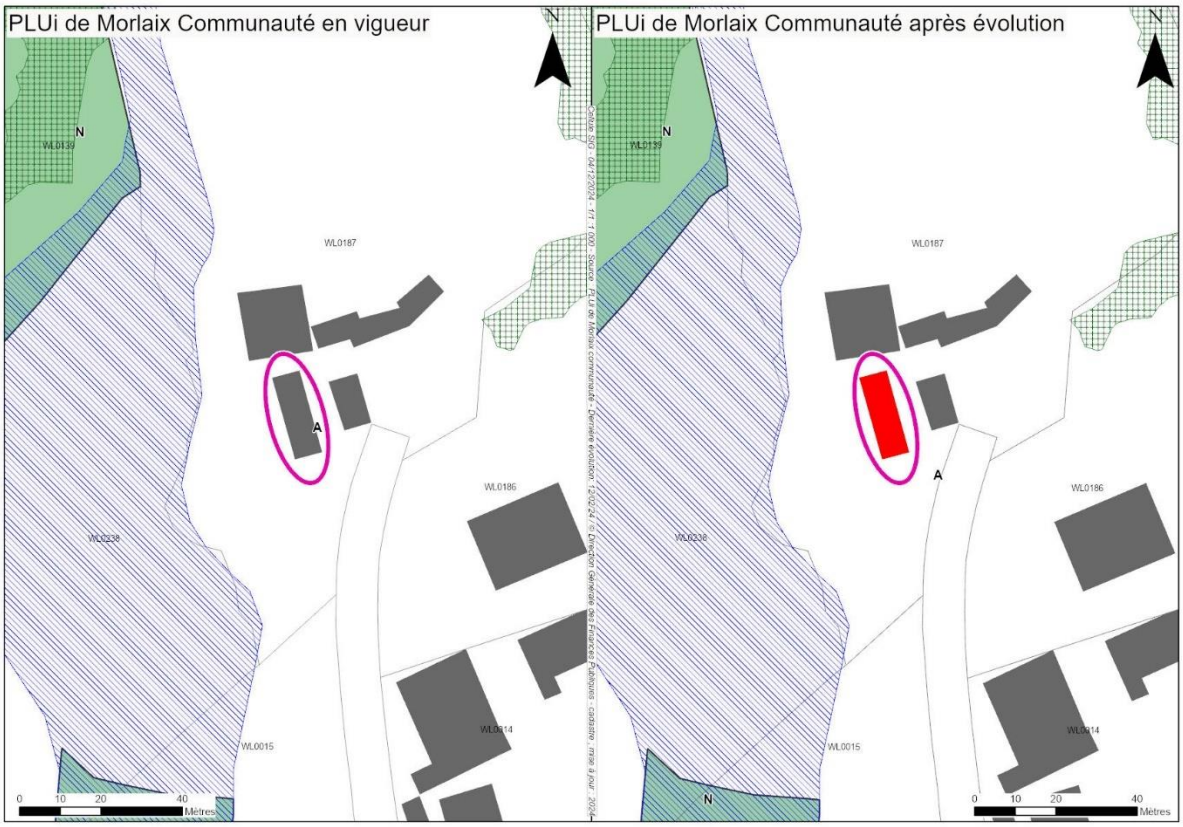
Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



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

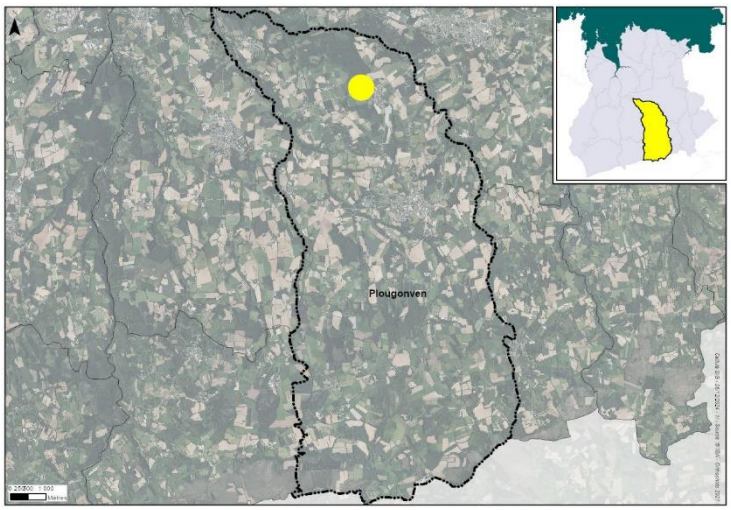
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°28 :



11. Identification d’un bâtiment à Rosampoul à Plougonven

A. Exposé des motifs



Situé à Rosampoul sur la commune de Plougonven, à proximité du village de Saint-Eutrope, le bâtiment cadastré ZH 0073, d’environ 1 170 m² correspond aux communs et écuries d’un ancien château.

Le château de style néo-Louis XIII a vraisemblablement été construit au cours du 3e quart du 19e siècle sur le site d'un ancien édifice. Il fut détruit dans les années 1980 à cause de la mérule. Il ne subsiste aujourd'hui que les communs du château, au sein d'une forêt privée de 120 hectares.

Recensés comme site patrimonial remarquable au titre de la ZPPAUP (Zone de Protection du patrimoine Architectural Urbain et Paysager) de Plougonven, les bâtiments des communs présentent un intérêt patrimonial certain. Il s’agit d’un édifice de plan symétrique composé d'un corps central encadré de pavillons saillants et de deux tours circulaires sur la façade principale. La maçonnerie est composée de moellons enduits avec un étage de soubassement, des encadrements de baies, des chaînes d'angles, des bandeaux horizontaux et une corniche en pierre de taille

Un centre équestre a occupé ce domaine pendant plusieurs années. Un projet de réhabilitation des communs pour un accueil touristique nécessite un changement de destination.

Le bâtiment n’est pas en état de ruine, présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d’assainissement collectif ou autonome) et n’est pas implanté dans un périmètre de protection de captage d’eau potable.

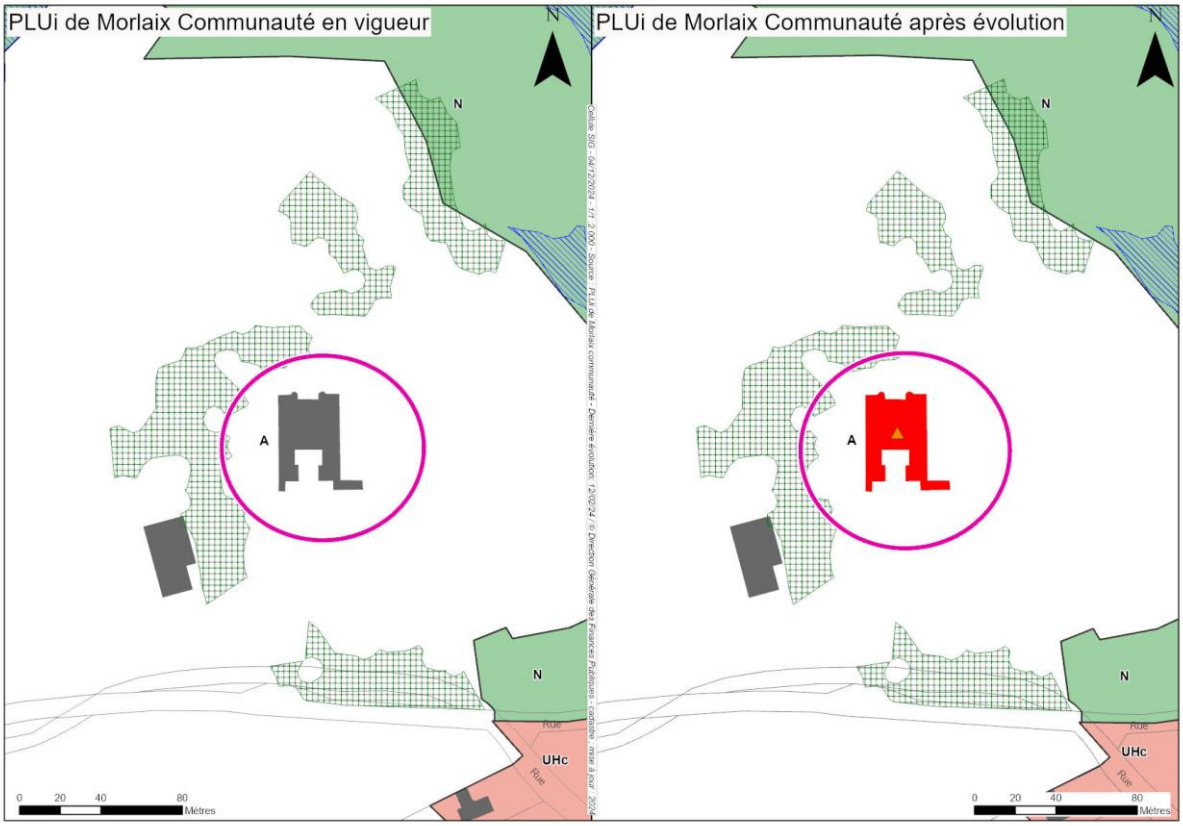
Afin de permettre l’activité projetée sur ce site et d’assurer la préservation de cet élément patrimonial à fort intérêt architectural, il est proposé de l’identifier comme pouvant faire l’objet d’un changement de destination.

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


© Domaine de Rosampoul

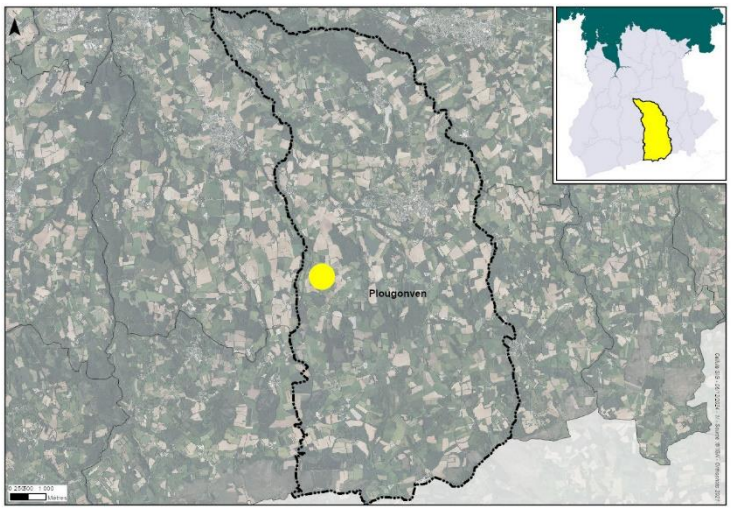
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°29 :



12. Identification d'un bâtiment à Kerangueven à Plougonven

A. Exposé des motifs



Situé à Kerangueven sur la commune de Plougonven, le bâtiment cadastré XR 0064 d'environ 80 m² possède un intérêt patrimonial particulier. Le clos est assuré par des murs en pierres locales et le couvert par un toit en fibrociment. Le bâtiment n'est pas en état de ruine, présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau.



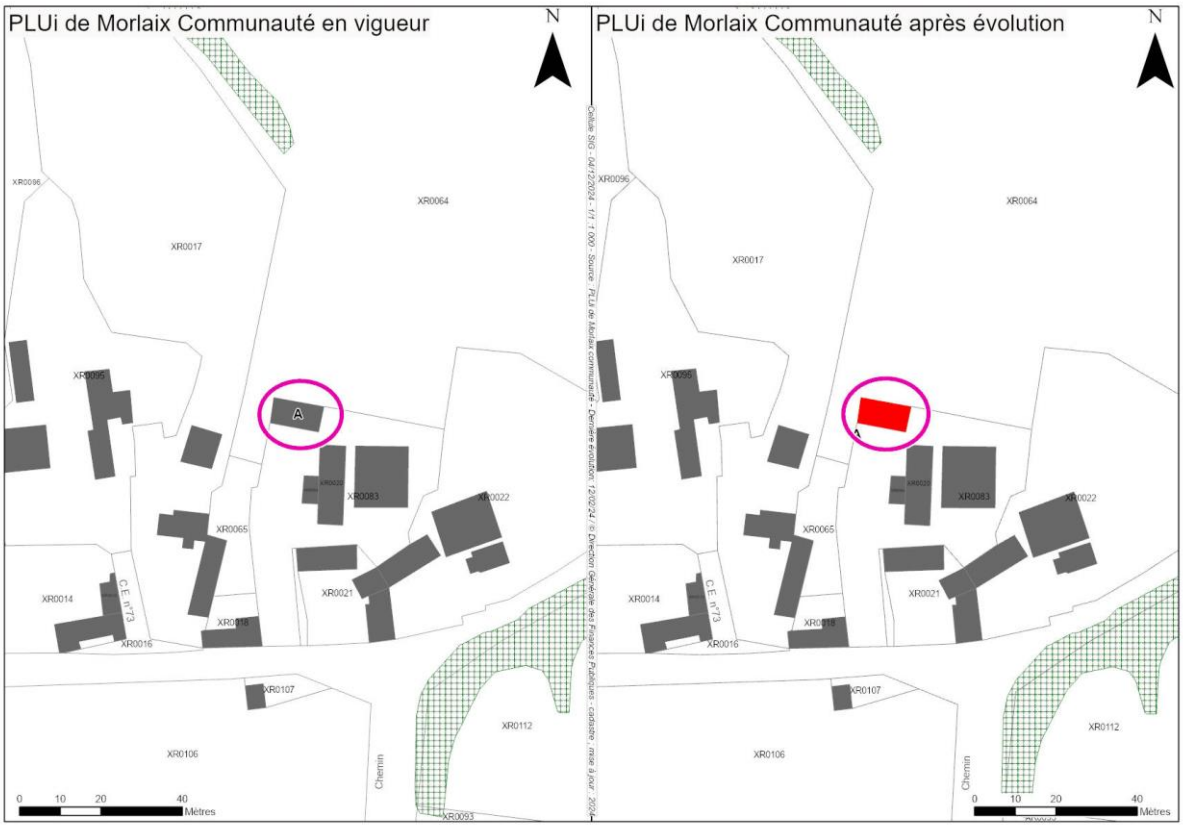
Aujourd'hui, le bâtiment est utilisé comme une grange. Le projet des propriétaires est de le transformer en logement locatif saisonnier ou bien en gîte rural.

Afin de permettre l'activité projetée sur ce site, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

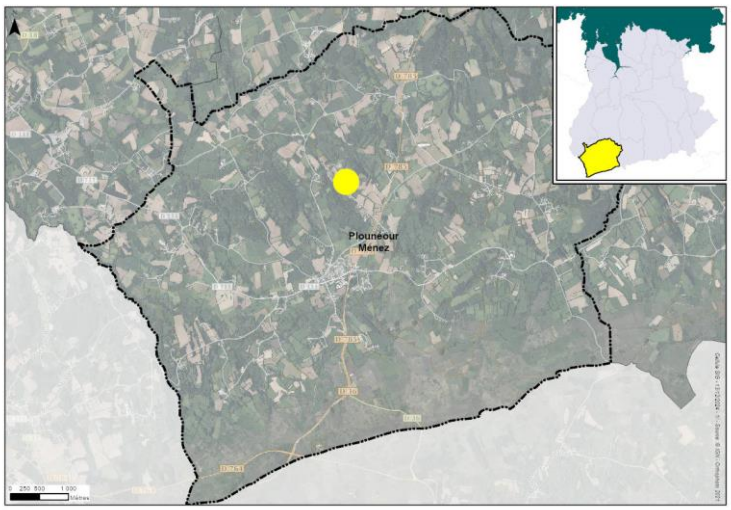
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°46 :</u>



13. Identification d'un bâtiment au 294 Coat Malguen à Plounéour-Ménez

A. Exposé des motifs



Situé au 294 Coat Malguen sur la commune de Plounéour-Ménez, parcelle C 0746, ce bâtiment d'environ 81 m² de surface de plancher présente un intérêt patrimonial : il a été repéré comme bâtiment très intéressant par le label Communes du Patrimoine Rural de Bretagne. Les murs en pierres locales et le toit en fibrociment assurent le clos et le couvert du bâtiment. Le bâtiment présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau.


© Commune de Plounéour-Ménez

La volonté du propriétaire est de transformer ce bâti en logement. Il est aujourd'hui utilisé comme un garage.

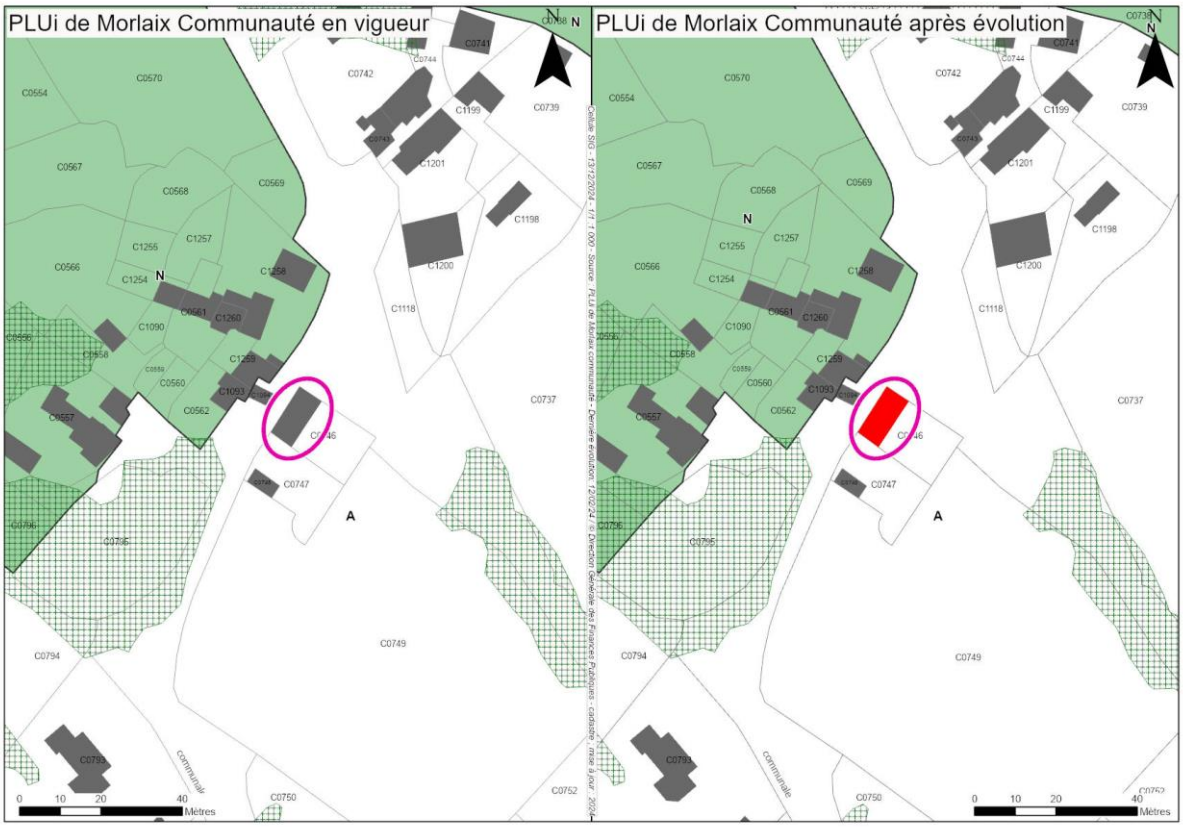
Le bâtiment est situé à plus de 500 m d'une exploitation agricole.

Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

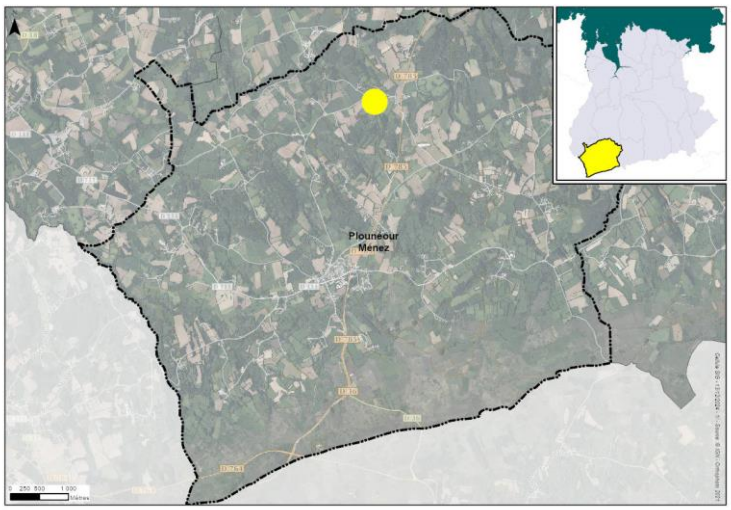
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°58 :</u>



14. Identification d'un bâtiment au 323 Clostrou à Plounéour-Ménez

A. Exposé des motifs



Situé au 323 Clostrou sur la commune de Plounéour-Ménez, parcelle C 0258, ce bâtiment d'environ 60 m² de surface de plancher représente un intérêt patrimonial : il a été repéré comme bâtiment présentant un intérêt moindre par le label Communes du Patrimoine Rural de Bretagne. Les murs en pierres locales et le toit en fibrociment assurent le clos et le couvert du bâtiment. La volonté du propriétaire est de transformer ce bâti en gîte.

Le bâtiment n'est pas en état de ruine, présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau.

Il est aujourd'hui utilisé comme un garage.

Le bâtiment est situé à plus de 500 m d'une exploitation agricole.

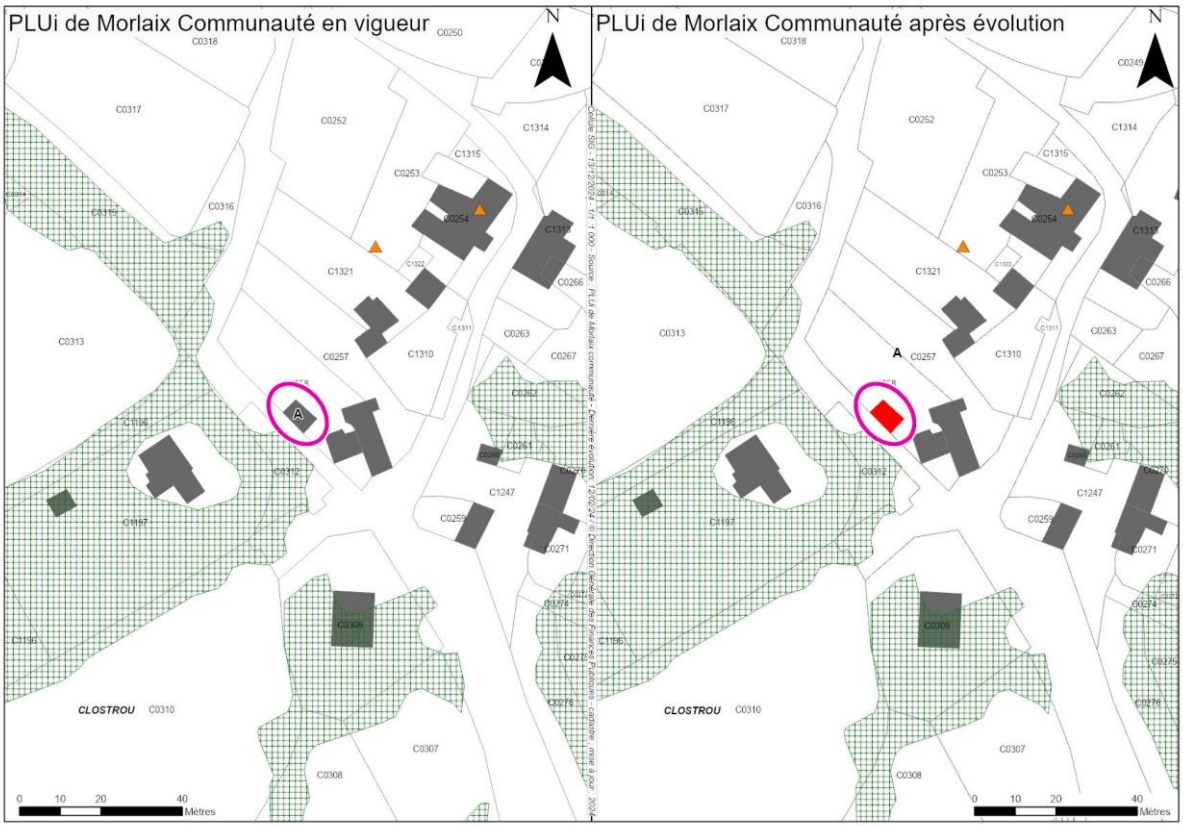
Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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



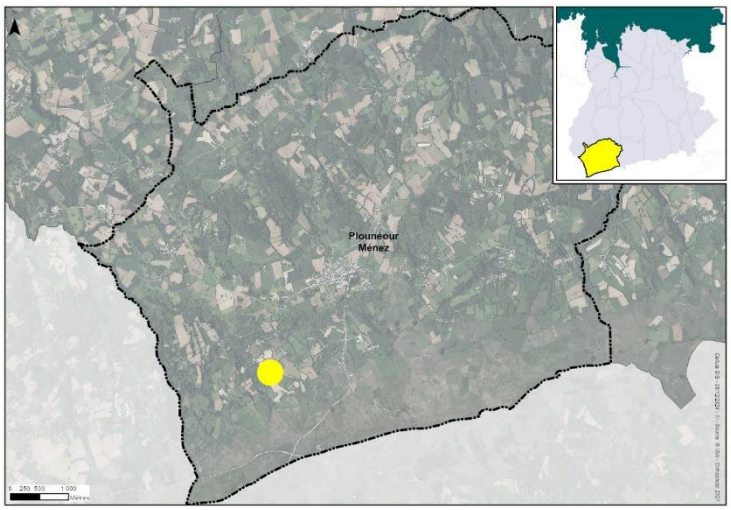
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°50 :</u>



15. Identification d'un bâtiment à Guerdoual à Plounéour-Ménez

A. Exposé des motifs



Situé à Guerdoual sur la commune de Plounéour-Ménez, parcelle I 1477, ce bâtiment d'environ 107 m² présente un intérêt patrimonial. Le clos et le couvert du bâtiment sont assurés et le bâtiment est en bon état de conservation. Le bâtiment présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau.


© Commune de Plounéour-Ménez

La volonté du propriétaire est de transformer ce bâti en logement.

Il est aujourd'hui utilisé comme une dépendance et est raccordé à l'ensemble des réseaux (le raccordement à l'eau potable est assuré par un captage privé).

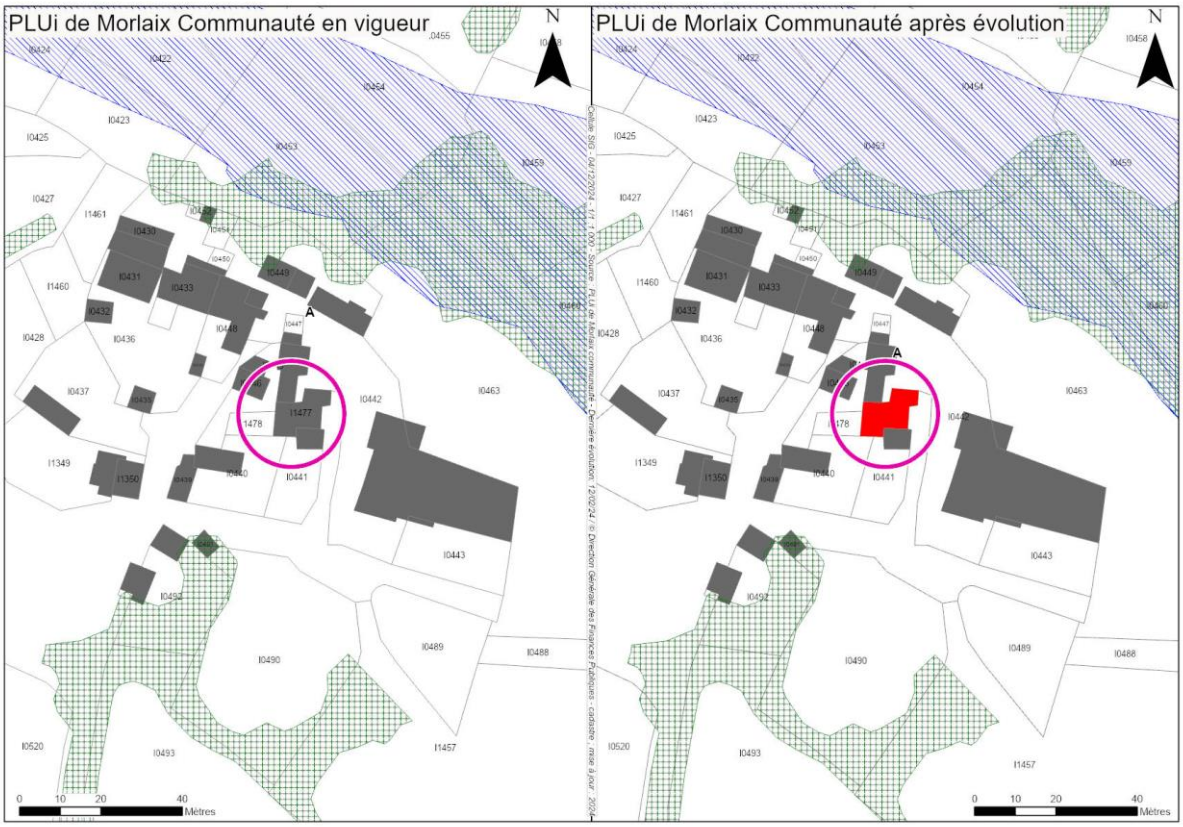
Le bâtiment est situé à plus de 300 m d'une exploitation agricole.

Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

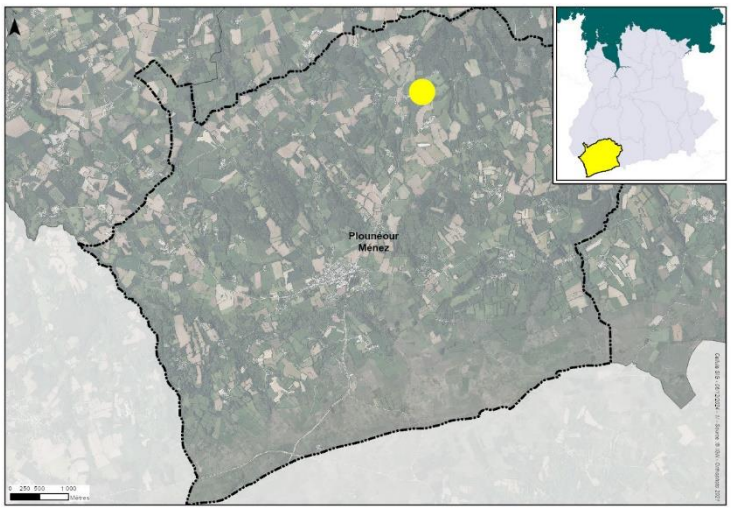
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°61 :</u>



13. Identification d'un bâtiment au 103 Keravel à Plounéour-Ménez

A. Exposé des motifs



Situé au 103 Keravel sur la commune de Plounéour-Ménez, parcelle D 0742, ce bâtiment d'environ 60 m² de surface de plancher représente un intérêt patrimonial : il a été repéré comme bâtiment présentant un intérêt moindre par le label Communes du Patrimoine Rural de Bretagne. Le clos et le couvert du bâtiment sont assurés et le bâtiment est en bon état de conservation. Le bâtiment présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau potable.

Le propriétaire a réalisé des travaux de rénovation et souhaiterait l'utiliser en tant que logement locatif de courte durée.

Il est aujourd'hui utilisé comme un local de stockage et est raccordé à l'ensemble des réseaux (le raccordement à l'eau potable est assuré par un captage privé).

Le bâtiment est situé à plus de 250 m d'une exploitation agricole.

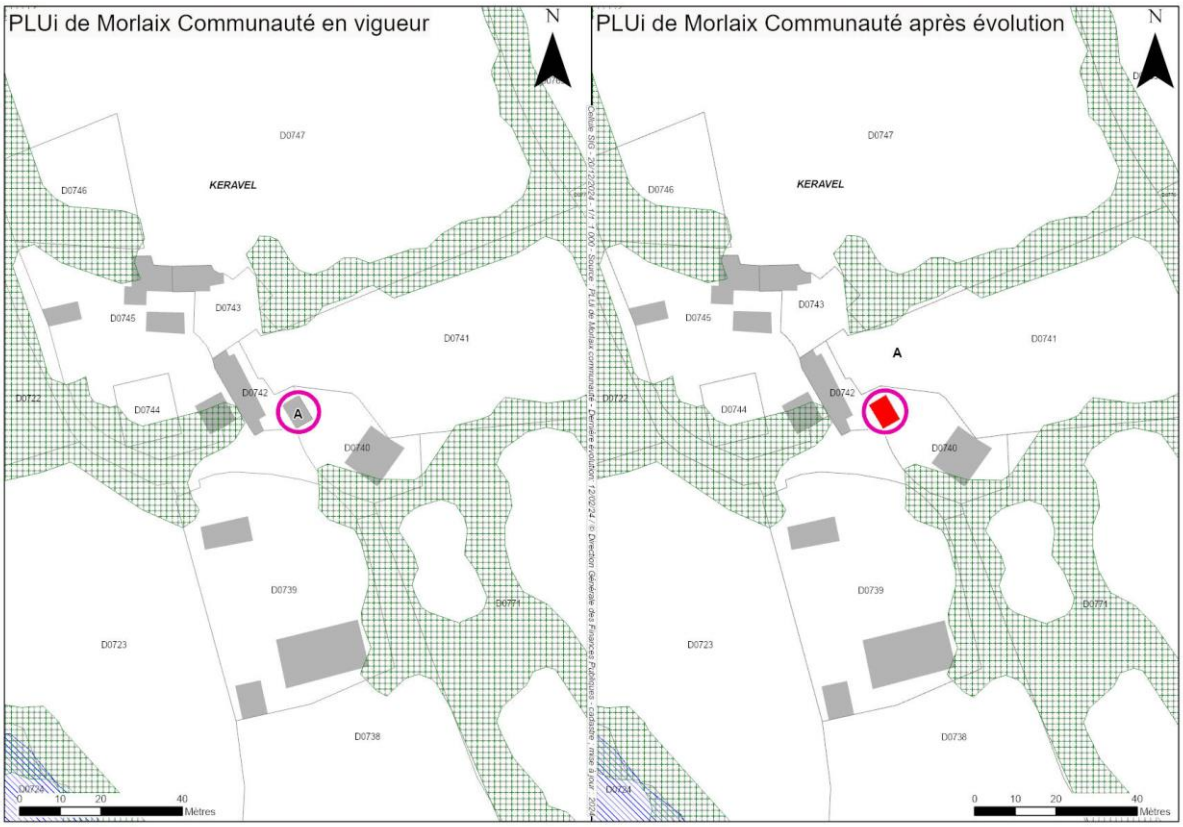

© Commune de Plounéour-Ménez

Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

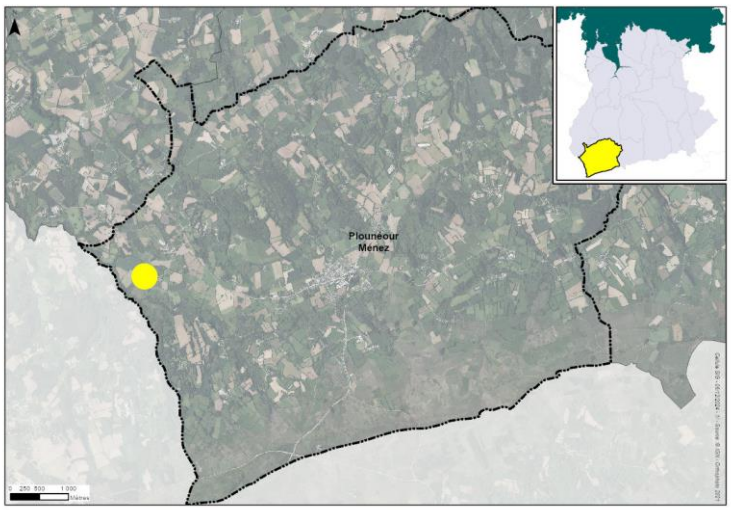
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°51 :</u>



14. Identification d'un bâtiment à Kergavan Izella à Plounéour-Ménez

A. Exposé des motifs



Situé à Kergavan Izella sur la commune de Plounéour-Ménez, parcelle L 1048, ce bâtiment de plus de 60 m² de surface de plancher présentent un intérêt patrimonial : il a été repéré comme bâtiment présentant un intérêt moindre par le label Communes du Patrimoine Rural de Bretagne. Les murs en pierres locales et le toit en ardoises de pays assurent le clos et le couvert du bâtiment. Le bâtiment présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et ne se trouve pas dans un périmètre de captage d'eau potable.

La volonté du propriétaire est de transformer ce bâti en logement.


© Commune de Plounéour-Ménez

Il est aujourd'hui utilisé comme lieu de stockage en tant que dépendance d'une ancienne maison de tisserand, identifiée à l'inventaire patrimonial du PLUi-H et est raccordé à l'eau potable via un captage privé.

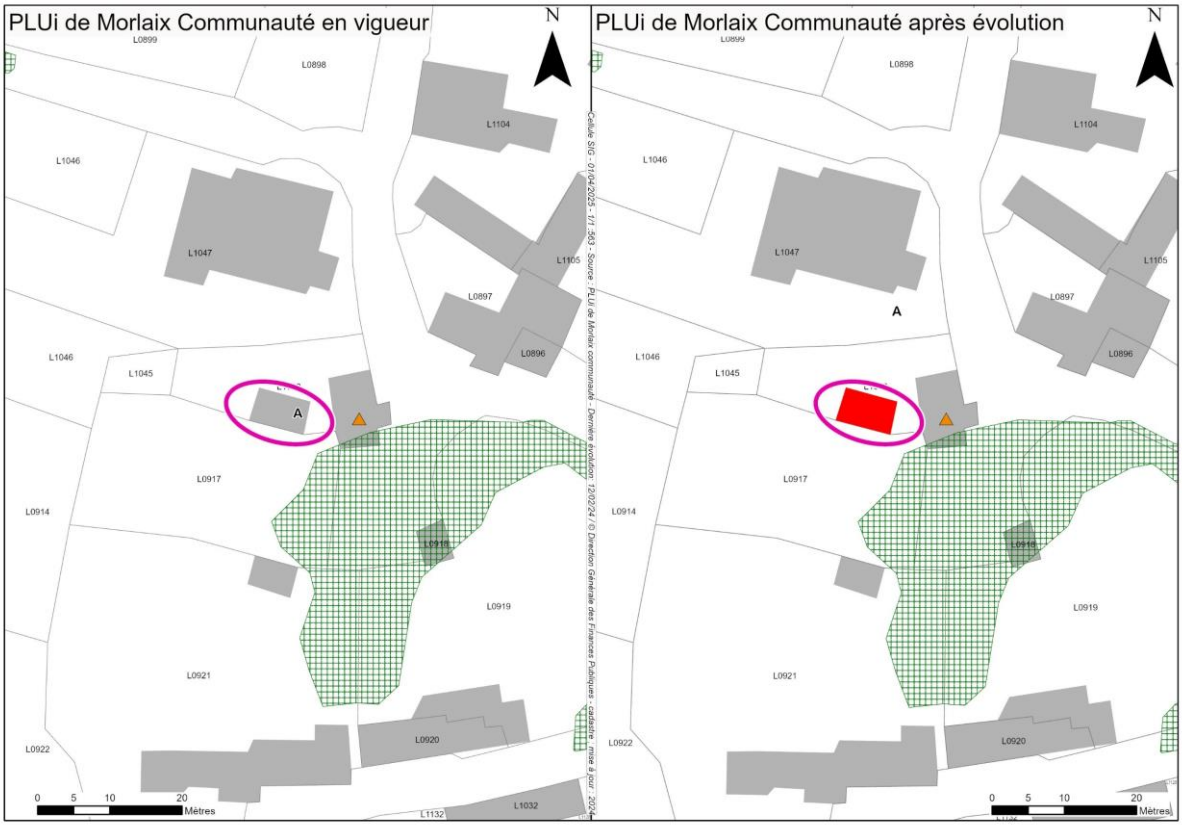
Le bâtiment est situé à plus de 500 m d'une exploitation agricole.

Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

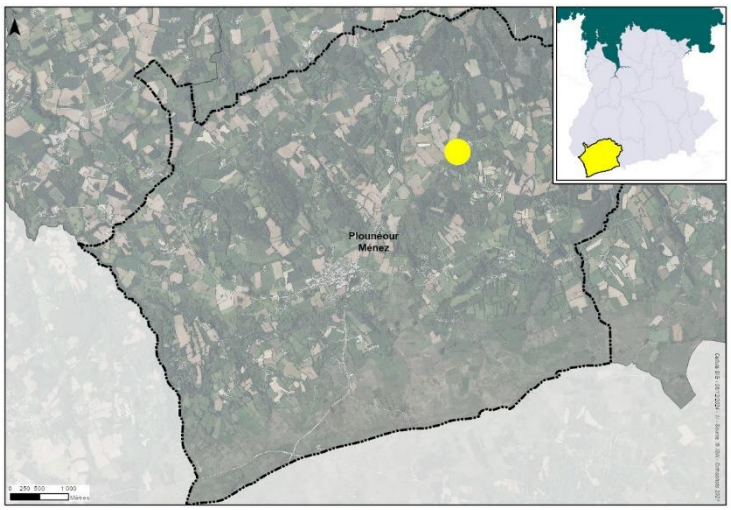
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°57 :</u>



15. Identification de deux bâtiments au 99 Keriel à Plounéour-Ménez

A. Exposé des motifs



Situé au 99 Keriel sur la commune de Plounéour-Ménez, parcelle D 0491, ce bâtiment d'environ 55 m² de surface de plancher présente un intérêt patrimonial : il est repéré comme bâtiment très intéressant par le label Communes du Patrimoine Rural de Bretagne. Les murs en pierres locales et le toit en ardoises de pays assurent le clos et le couvert du bâtiment. Le bâtiment présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable via un captage privé, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau potable.



Il est aujourd'hui utilisé comme lieu de stockage. La volonté du propriétaire est de transformer ce bâti logement.

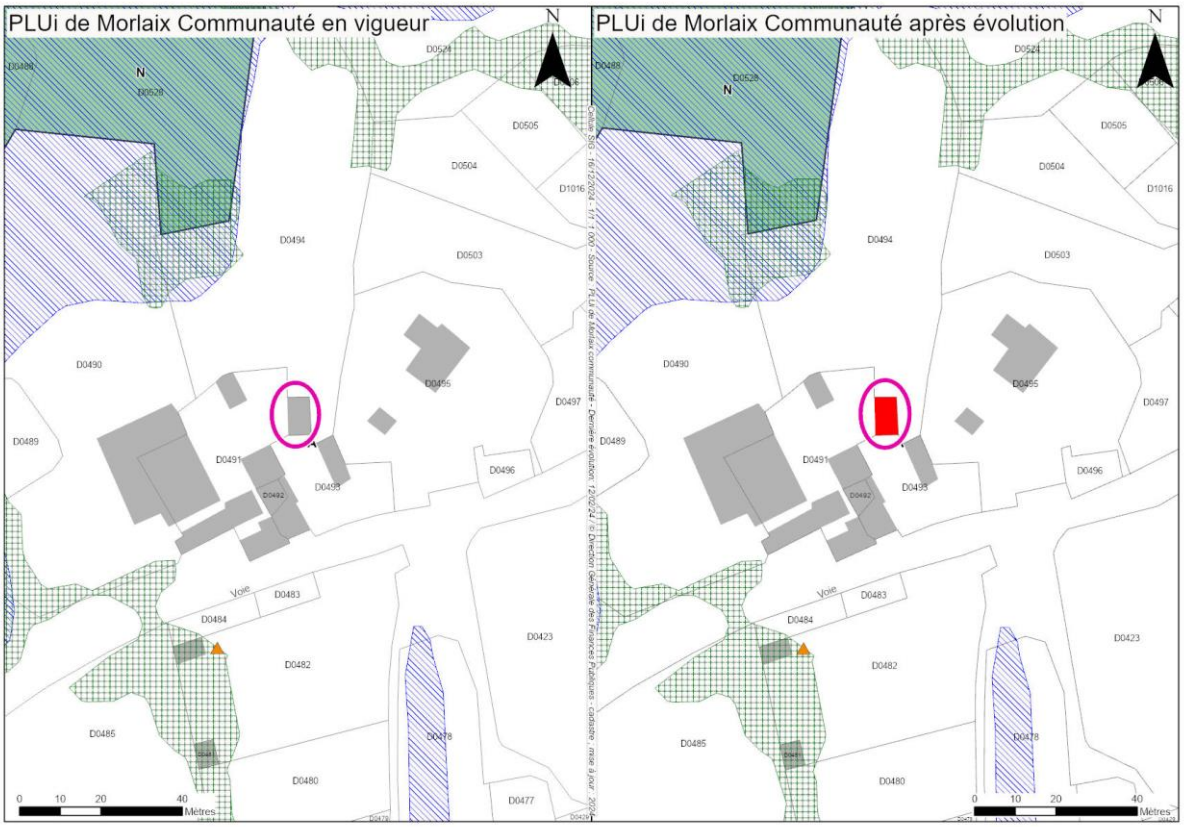
Le bâtiment est situé à plus de 500 m d'une exploitation agricole.

Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

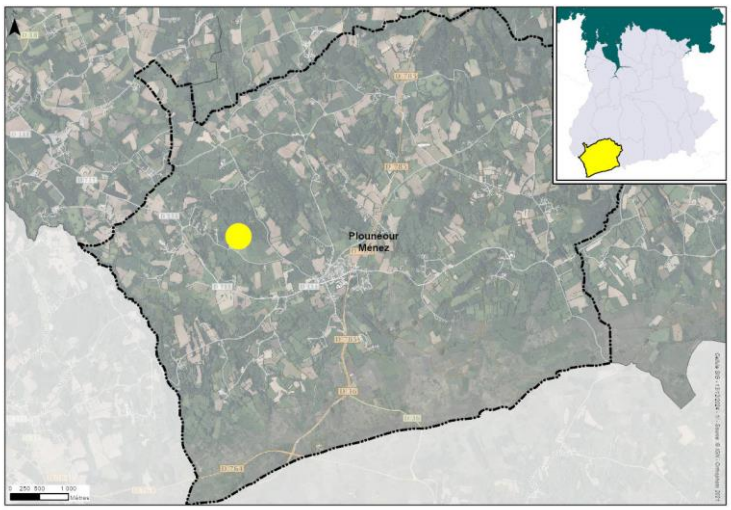
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°51 :



16. Identification d'un bâtiment au 262 Kermorvan à Plounéour-Ménez

A. Exposé des motifs



Situé au 262 Kermorvan sur la commune de Plounéour-Ménez, parcelle K 0041, ce bâtiment d'environ 79 m² de surface de plancher représente un intérêt patrimonial : il a été repéré comme bâtiment remarquable par le label Communes du Patrimoine Rural de Bretagne. Il se trouve à environ 300 m du manoir du Penhoat. Les murs en pierres locales assurent le clos du bâtiment. Le toit est en cours de remise en état. Le bâtiment présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau potable.

La volonté du propriétaire est de transformer un de ces bâtiments en logement de type T4 (parcelle K 0041).

Il est aujourd'hui utilisé comme lieu de stockage.



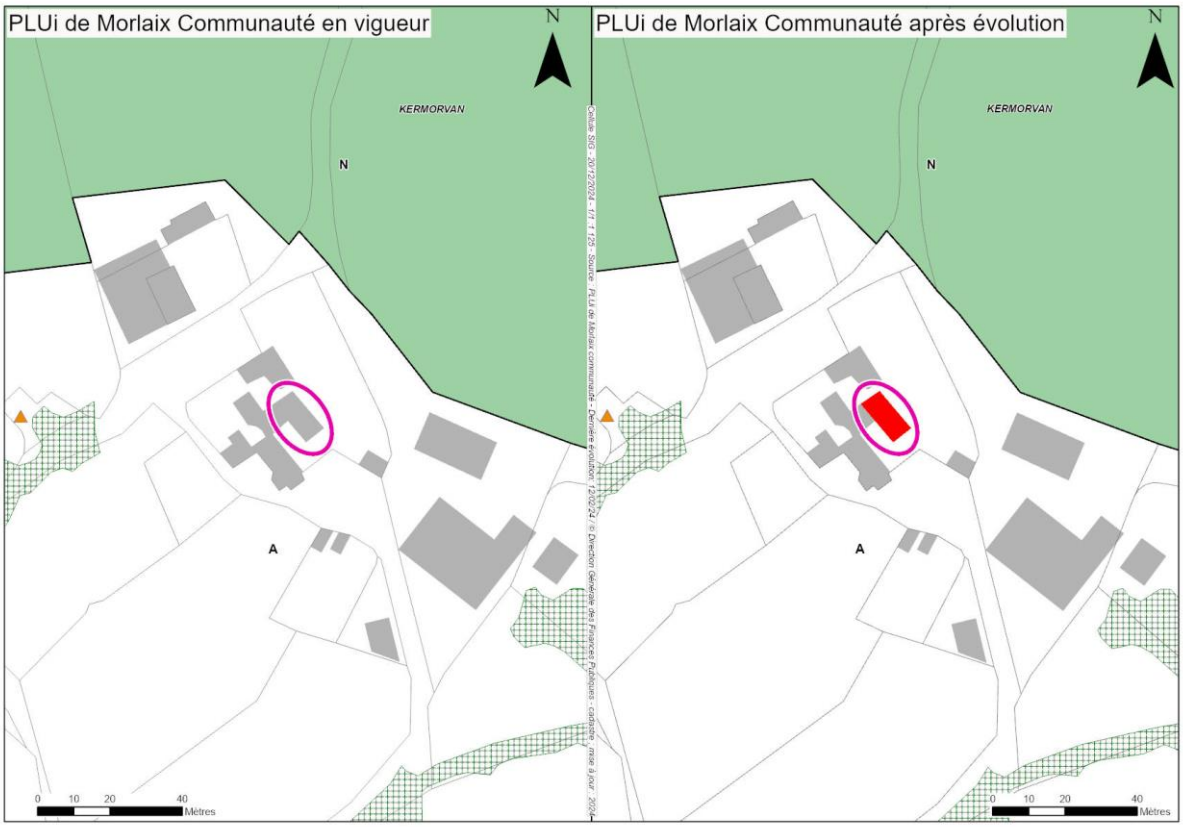
Le bâtiment est situé à plus de 500 m d'une exploitation agricole.

Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

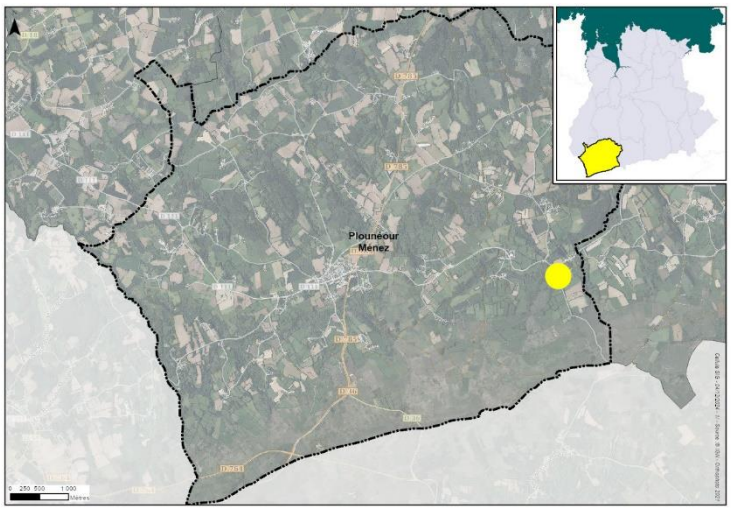
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°58 :</u>



16. Identification d'un bâtiment au 205 Clos à Plounéour-Ménez

A. Exposé des motifs



Situé au 205 Clos sur la commune de Plounéour-Ménez, parcelle G 0123, ce bâtiment d'environ 67 m² de surface de plancher présente un intérêt patrimonial. Les murs en pierre et le toit en fibrociment assurent le clos et le couvert du bâtiment. Il présente une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau.



Il est aujourd'hui utilisé comme un garage. La volonté du propriétaire est de transformer ce bâti en gîte.

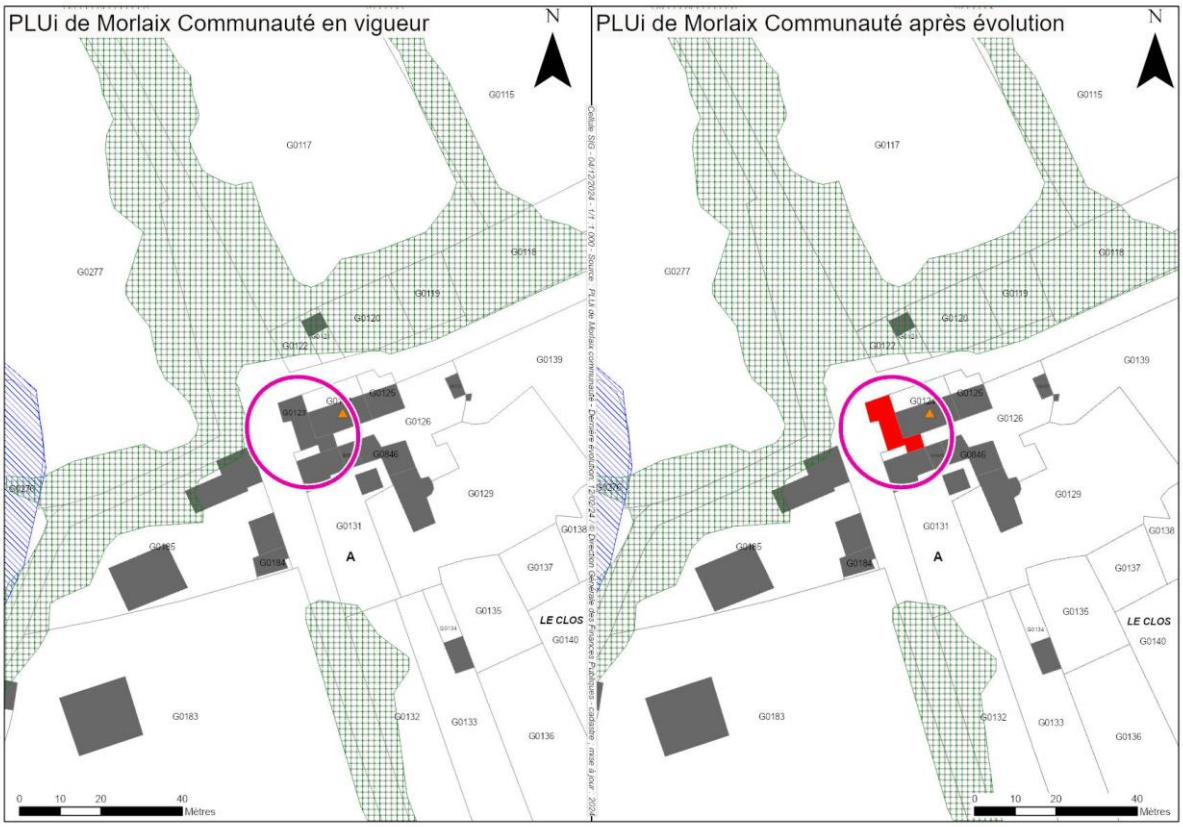
Le bâtiment est situé à plus de 500 m d'une exploitation agricole.

Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

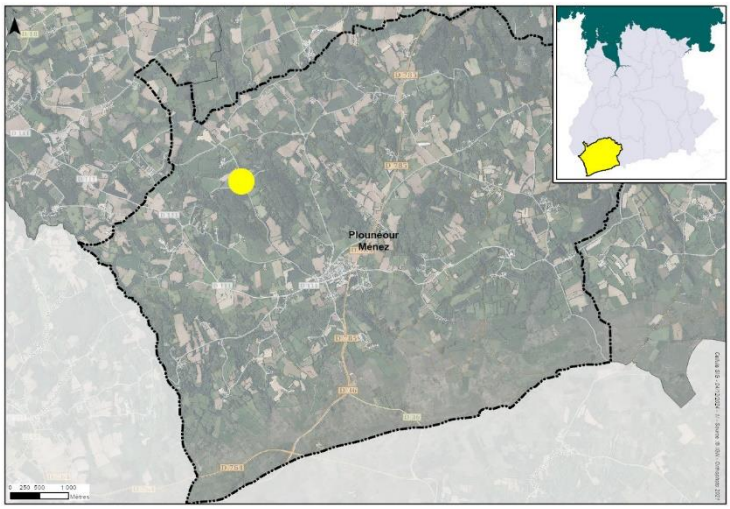
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°60 :</u>



17. Identification de quatre bâtiments au 44 Linhanvec à Plounéour-Ménez

A. Exposé des motifs



Situé au 44 Linhanvec sur la commune de Plounéour-Ménez, parcelle B 0959 et B 0961, ces bâtiments de 41 m², 50 m², 30 m² et 48 m² de surface de plancher représentent un intérêt patrimonial en tant qu'ensemble architectural cohérent. Les murs en pierres locales et le toit en ardoises de pays assurent le clos et le couvert des bâtiments. Ils présentent une capacité de réseaux suffisante (réseau électrique, eau potable, possibilité d'assainissement collectif ou autonome), font partie d'un hameau et ne sont pas dans un périmètre de captage d'eau potable.









Ils sont aujourd'hui utilisés comme grange ou lieu de stockage. La volonté des propriétaires est de transformer ces bâtis en logements locatifs saisonniers ou à l'année.

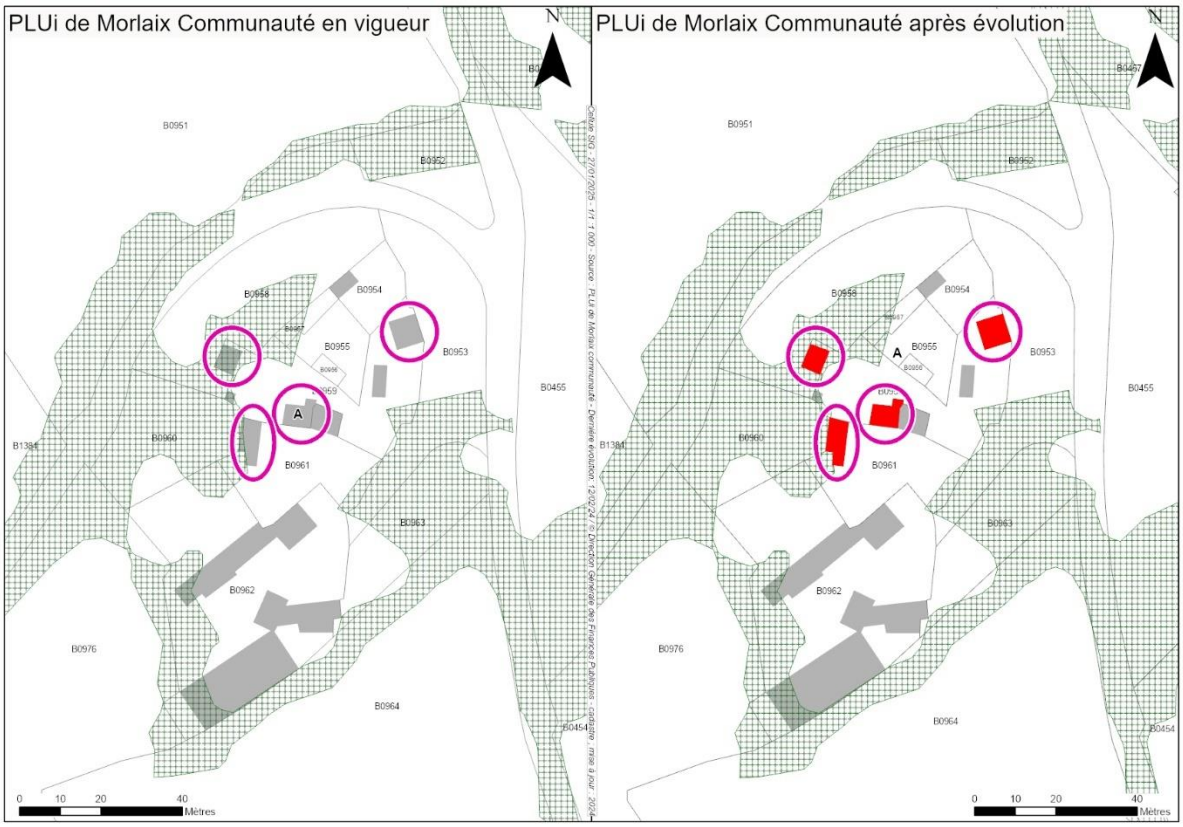
Ces bâtiments sont situés à plus de 500 m d'une exploitation agricole.

Afin de permettre leurs réhabilitations, il est proposé de les identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

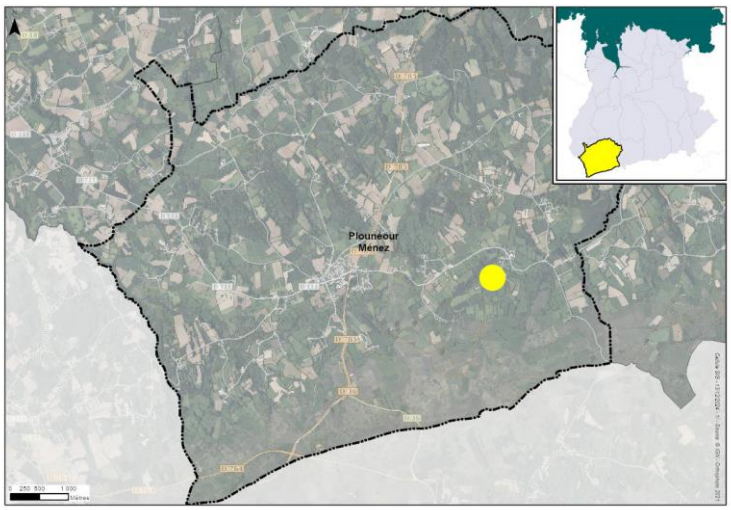
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°58 :</u>



18. Identification d'un bâtiment au 38 Lesmenez à Plounéour-Ménez

A. Exposé des motifs



Situé au 38 Lesmenez sur la commune de Plounéour-Ménez, parcelle AI 0099, ce bâtiment d'environ 66 m² de surface de plancher présente un intérêt patrimonial : il a été repéré comme bâtiment remarquable au titre du label Communes du Patrimoine Rural de Bretagne. Les murs en pierres locales assurent le clos de ce bâtiment. La toiture nécessite des travaux de remise en état. Ce bâtiment bénéficie d'une capacité en réseaux suffisante (raccordement au réseau électrique, à l'eau potable et possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et ne se trouve pas dans un périmètre de captage d'eau potable.


© Commune de Plounéour-Ménez

Il est aujourd'hui utilisé comme une grange. La volonté des propriétaires est de transformer ce bâti en agrandissement de la maison principale.

Le bâtiment est situé à plus de 150 m d'une exploitation agricole.

Afin de permettre la réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

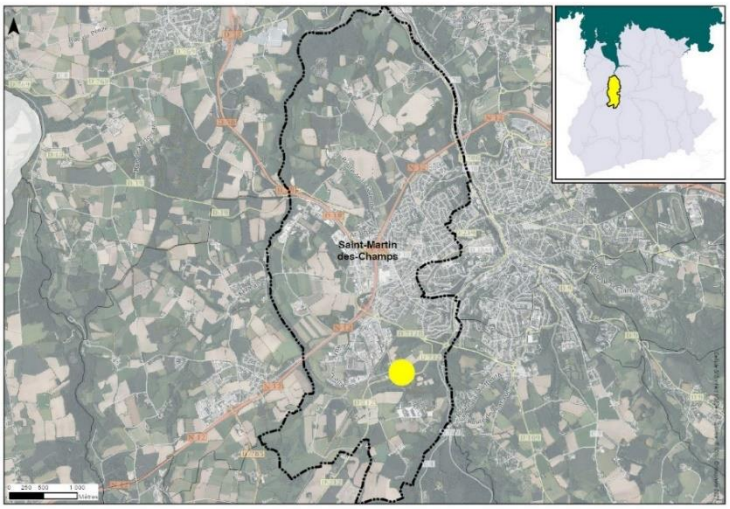
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°60 :</u>



19. Identification d'un bâtiment à Kerivin à Saint-Martin-des-Champs

A. Exposé des motifs



Situé à Kerivin sur la commune de Saint-Martin-des-Champs, parcelle AK 0106, ce bâtiment présente un intérêt patrimonial et architectural. En pierres locales, il est aujourd'hui inoccupé. Il présente une capacité en réseaux suffisante (raccordement au réseau électrique, à l'eau potable et possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et n'est pas dans un périmètre de captage d'eau potable.

Le bâtiment est situé à 400 m d'une exploitation agricole.

Conformément à la loi « littoral », le bâtiment a été construit en 1860, donc avant 1943, le changement de destination est donc possible.

Afin de permettre la réhabilitation de cette remise, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.


© Commune de Saint-Martin des Champs

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

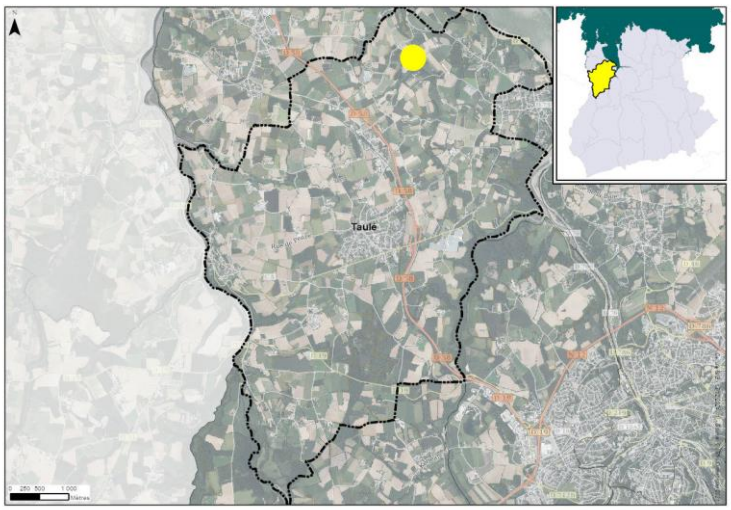
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°25 :</u>



20. Identification d'un bâtiment à Gueranot à Taulé

A. Exposé de motifs



Situé à Gueranot sur la commune de Taulé, parcelle A 1087. Ce bâtiment d'environ 62 m² présente un intérêt patrimonial et architectural. En pierres locales, il présente une capacité en réseaux suffisante (raccordement au réseau électrique, à l'eau potable et possibilité d'assainissement collectif ou autonome), fait partie d'un hameau et ne se trouve pas dans un périmètre de captage d'eau potable.

Il est aujourd'hui utilisé comme une buanderie.



Le bâtiment est situé à plus de 300 m d'une exploitation agricole.

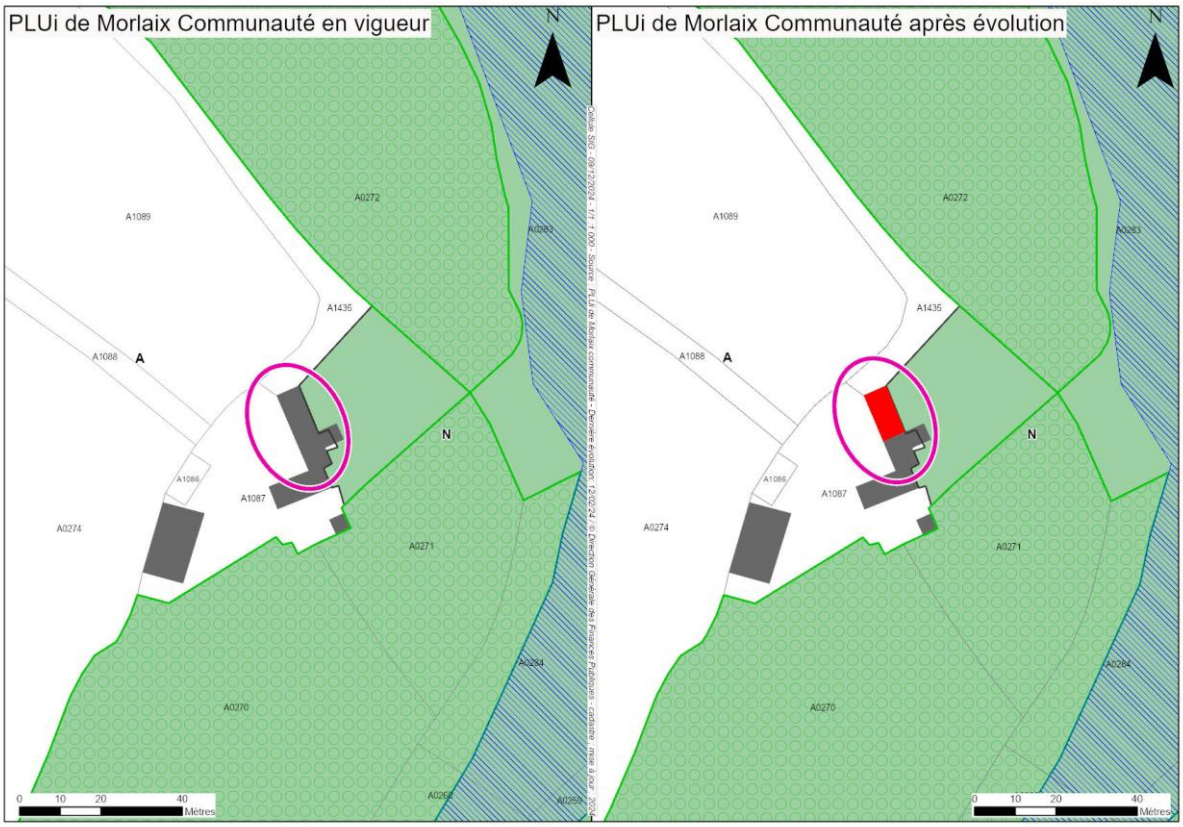
Conformément à la loi « littoral », le bâtiment a été construit en 1860, donc avant 1943, le changement de destination est donc possible.

Afin de permettre sa réhabilitation, il est proposé de l'identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

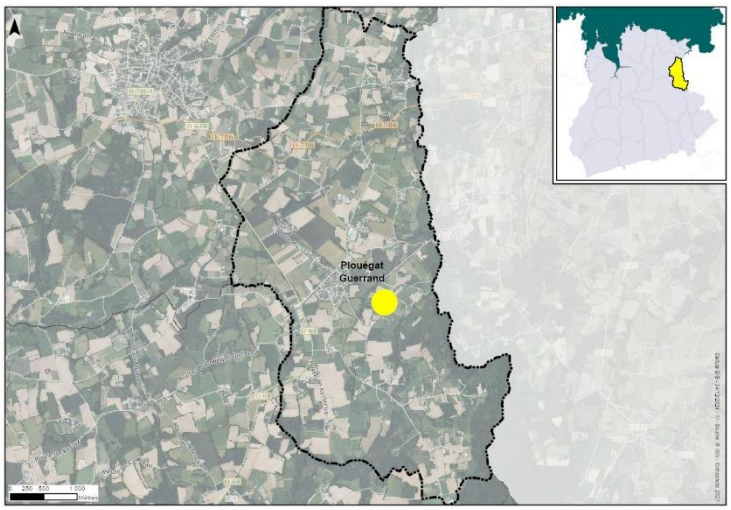
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°15 :</u>



21. Suppression de cinq identifications de bâtiments à Poul Ar Bellec à Plouégat-Guerrand

A. Exposé de motifs



Situé à Poul Ar Bellec sur la commune de Plouégat-Guerand, parcelle C 861 et C 862, cinq bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ne rassemblent pas l'ensemble des critères nécessaires pour se faire. D'après l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du 21 mars 2024 concernant le PC 0291822300011, les bâtiments identifiés ne font pas partie d'un hameau mais plutôt d'une zone d'habitat diffus. Le projet proposé ne permet pas de réhabiliter le patrimoine identifié mais s'apparente à une démolition-reconstruction.

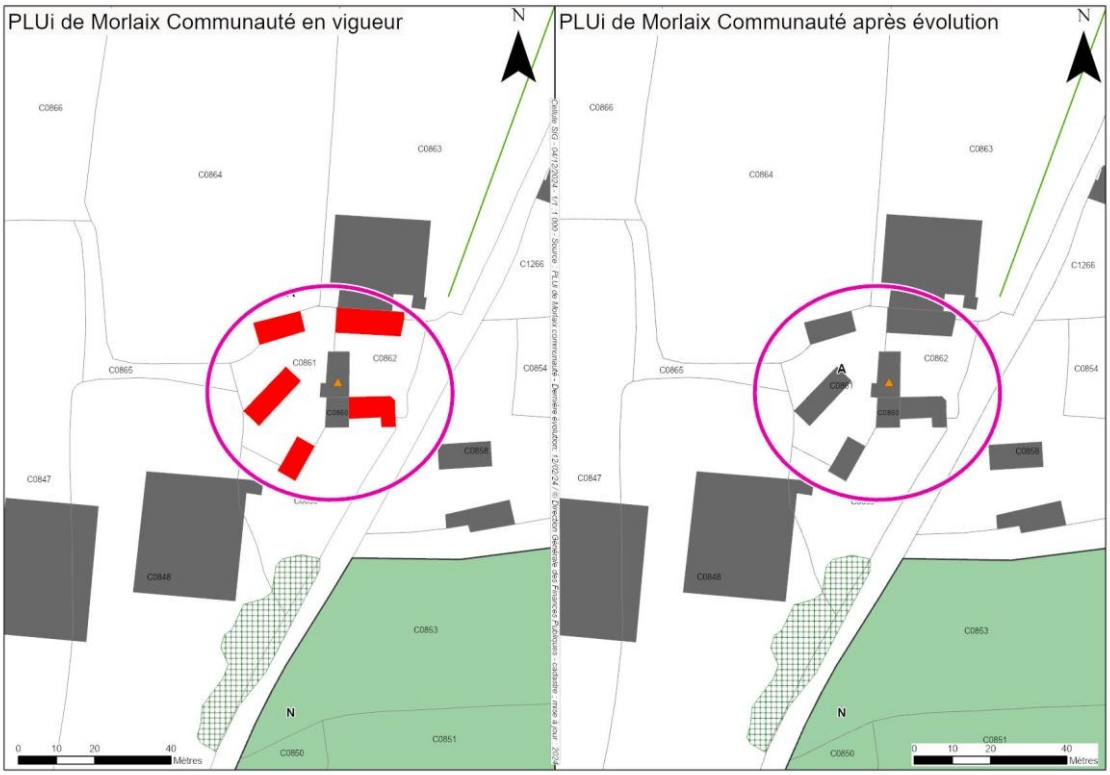
De plus, la présence de plusieurs bâtiments agricoles en activité à moins de 200 mètres ne permet pas d'envisager de changement de destination de ces bâtiments.

Afin de corriger cette erreur d'appréciation du PLUi-H en vigueur, il est proposé de supprimer les cinq identifications de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°22 :


PLUi de Morlaix Communauté en vigueur
N
C0866
C0863
C0864
C1266
C0865
C0861
C0862
C0854
C0847
C0848
C0853
C0851
C0850
0 10 20 40
Mètres
PLUi de Morlaix Communauté après évolution
N
C0866
C0863
C0864
C1266
C0865
C0862
C0854
C0847
C0848
C0853
C0851
C0850
0 10 20 40
Mètres

IX. Modifications et ajustements du règlement graphique

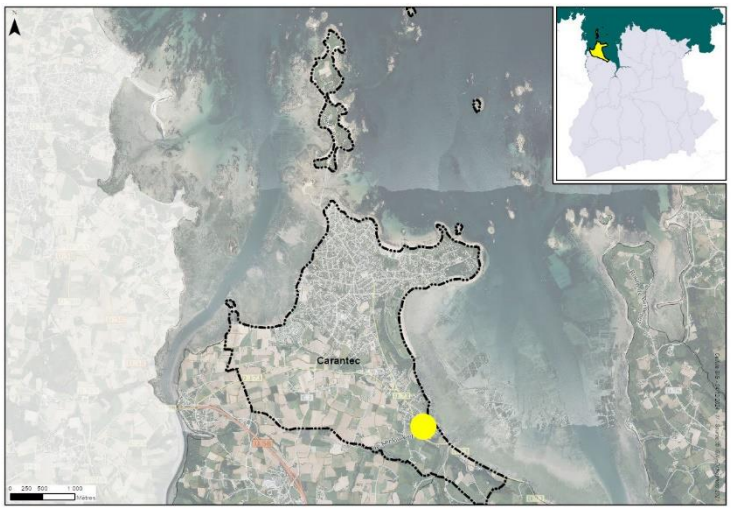
1. Eléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Le PLUi-H identifie sur son règlement graphique les éléments paysagers en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

Lors de l'élaboration du PLUi-H des erreurs d'appréciation ont pu conduire à identifier des éléments qui n'existaient plus sur le terrain. Afin de corriger ces erreurs il est proposé la suppression de 13 éléments paysagers qui ne sont pas effectivement présents sur le terrain.

1.1. Suppression d'éléments paysagers identifiés au Chemin Ty Nod, à Carantec

A. Exposé des motifs



Les éléments paysagers identifiés situés Chemin Ty Nod apparaissent sur l'orthophoto de 2009 mais ne sont plus présents sur celle de 2012. Aujourd'hui ces éléments paysagers sont inexistants comme les photos ci-dessous le montrent, il est proposé de les supprimer afin de faciliter l'instruction de futurs projets et la densification de ces espaces.

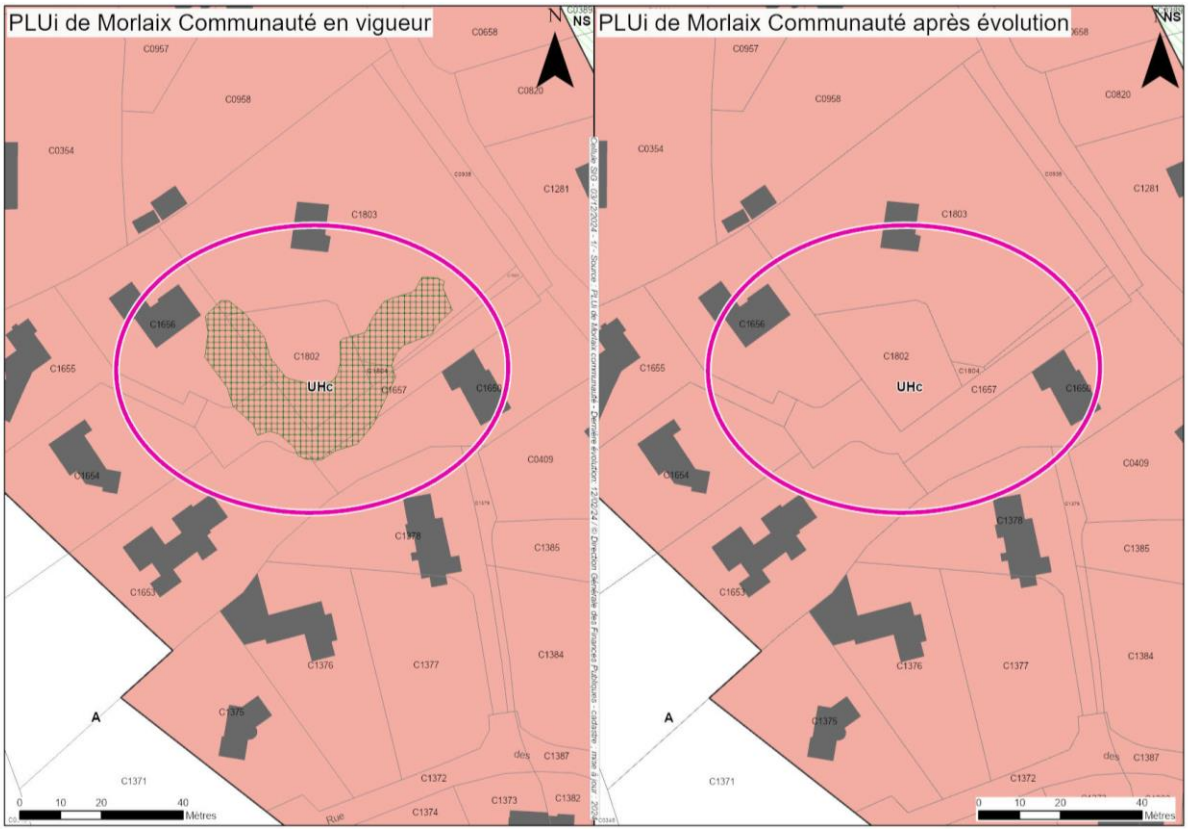




À cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

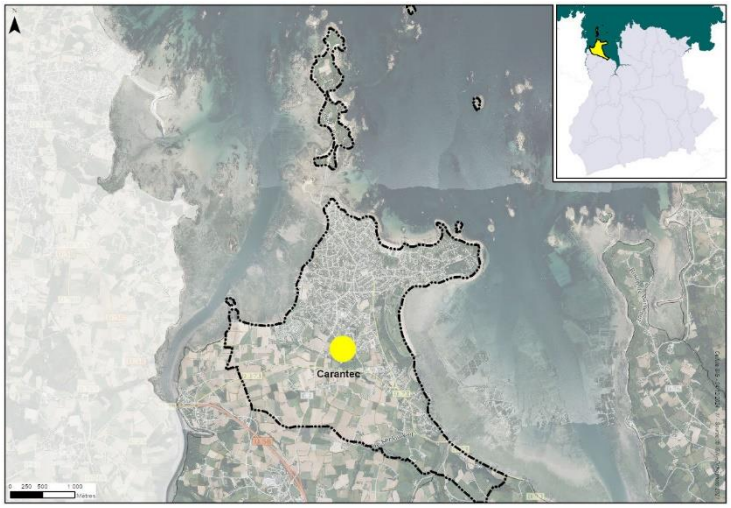
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°7 :</u>



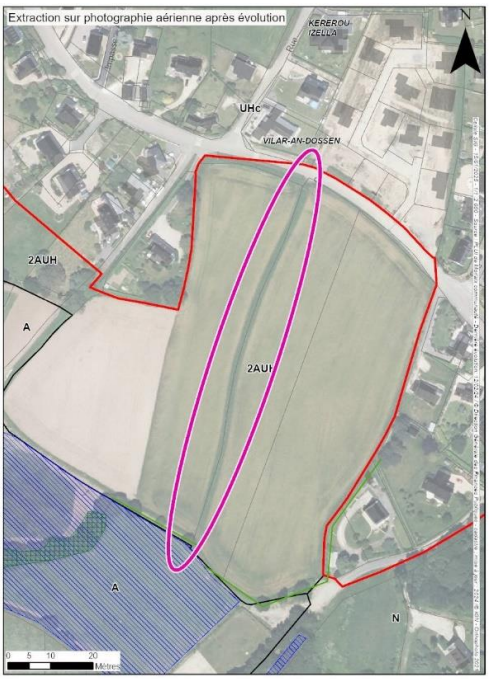
1.2. Suppression d'éléments paysagers identifiés rue de Kerhallic à Carantec

A. Exposé des motifs



La haie située rue de Kerhallic est aujourd'hui inexistante comme les photos ci-dessous le montrent. Il est donc proposé de supprimer l'élément paysager identifié sur le règlement graphique du PLUi-H.

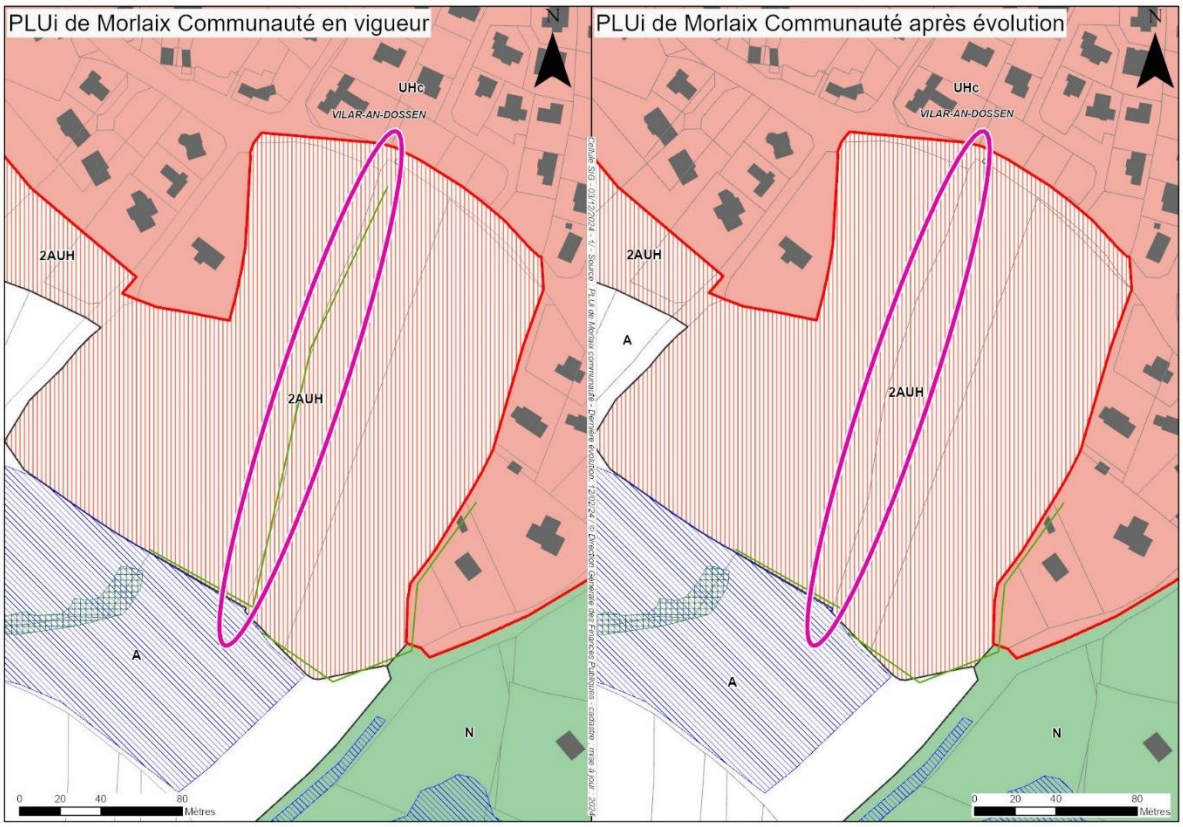




À cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

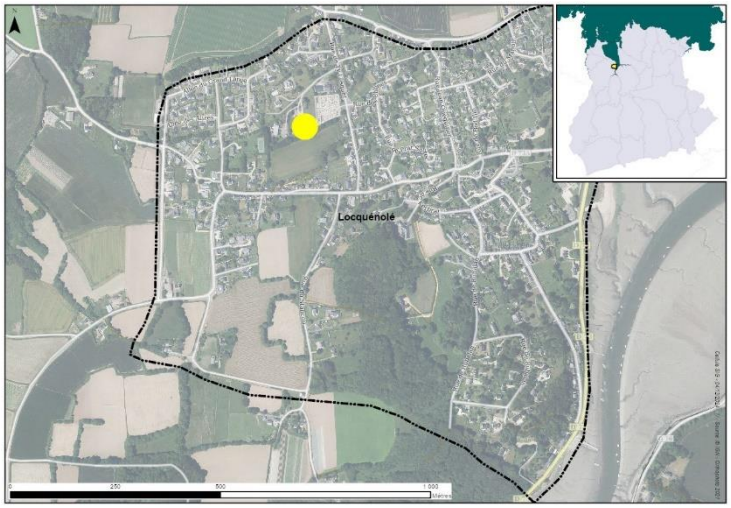
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°7 :</u>



1.3. Suppression d'éléments paysagers identifiés à Locquénolé

A. Exposé des motifs



Les éléments paysagers identifiés situés derrière le cimetière, parcelles AE 0145 et AE 0095 sont aujourd'hui inexistants, comme les photos ci-dessous le montrent. Il est proposé de les supprimer afin de faciliter l'instruction de futurs projets et la densification éventuelle de ce secteur.

Référence cadastrale : AE 0145



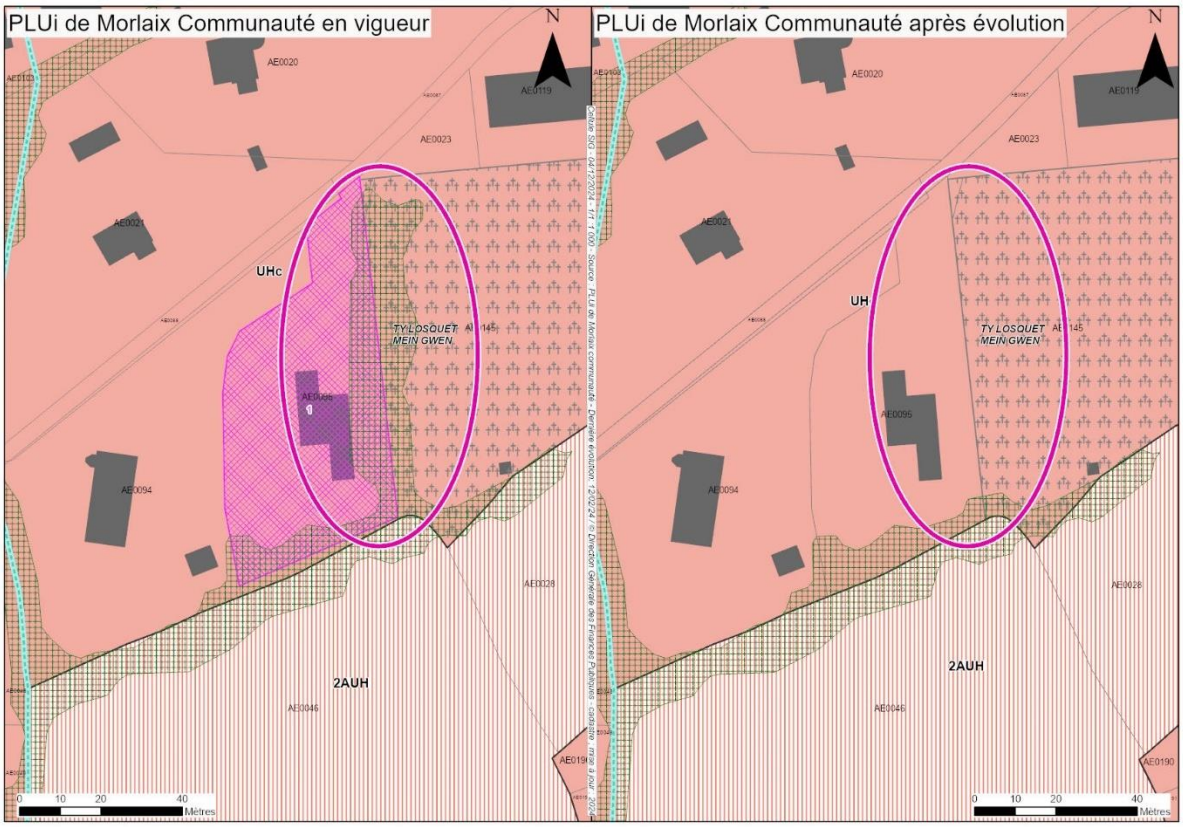
Référence cadastrale : AE 0095



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

B. Pièces modifiées

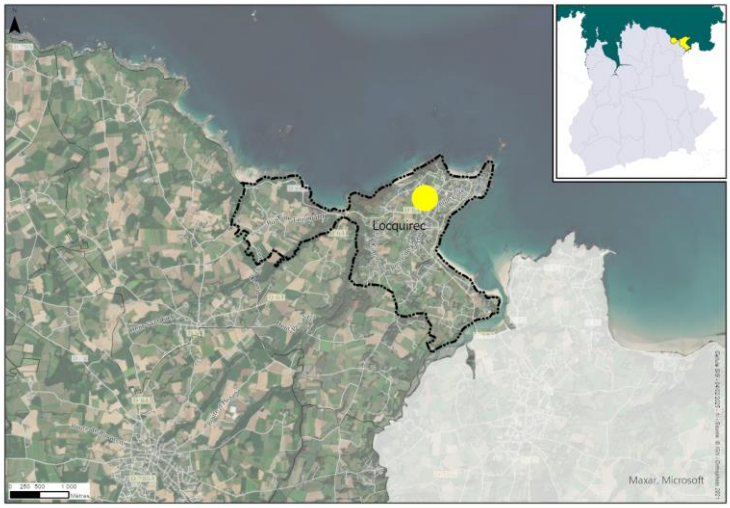
<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°15 :</u>



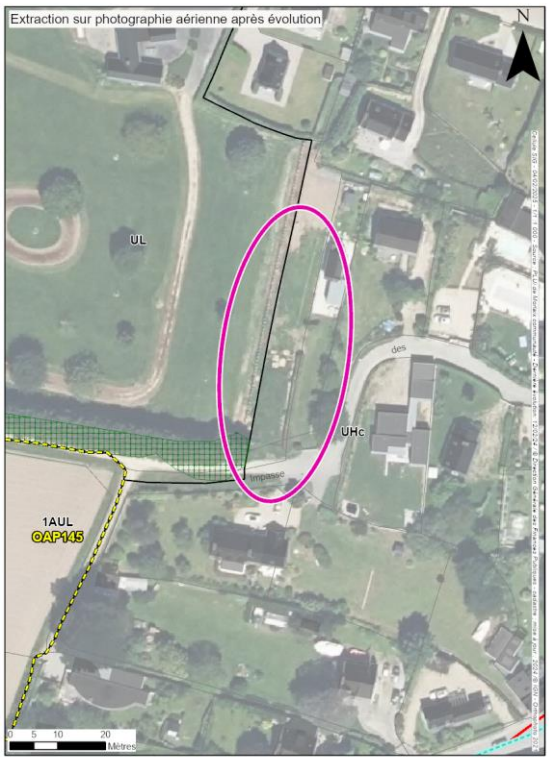


1.4. Suppression d'éléments paysagers identifiés impasse des pâquerettes à Locquirec

A. Exposé des motifs



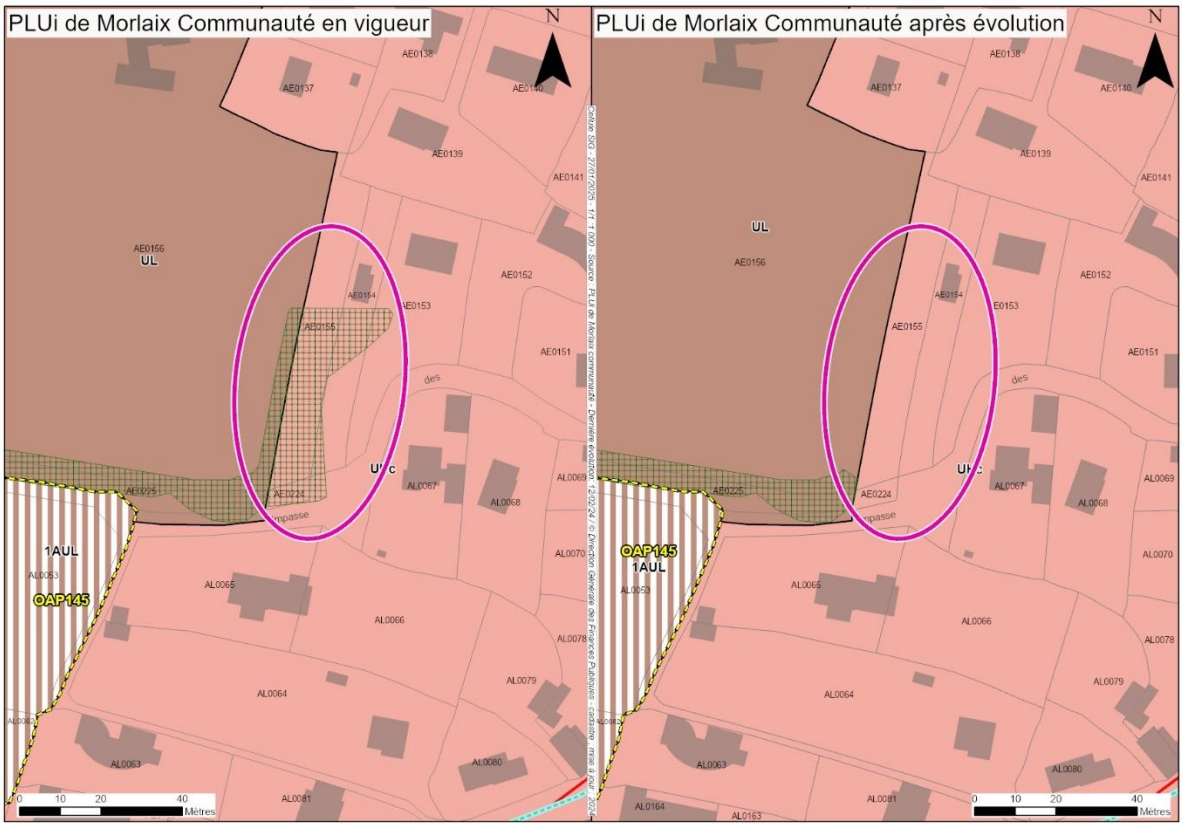
Les éléments paysagers identifiés sur les parcelles AE 0155 et 0154, dans l'impasse des Pâquerettes correspondaient à une haie de Thuya sans intérêt paysager ou de biodiversité, formant clôture le long du camping GCU de Locquirec. Cette haie a été supprimée entre 2018 et 2021. Il n'y a plus lieu aujourd'hui de maintenir l'identification de ces éléments paysagers inexistants, comme la photo aérienne ci-dessous le montre. Il est proposé de les supprimer afin de faciliter l'instruction de futurs projets et de permettre la densification éventuelle de ce secteur.



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

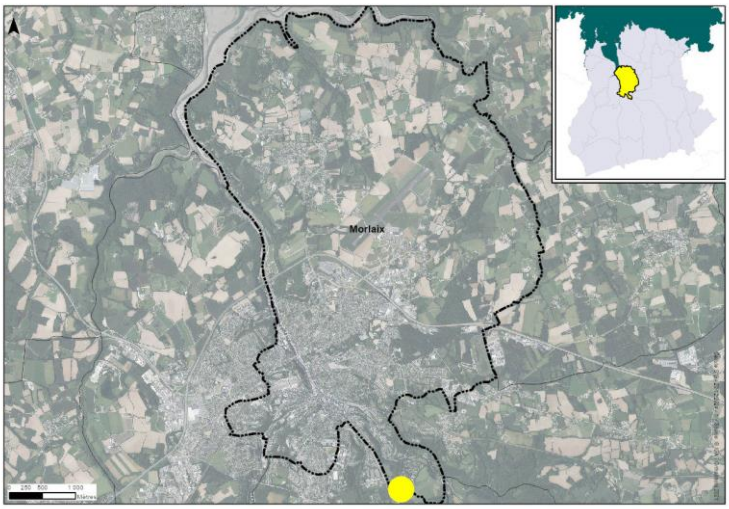
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°6 :</u>

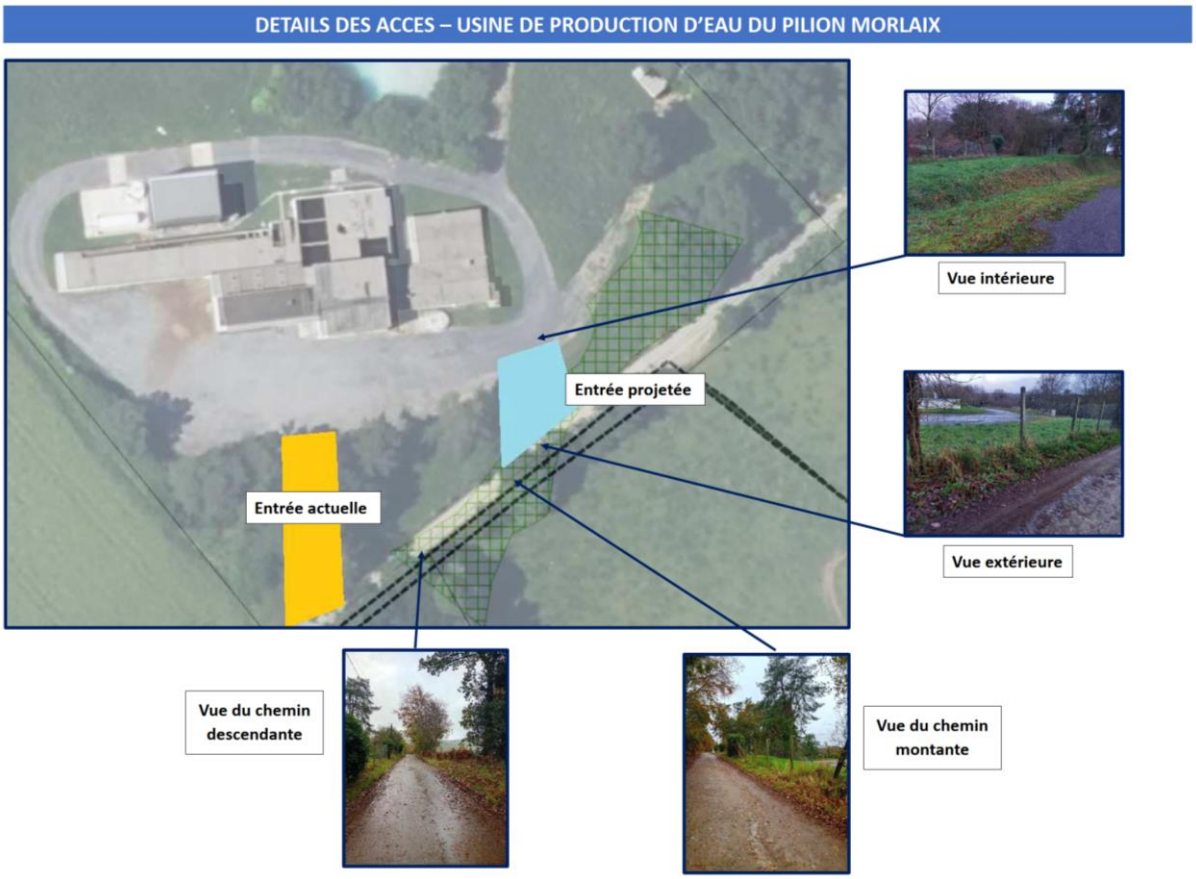


1.5. Suppression d'éléments paysagers identifiés au Pillion à Morlaix

A. Exposé des motifs



Afin de permettre une meilleure circulation des véhicules poids lourds sur le site de l'usine actuelle de production d'eau potable, il est nécessaire de supprimer un des éléments paysagers identifiés situé au Pillion, parcelle BO 0094. Ces éléments paysagers identifiés sont inexistants ou en mauvais état de conservation comme le montre les photos ci-dessous.

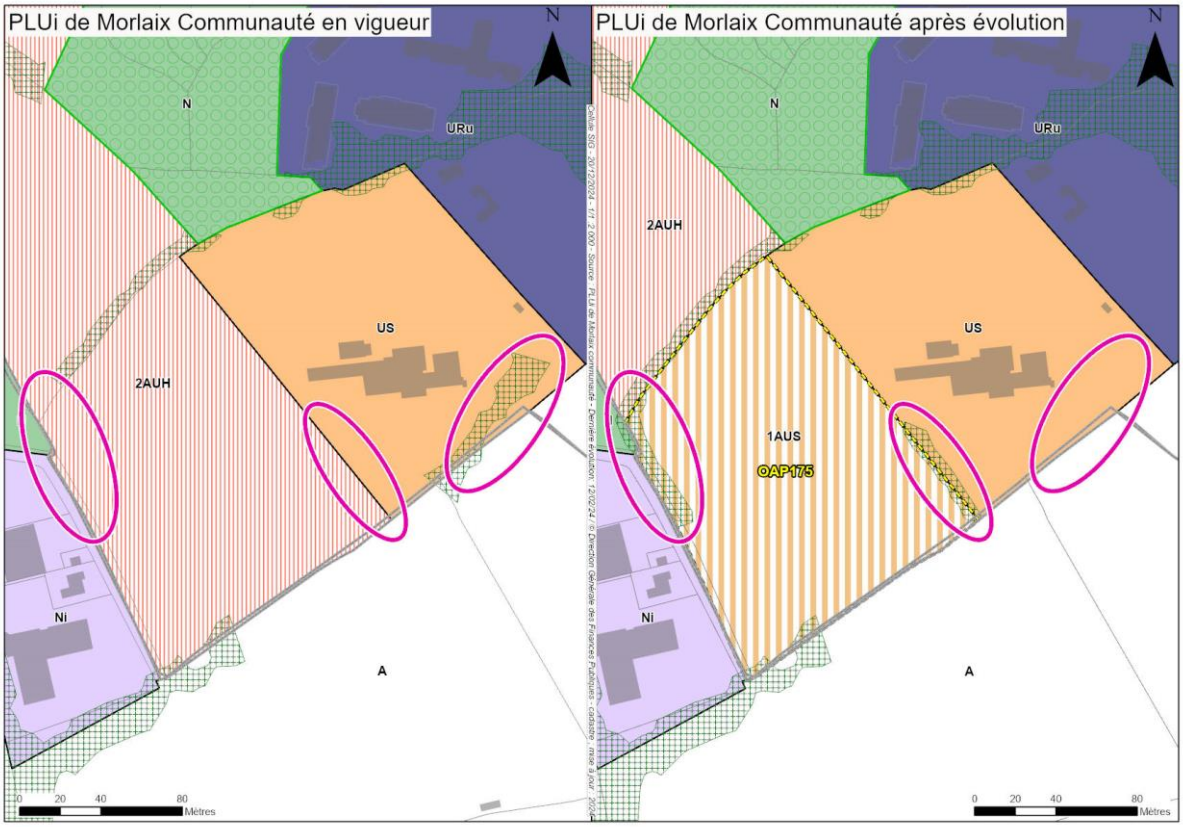


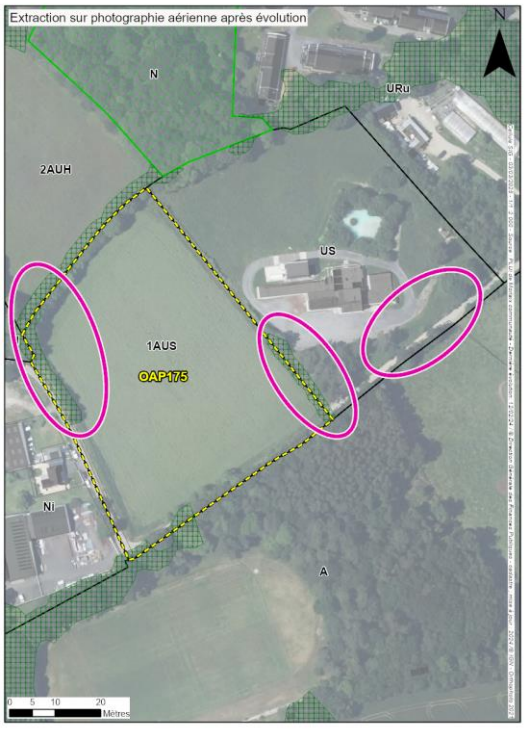
Cette suppression est compensée par deux identifications d'éléments paysagers sur la parcelle voisine, BO 0095.

À cet effet le règlement graphique (Tome1) est modifié.

B. Pièces modifiées

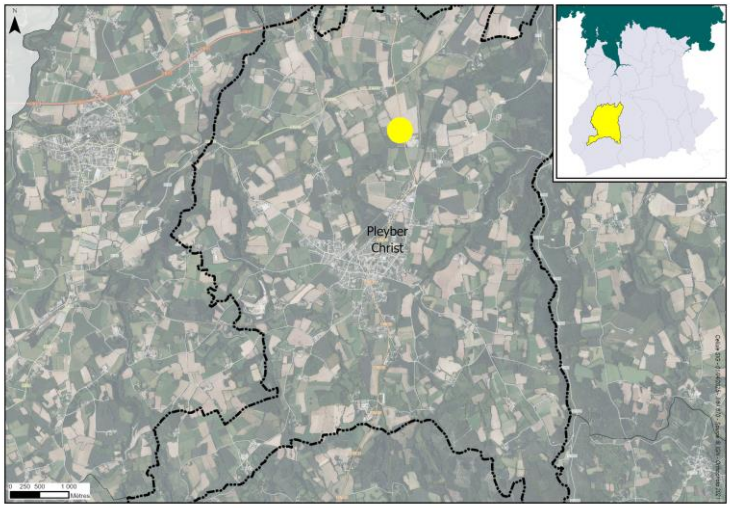
Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°26 :



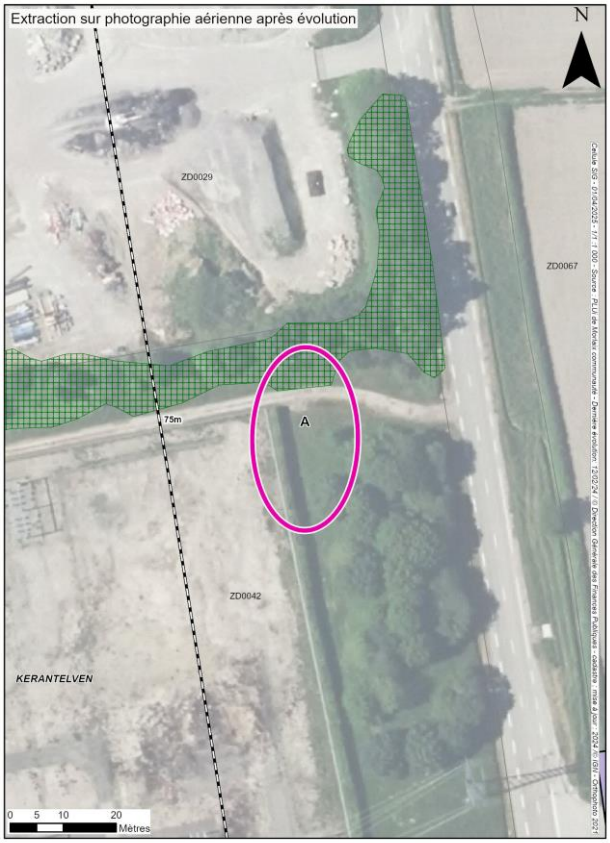


1.6. Suppression d'éléments paysagers identifiés à Kervenarchant à Pleyber-Christ

A. Exposé des motifs



Une entreprise de gestion de transport d'électricité a l'intention de réaliser des travaux de liaison électrique souterraine de 225 kV au niveau du Nord du poste RTE de Pleyber-Christ sur la parcelle ZD 0042. Un élément paysager identifié est présent sur ce secteur au règlement graphique, cependant il est inexistant comme le montre l'extrait de photographie aérienne suivante.

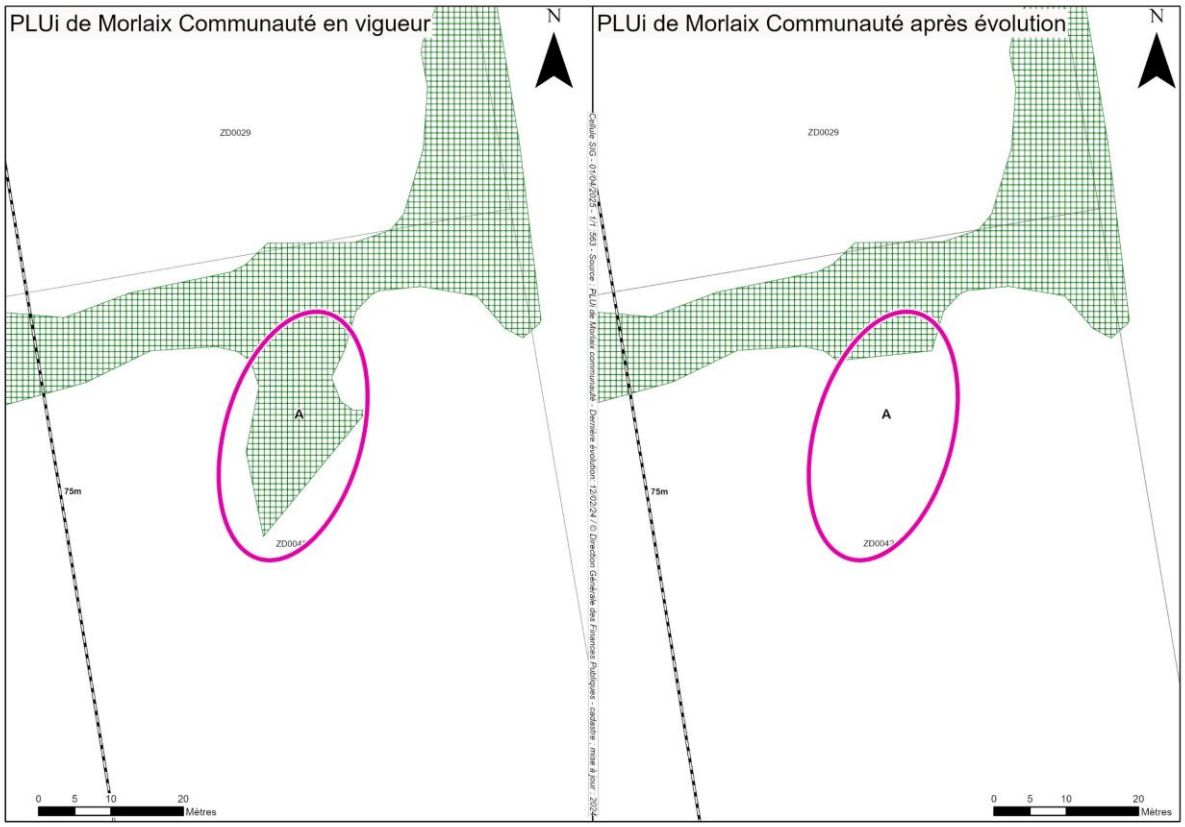


Il est proposé de le supprimer afin de faciliter l'instruction de la déclaration préalable à venir.

À cet effet le règlement graphique (Tome1) est modifié.

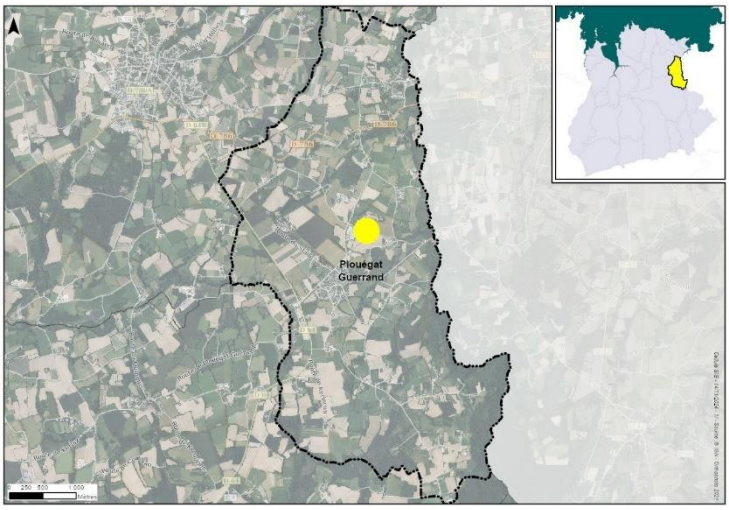
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°41 :



1.7. Suppression d'éléments paysagers identifiés au Veuzit à Plouégat-Guerrand

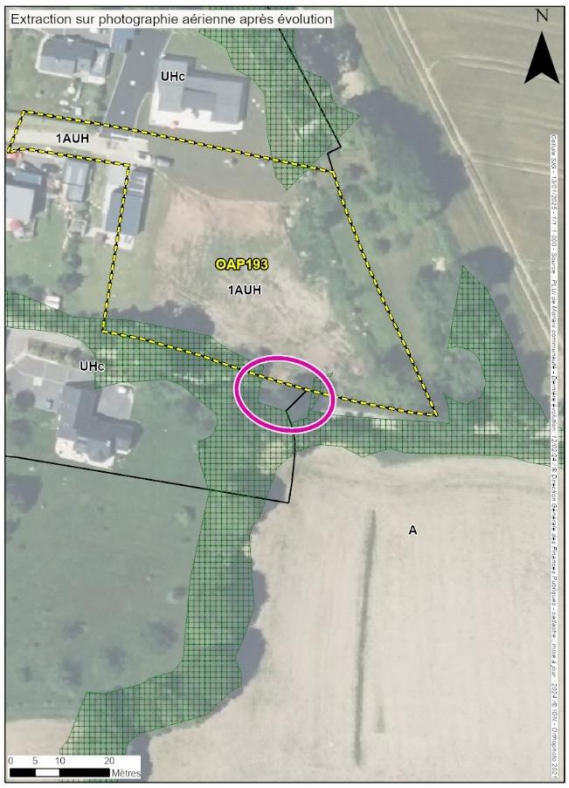
A. Exposé des motifs



Les éléments paysagers identifiés situés au Veuzit sur la commune de Plouegat-Guerrand, parcelle B 1707 sont aujourd'hui inexistants comme les photos ci-dessous le montrent. Il est proposé de les supprimer afin de faciliter l'instruction de futurs projets et la densification de ce secteur.

Référence cadastrale : B 1707

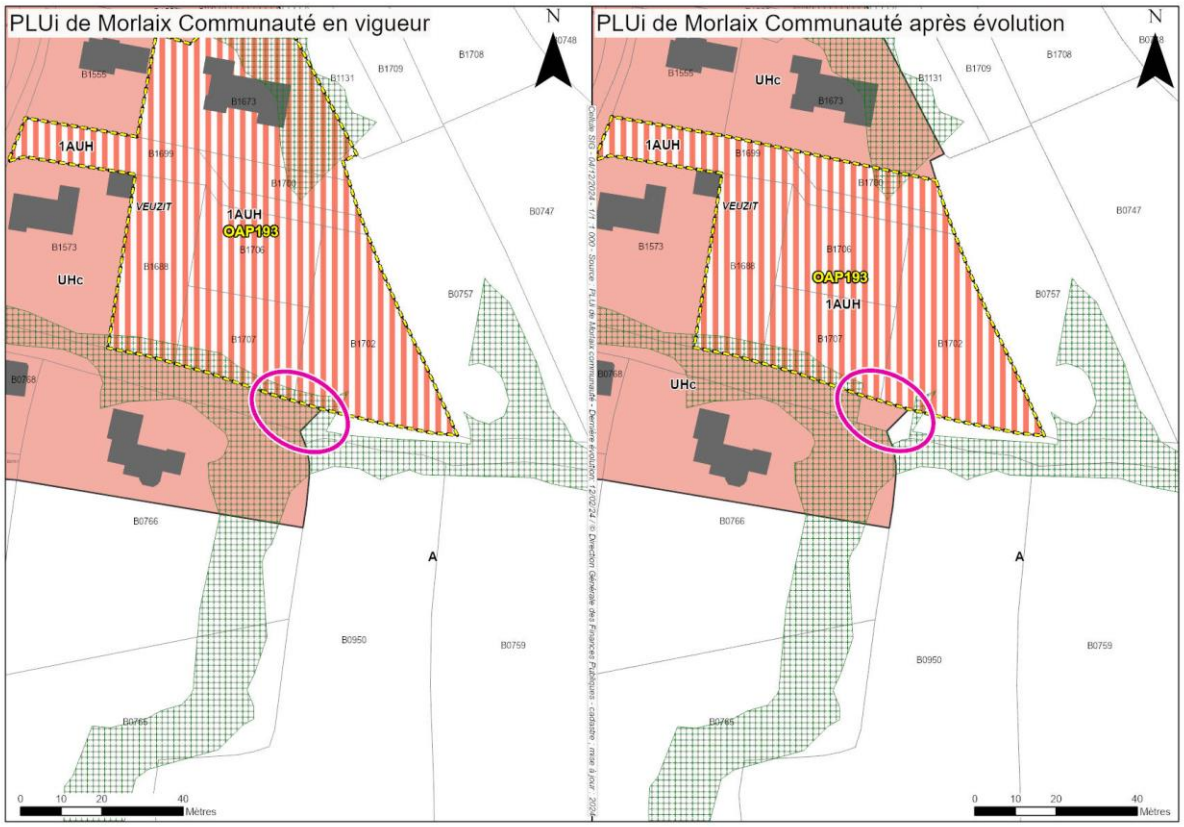




À cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

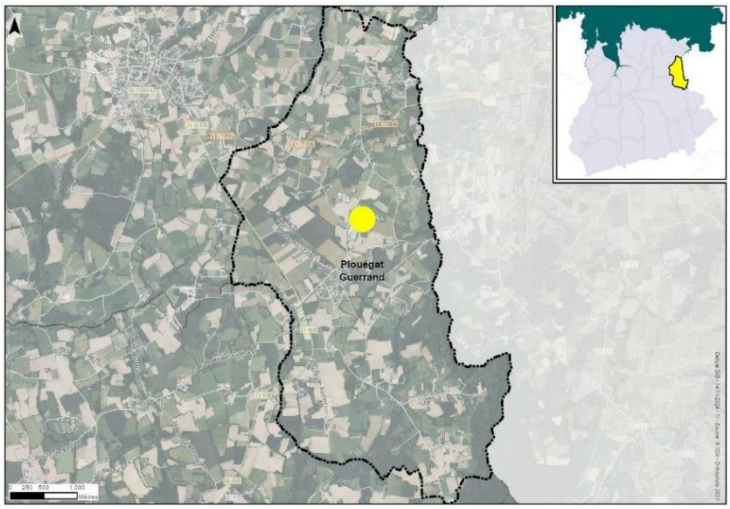
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°14 :</u>



1.8. Suppression d'éléments paysagers identifiés dans le bourg à Plouégat-Guerrand

A. Exposé des motifs



Les éléments paysagers identifiés situés dans le bourg de la commune de Plouegat-Guerrand, parcelle C 1926 sont aujourd'hui inexistants comme les photos ci-dessous le montrent, il est proposé de les supprimer afin de faciliter l'instruction de futurs projets et la densification de ce secteur.

Référence cadastrale : C 1926

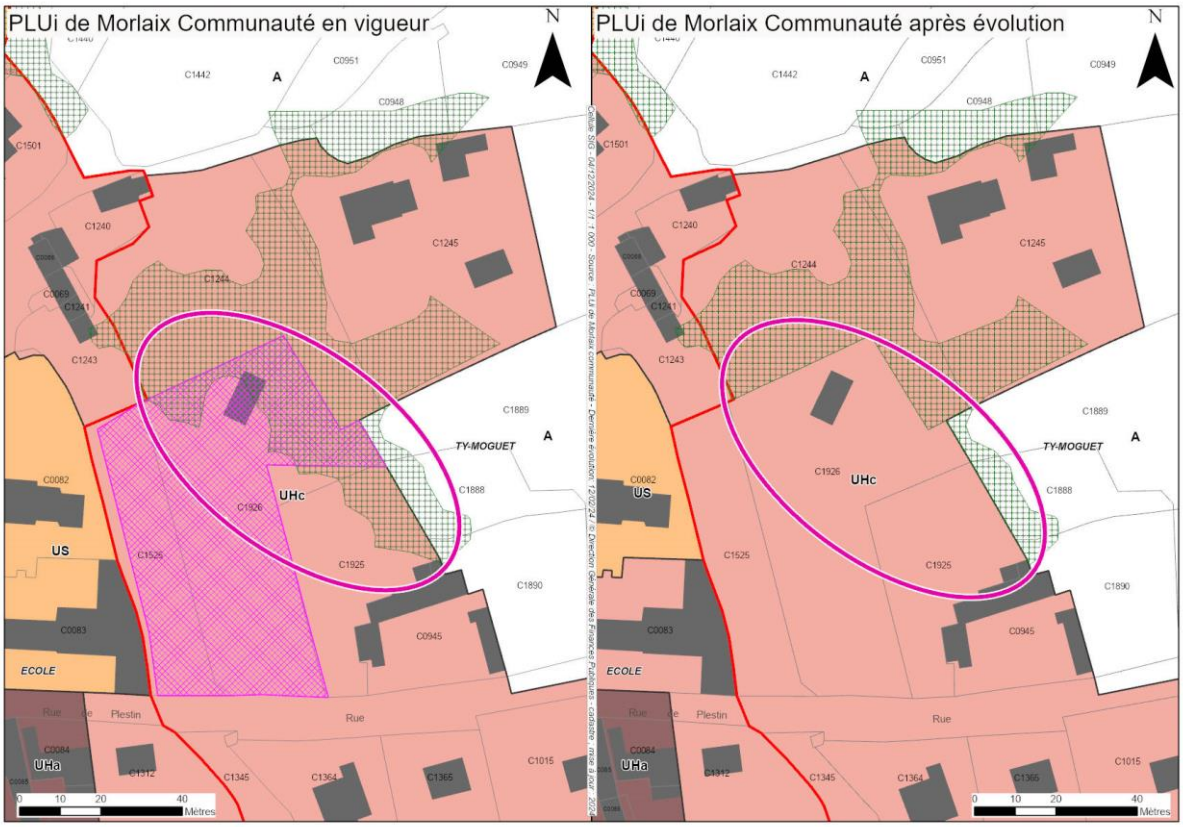




À cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

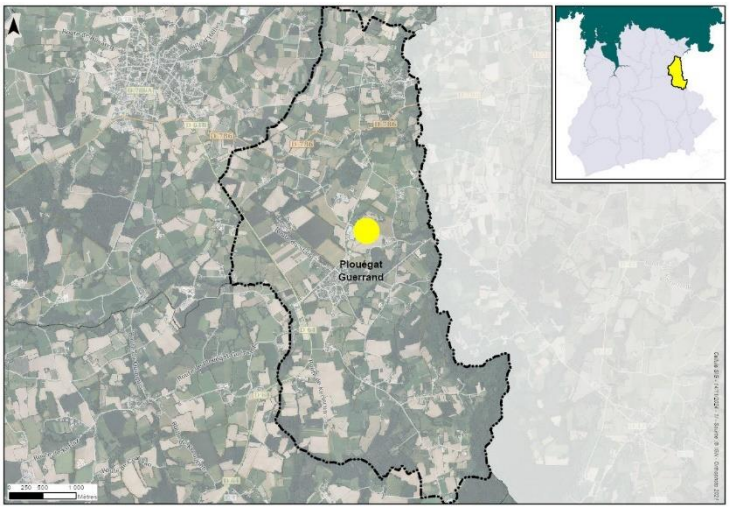
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°22 :</u>



1.9. Suppression d'éléments paysagers identifiés au Veuzit à Plouégat-Guerrand

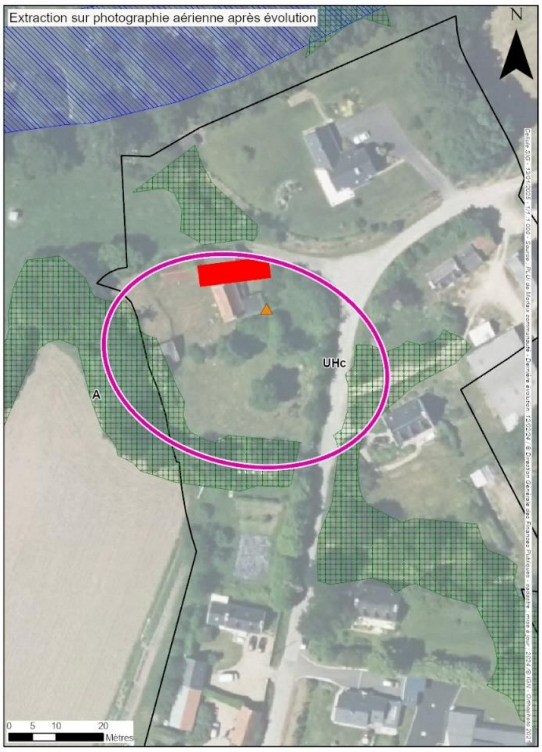
A. Exposé des motifs



Les éléments paysagers identifiés situés au Veuzit sur la commune de Plouegat-Guerrand, parcelle B 1141 sont aujourd'hui inexistants comme les photos ci-dessous le montrent. Il est proposé de les supprimer afin de faciliter l'instruction de futurs projets et l'amélioration du bâti au sein de ce hameau.

Référence cadastrale : B 1141

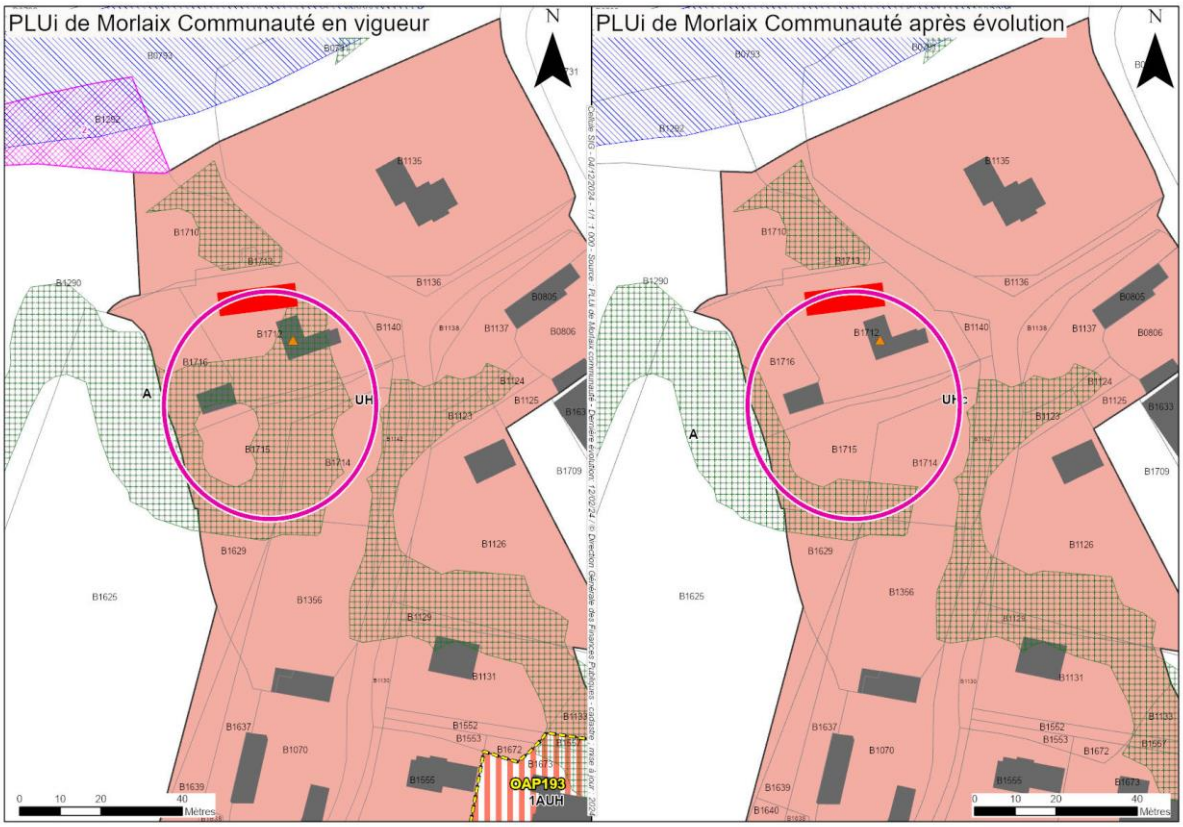




À cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°14 :



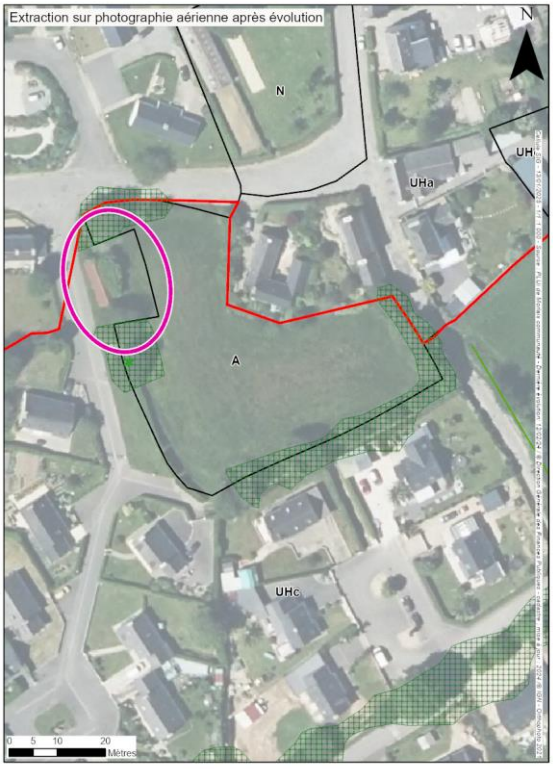
1.10. Suppression d'éléments paysagers identifiés à Parc ar Feuteun à Plouégat-Guerrand

A. Exposé des motifs



L'élément paysager identifié situé entre la parcelle C 1544 et la parcelle C 1404 sur la commune de Plouegat-Guerrand, existe mais ne permet pas à l'habitation présente sur la parcelle C 1404 d'être agrandie (voir photo ci-dessous). Il est envisagé de le supprimer. Afin de compenser cette suppression, la commune souhaite protéger une haie située sur la même parcelle, au sud-est de celle-ci. Comme la photo ci-dessous le montre, cette haie constitue un élément paysager à protéger du fait de son caractère patrimonial en bordure d'un chemin.

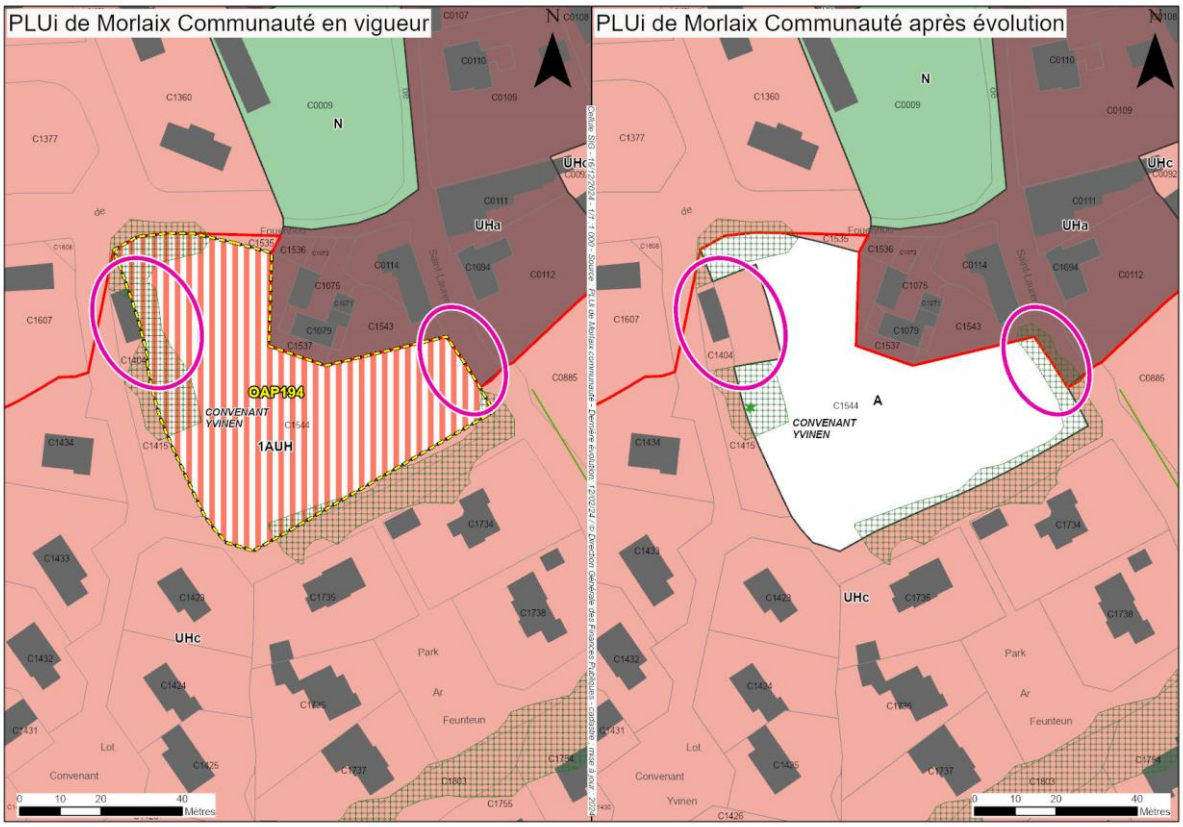
Il est proposé de supprimer l'élément paysager au nord-ouest afin de faciliter l'instruction de futurs projets et d'identifier l'élément paysager au sud-est afin de préserver le patrimoine local.





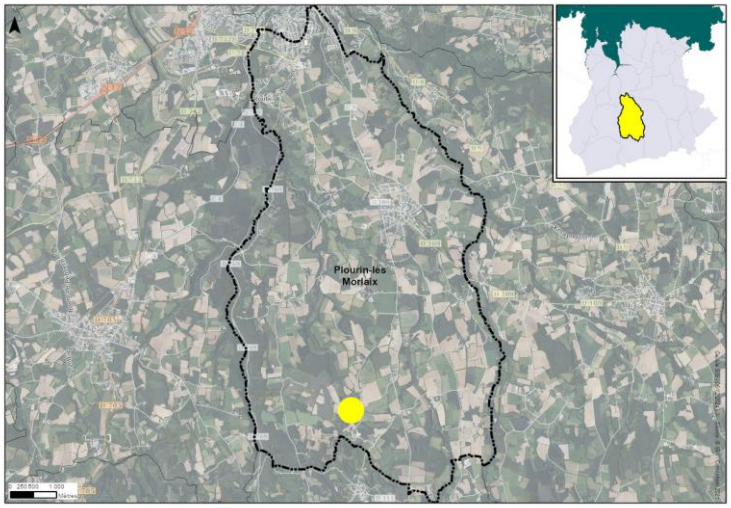
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°22 :</u>



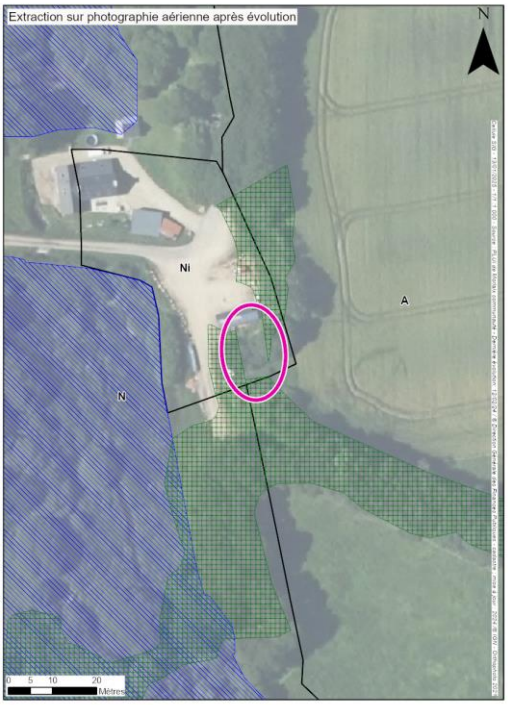
1.11. Suppression d'éléments paysagers identifiés à Plourin-lès-Morlaix

A. Exposé des motifs



La commune de Plourin-lès-Morlaix a délivré un certificat d'urbanisme opérationnel positif pour la construction d'un entrepôt de 140 m² sur la parcelle cadastrée E 0699 située au Moulin de Bodister, la sous-préfecture a demandé le retrait de celui-ci en mai 2023. En effet des éléments paysagers identifiés sur cette parcelle ne permettait pas la réalisation du projet.

Cependant, au regard des éléments transmis par la commune à la sous-préfecture, il n'existe aucun boisement ou élément paysagers à protéger sur le site. Ceci résulte d'une erreur matérielle du PLUi-H liée à un décalage du cadastre par rapport à la photographie aérienne qui a servi de support à l'identification des éléments boisés.

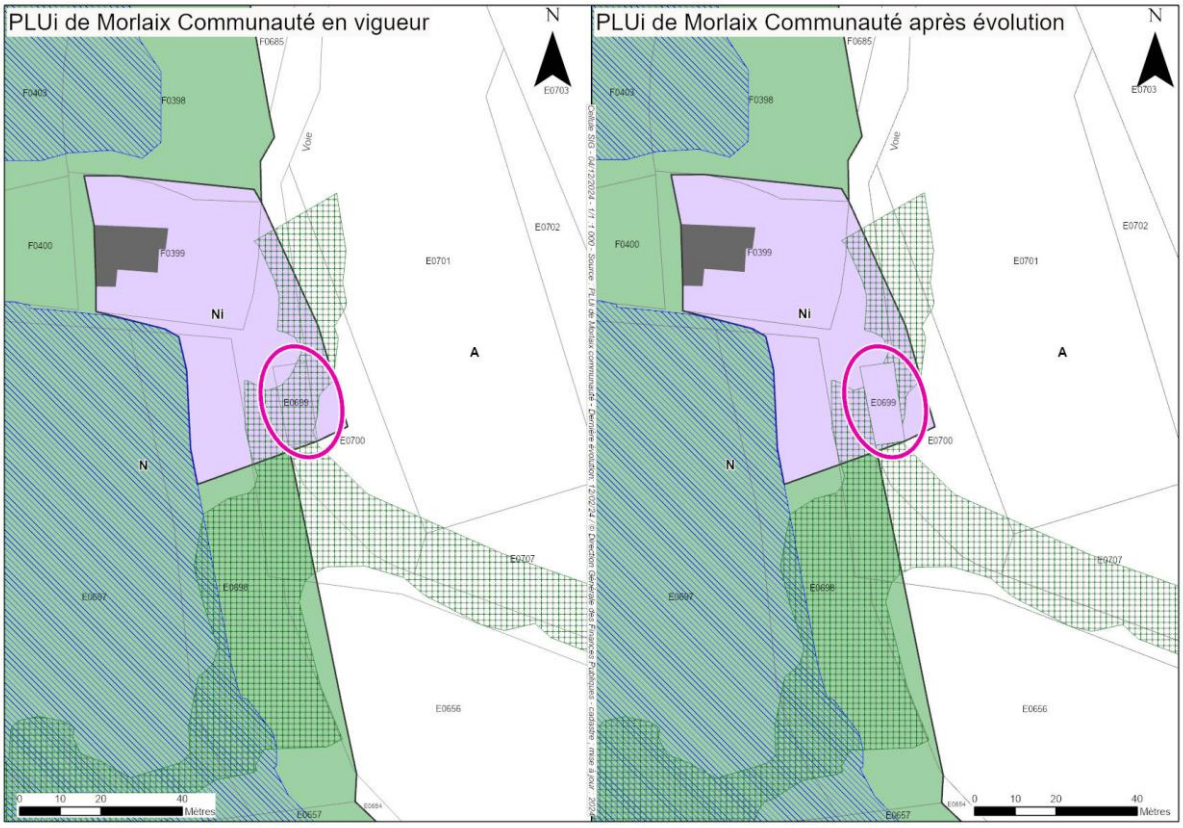


À la demande de la sous-préfecture de Morlaix du 16 août 2023, il est proposé de supprimer ces éléments paysagers afin de faciliter l'instruction de futurs projets.

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

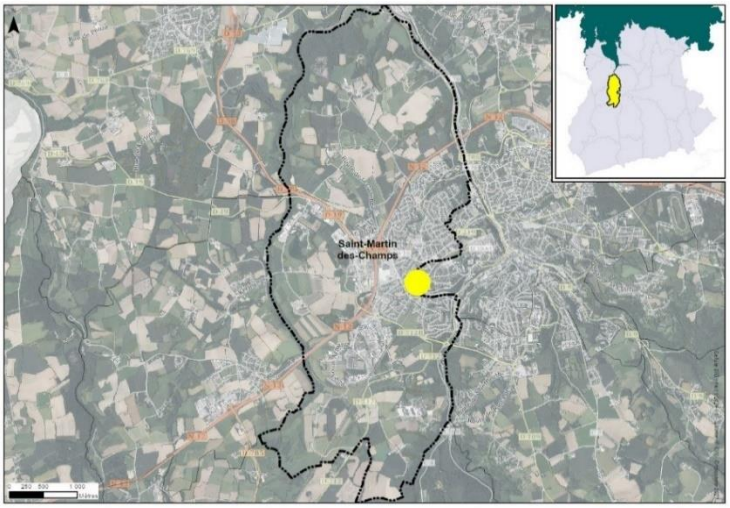
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°43 :</u>



1.12. Suppression d'éléments paysagers identifiés rue Park ar Roudour à Saint-Martin-des-Champs

A. Exposé des motifs



Les éléments paysagers identifiés situés rue Park Ar Roudour, parcelles AL 0403 à 0405 ont été supprimés entre 2015 et 2018 et sont aujourd'hui inexistants, comme la photo ci-dessous le montre. Il est proposé de les supprimer afin de faciliter l'instruction de futurs projets et de permettre la poursuite de la densification de ce quartier.

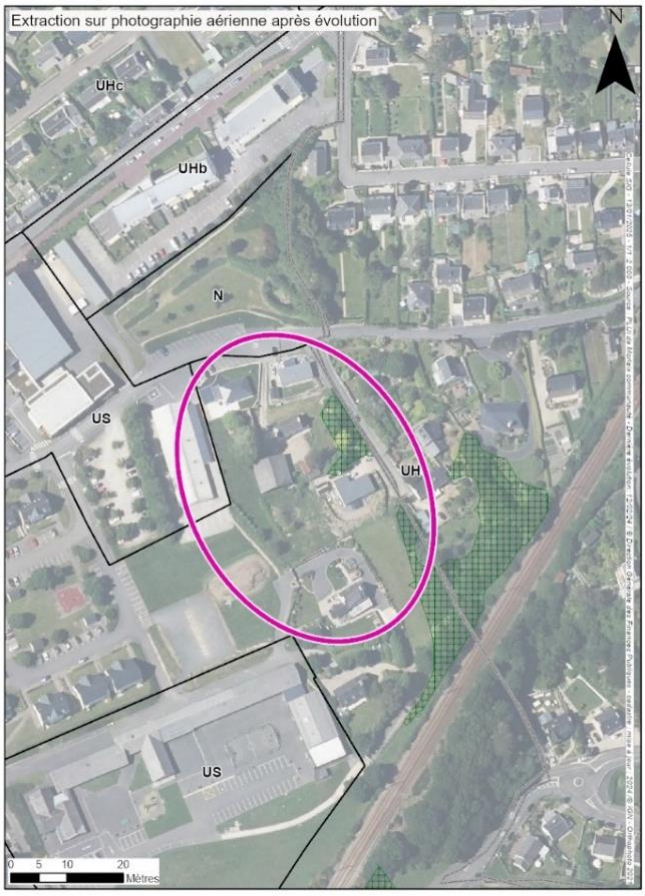


À cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

B. Pièces modifiées

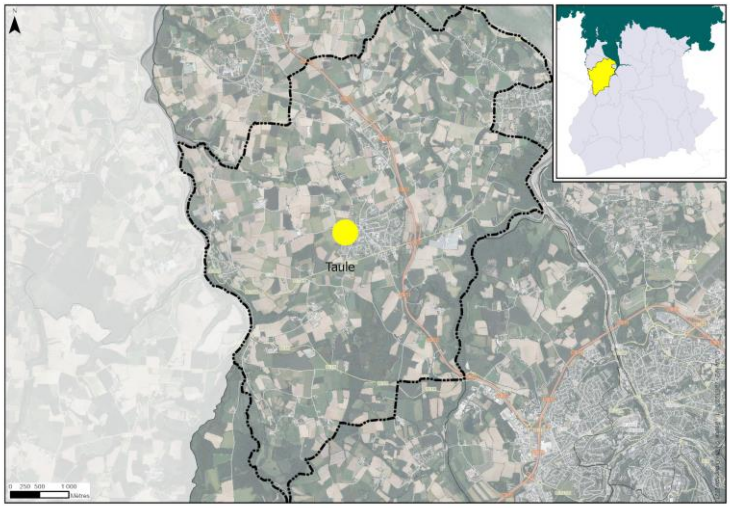
Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°25 :





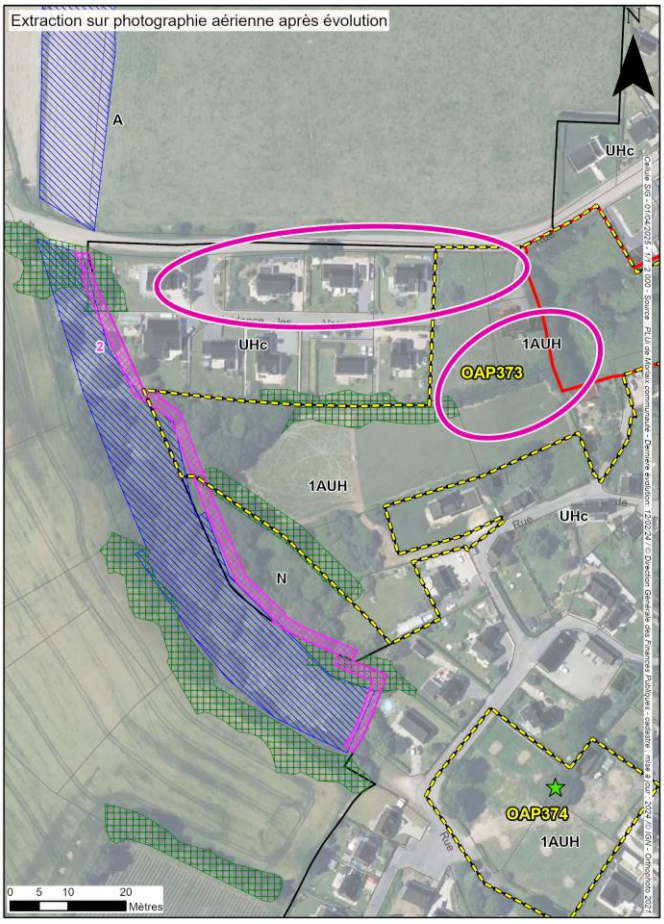
1.13. Suppression d'éléments paysagers identifiés rue de la Garenne à Taulé

A. Exposé des motifs



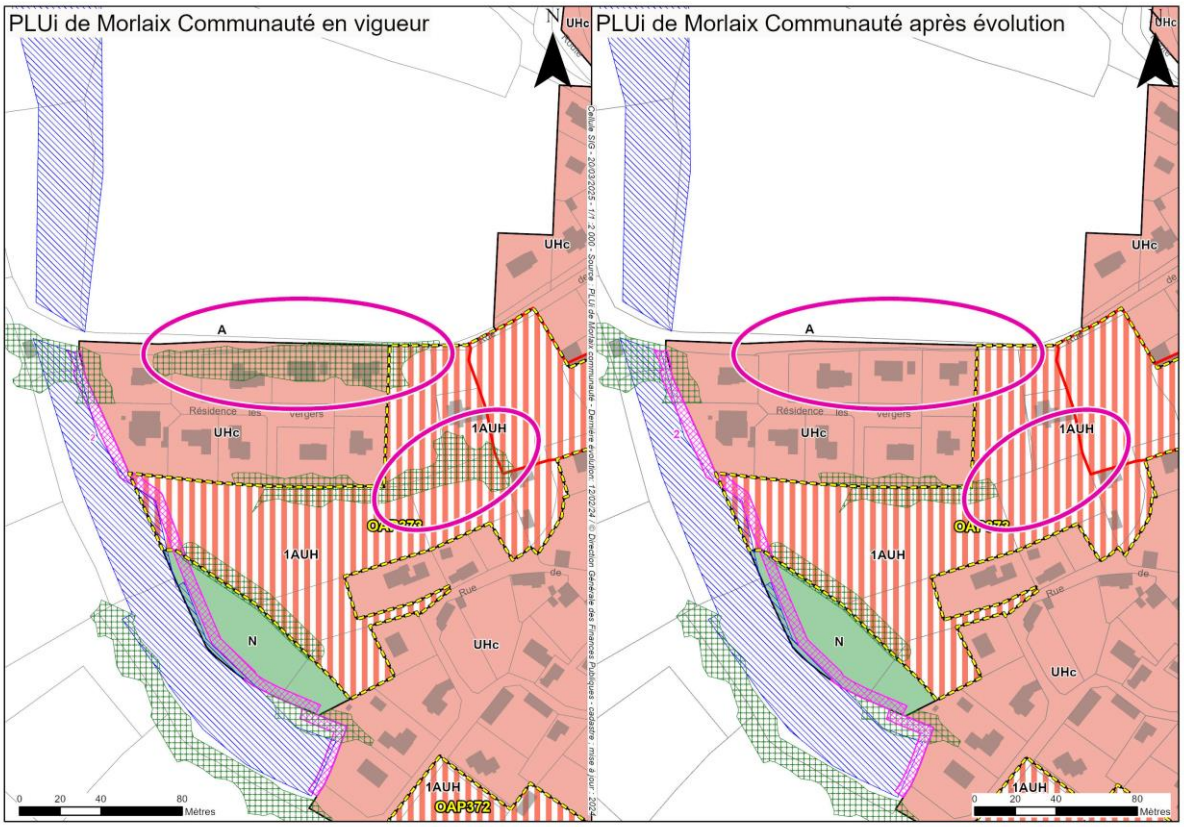
Les éléments paysagers situés rue de de la Garenne à Taulé, parcelles AE 0194, 0193, 0192, 0212 et AE 0016, 0211, 0212, 0210, 0191, 0190, 0189, 0195 sont inexistants en partie nord et empêchent la bonne réalisation d'un projet de quartier d'habitations porté par la commune au niveau de l'OAP 373, comme le montre l'extrait de photographie aérienne ci-contre. L'OAP précise les intentions d'aménagements sur le secteur et préconise la création d'un espace vert et la protection de plusieurs linéaires bocagers sur le secteur afin de compenser cette suppression.

Ainsi, il est proposé de supprimer ces éléments paysagers identifiés afin de faciliter l'instruction du projet à venir.



B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°19 :</u>



1.14. Identification d'arbres à Carantec

Un travail d'identification a été réalisé par la commune de Carantec dans le cadre de la réalisation d'une charte de l'arbre sur l'ensemble du territoire de la commune de Carantec.

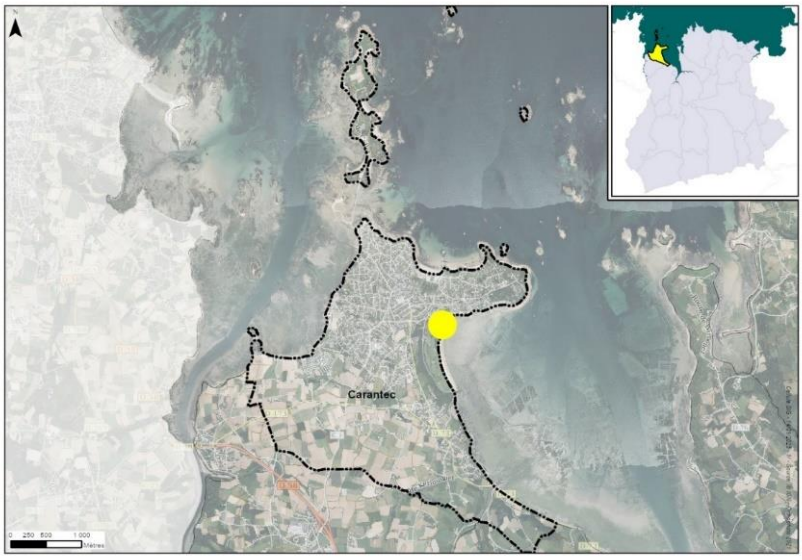
La commune de Carantec a engagé ce travail d'inventaire de l'ensemble de ses éléments paysagers remarquables en travaillant avec un naturaliste. Ainsi l'ensemble des éléments paysagers dans le centre-ville de Carantec ont été identifiés et catégorisés selon leur caractère remarquable ou non. Ces identifications s'inscrivent dans une démarche globale d'intégration de l'arbre à l'espace public de la commune.

Ce travail sera intégré au PLUi-H dans le cadre de la révision n°2 en cours afin de procéder à une vérification du diagnostic suite à la tempête Ciaran de l'hiver 2023 et d'avoir une vision globale de la protection des espaces sur la commune.

Dans l'attente, il est proposé l'identification au PLUi-H des éléments les plus remarquables par leur envergure et/ou par leur localisation au sein des espaces publics.

a) Parcelles B 2475 – Cyprès de Lambert de la plage du Clouët

A. Exposé des motifs



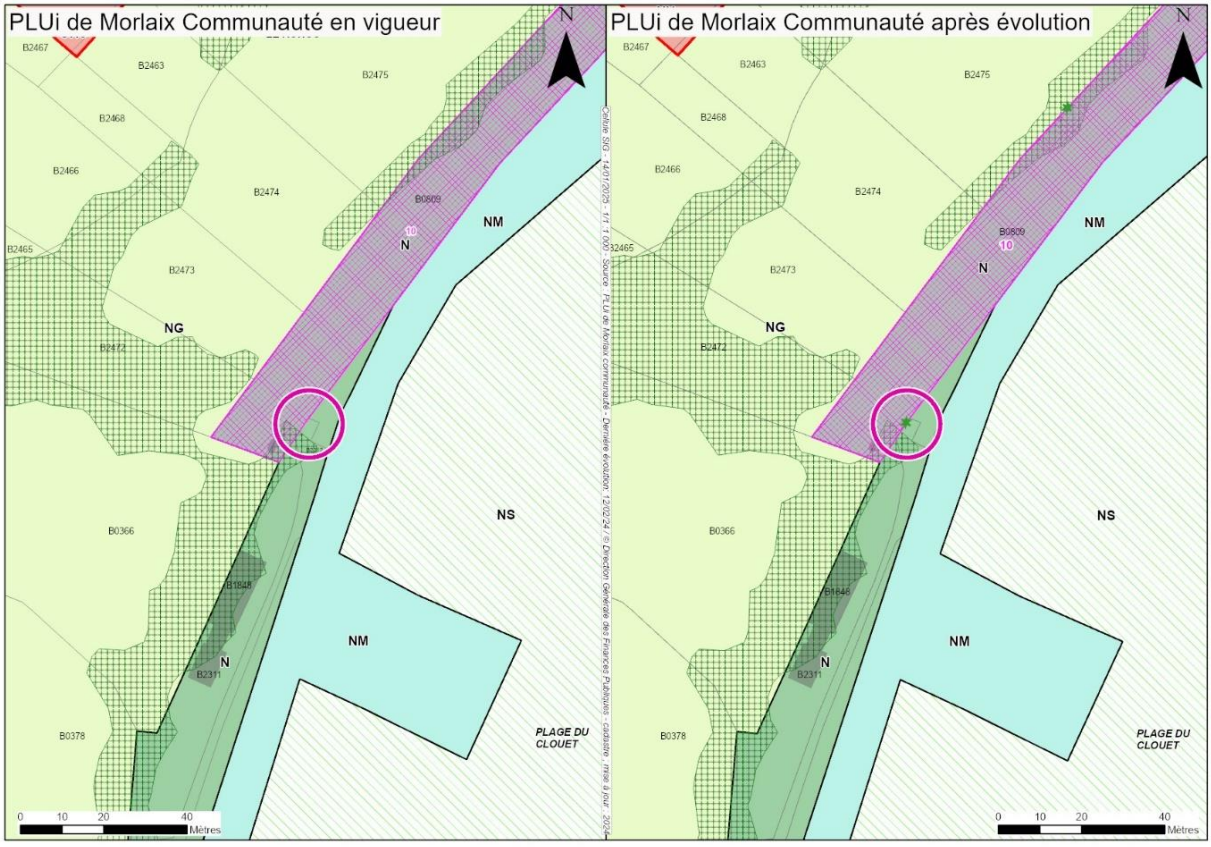


Situé sur la parcelle B 2475, ce cyprès de Lambert de 7,5 m de circonférence est originaire de Californie. Ce sujet exotique, planté vers 1850, forme aujourd'hui un amer végétal et un repère singulier bien connu des plaisanciers de la baie de Morlaix et présente donc un caractère patrimonial avéré. Il a été labellisé arbre remarquable par l'association A.R.B.R.E.S.

Dans ces conditions, il est proposé de l'identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

B. Pièces modifiées

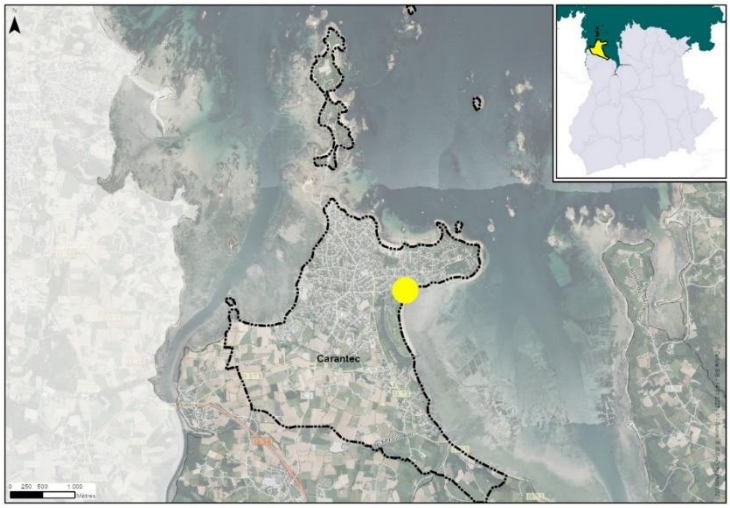
<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°7 :</u>



b) Parcelle B 0809 -plage du Clouët

A. Exposé des motifs





Situé sur la parcelle B 0809, plage du Clouët, cet élément paysager présente un caractère remarquable par sa taille et sa localisation en bordure d'espace public à quelques mètres du Cyprès de Lambert vu ci-dessus.

Dans ces conditions, il est proposé de l'identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

B. Pièces modifiées

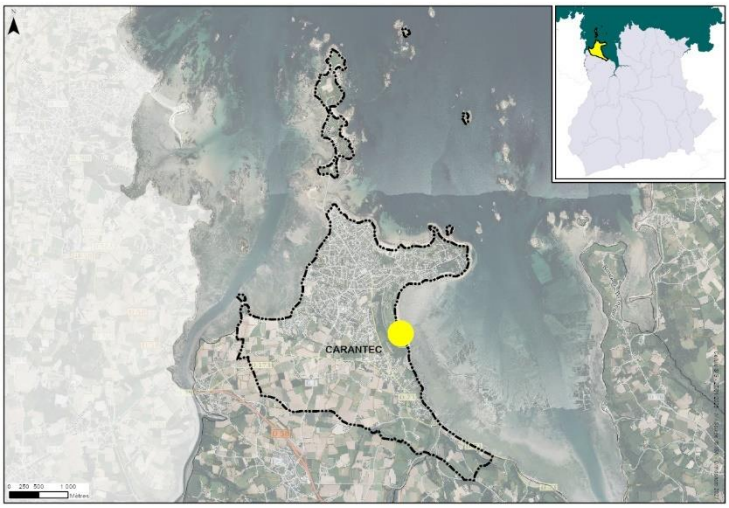
<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°7 :</u>



c) Parcelle B 2313

A. Exposé des motifs



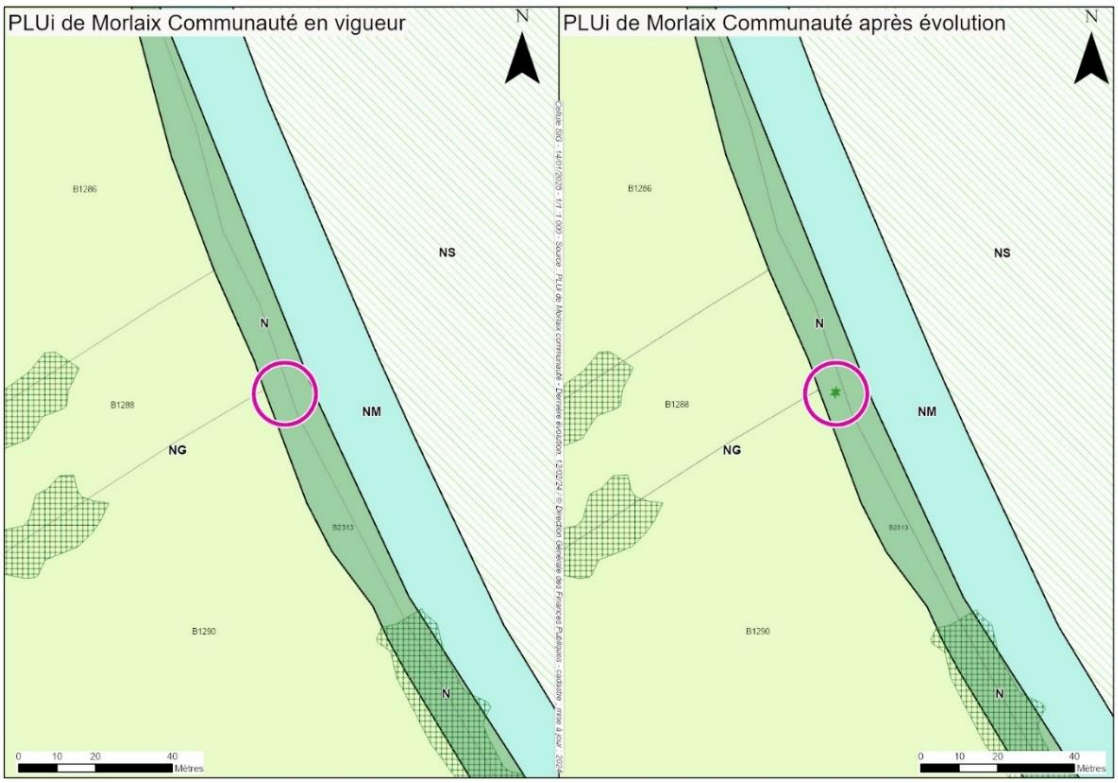


Situé sur la parcelle B 2313, ce Cyprès de Lambert présente un caractère remarquable de par son envergure et sa localisation entre la plage du Clouët et le golf de Carantec.

Dans ces conditions, il est proposé d'identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les éléments paysagers suivants.

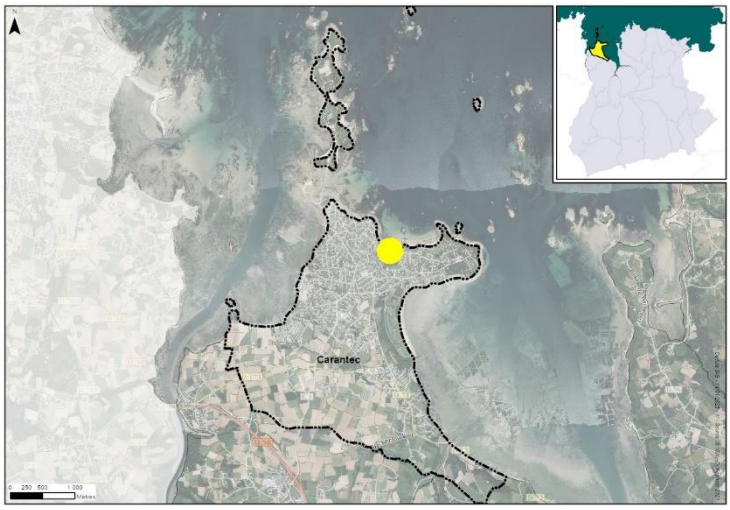
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°7 :</u>



d) Parcelle AH 0023 – Cyprès de Lambert de la plage du Kelenn

A. Exposé des motifs



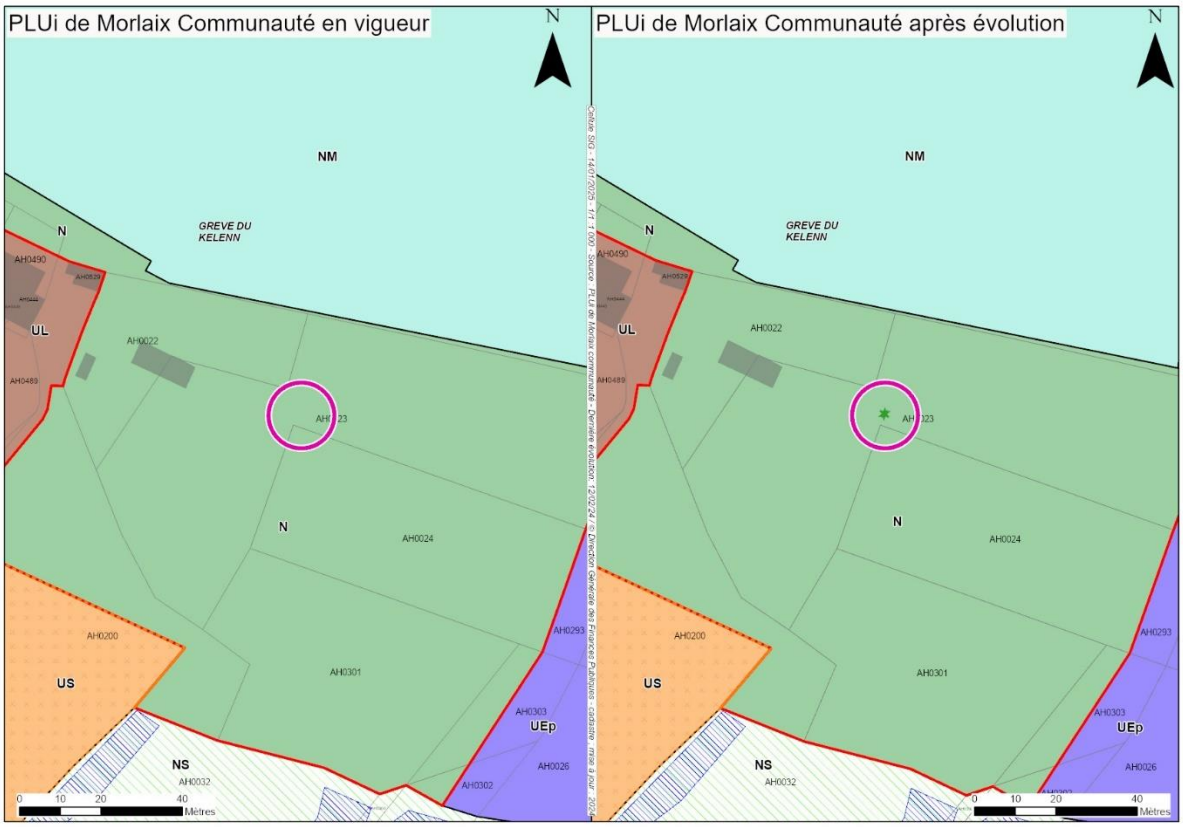


Situé sur la parcelle AH 0023, cet élément paysager présente un caractère remarquable du fait de son envergure imposante et de sa localisation aux abords de la plage du Kelenn.

Dans ces conditions, il est proposé de l'identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

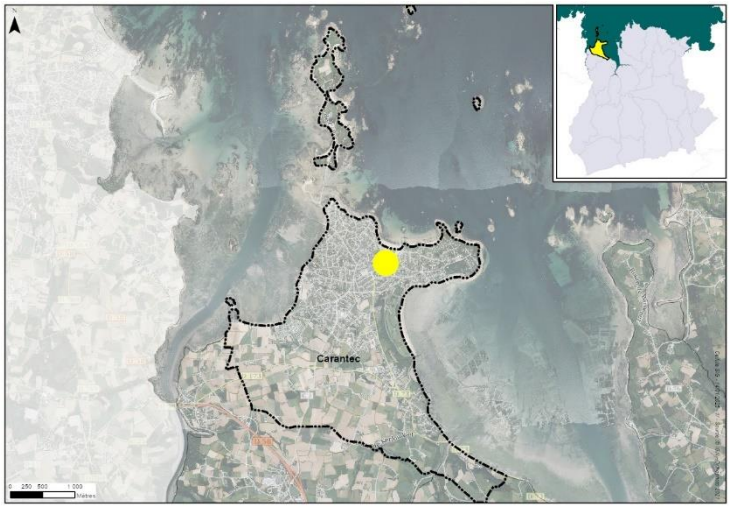
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°7 :</u>



e) Parcelle AH 0028

A. Exposé des motifs



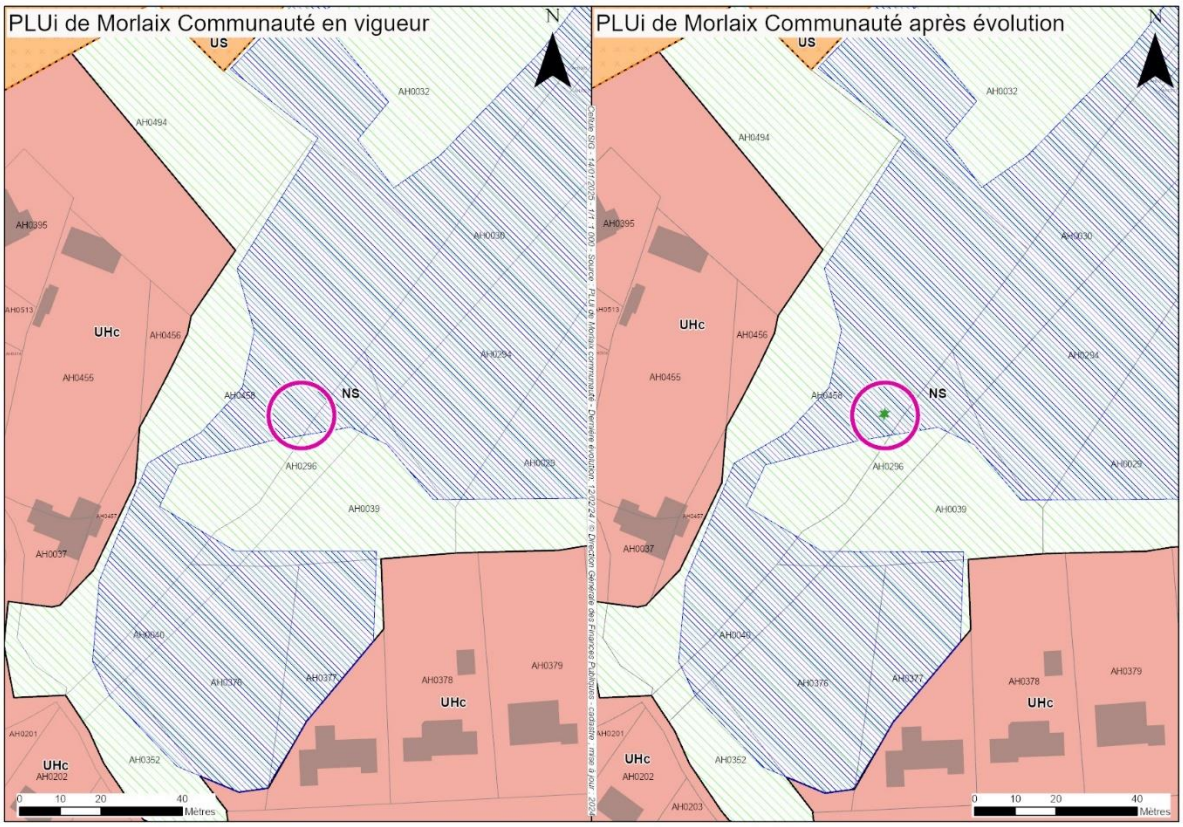


Situé sur les parcelles AH 0028, cet élément paysager présente un caractère remarquable du fait de son envergure et de sa localisation au sein des espaces naturels remarquables situés au-dessus de la plage du Kelenn.

Dans ces conditions, il est proposé de l'identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

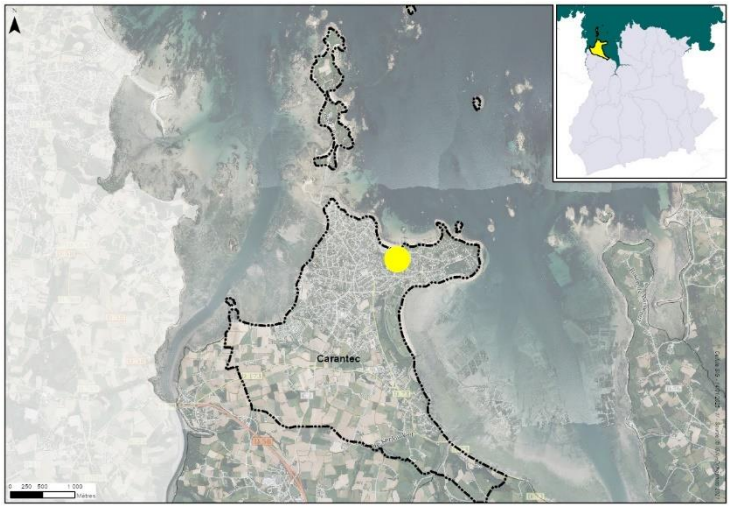
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°7 :</u>



f) Parcelle AH 0296

A. Exposé des motifs



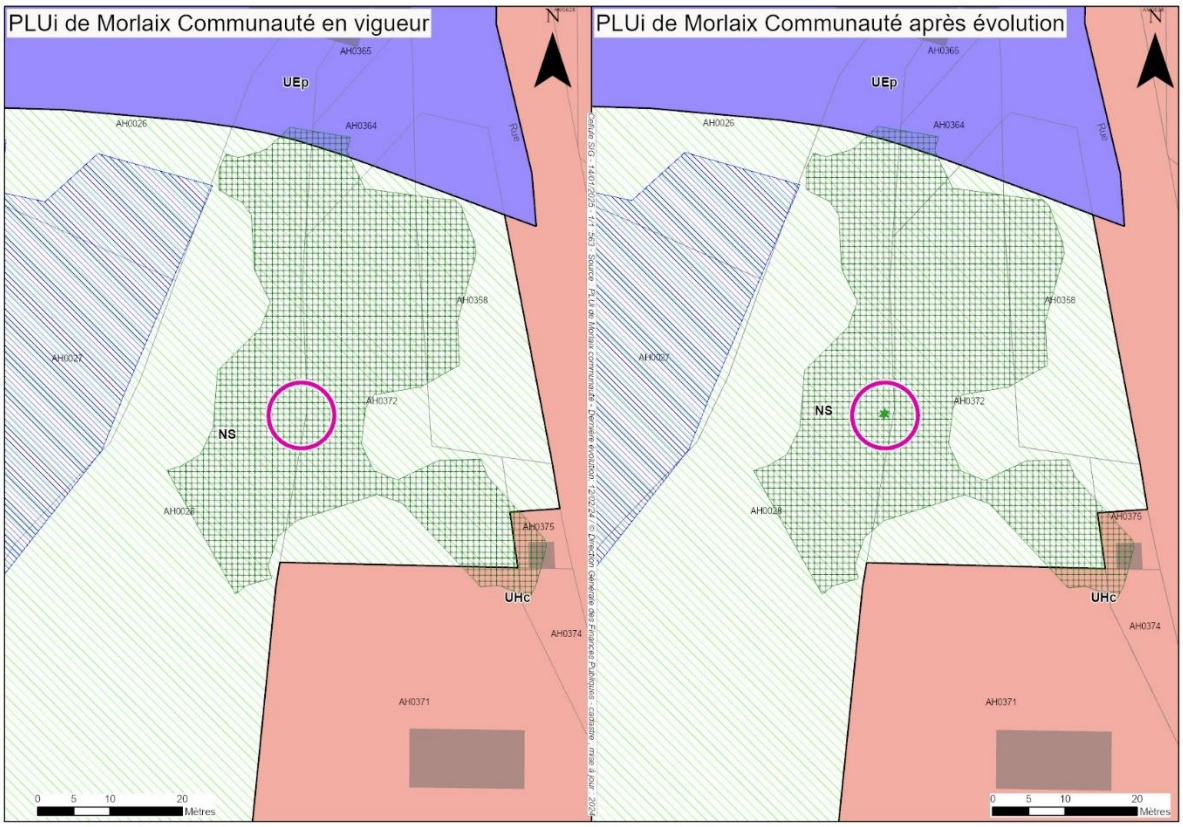


Situé sur la AH 0296, cet élément paysager présente un caractère remarquable du fait de son envergure et de sa localisation au sein des espaces naturels situés au-dessus de la plage du Kelenn.

Dans ces conditions, il est proposé de l'identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

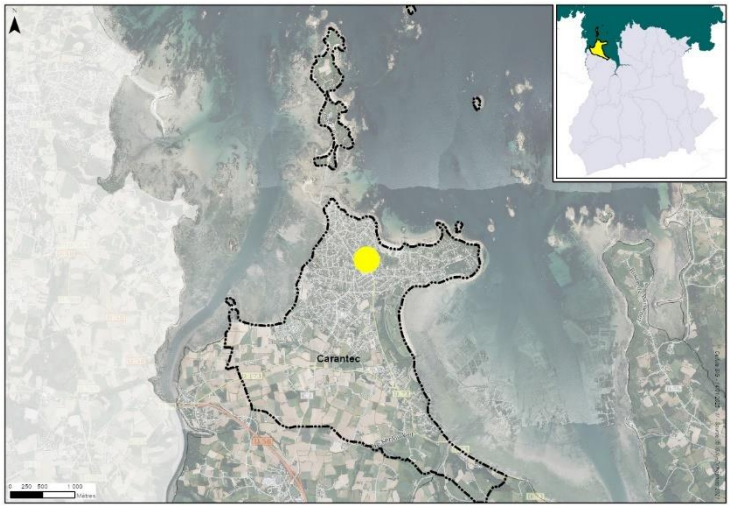
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°7 :</u>



g) Place Général de Gaulle

A. Exposé des motifs



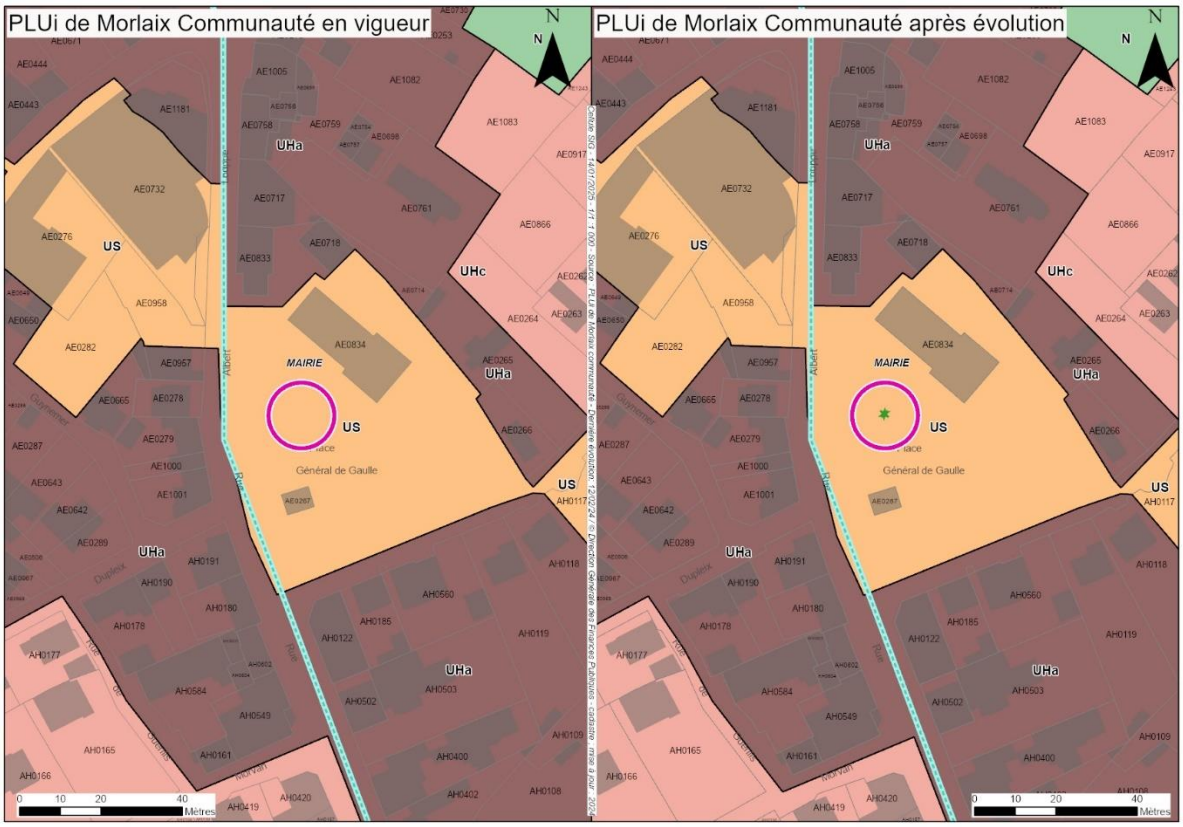


Situé sur la Place Général de Gaulle, dans le centre-ville de Carantec, ce tulipier présente un caractère remarquable du fait de son envergure et de sa localisation devant la mairie de Carantec.

Dans ces conditions, il est proposé de l'identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

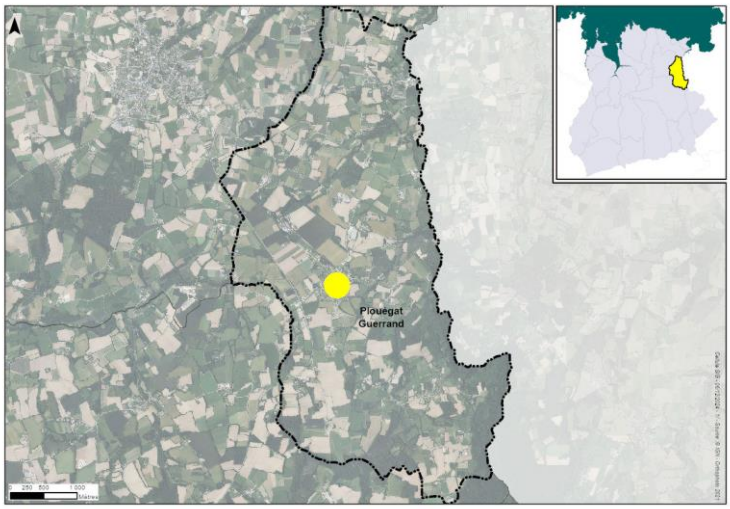
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°7 :</u>



1.15. Classement d'un arbre identifié en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme à Plouégat-Guerrand

A. Exposé des motifs



Situé entre la parcelle C 1415 et la parcelle C 1544, ce cerisier présente un caractère patrimonial local. En effet la commune de Plouegat-Guerrand est connue pour ses nombreux cerisiers qui donnent un caractère champêtre au bourg.

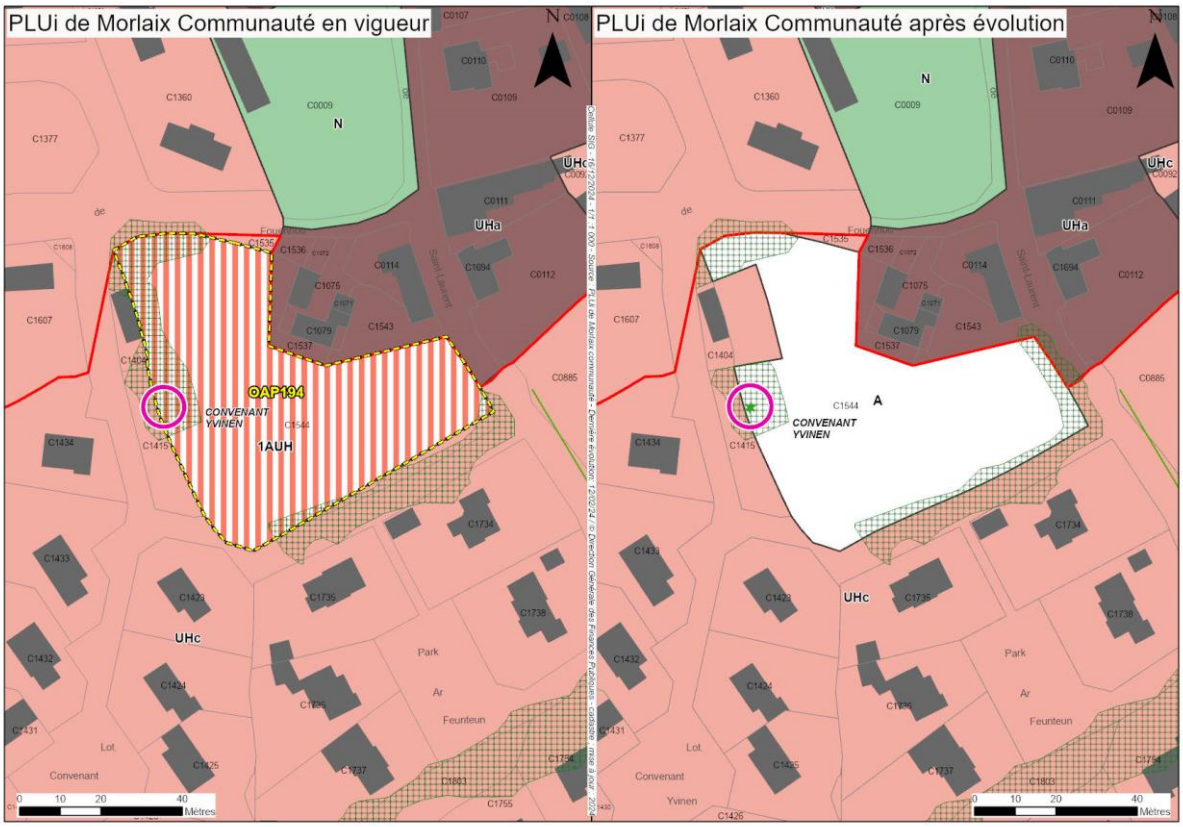


A proximité du secteur prévu pour le développement d'une activité pépiniériste et du bourg de la commune de Plouégat-Guerrand, la protection de cet élément permettra la bonne conservation de la continuité écologique le long de la haie existante.

Dans ces conditions, il est proposé de l'identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°22 :</u>



1.16. Identification d'une haie en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme à Plougasnou

A. Exposé des motifs

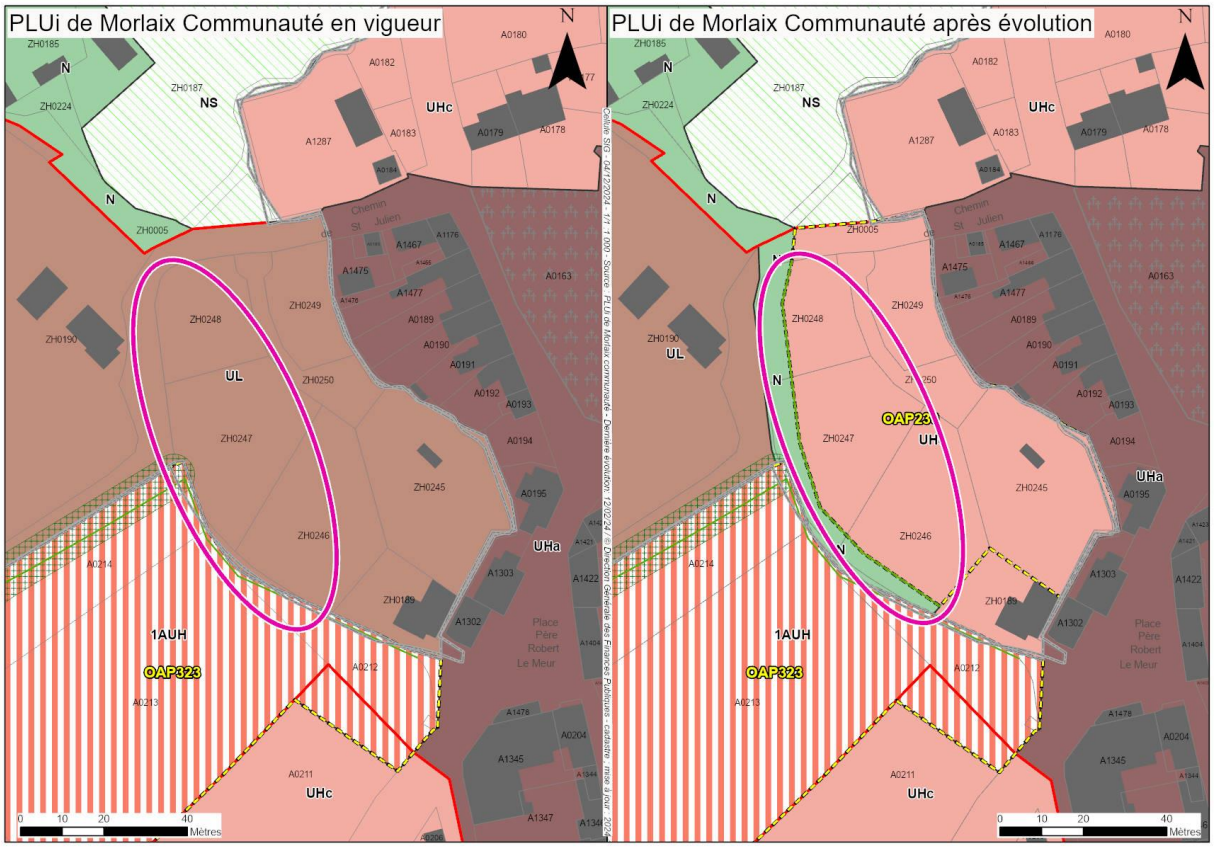
Située le long de la Donan (cours d'eau bordant la commune de Saint-Jean-du-Doigt) sur les parcelles ZH 0246, 0247, 0248, une haie permet d'assurer des fonctions hydrauliques et paysagères importantes sur le secteur d'autant plus qu'un projet de nouveau quartier d'habitat est envisagé sur les parcelles bordées par cette haie. Son identification permettra de préserver le cours d'eau et de favoriser la bonne intégration paysagère du nouveau quartier. Cette haie est représentée sur l'OAP 230 comme une haie existante à conserver.

Dans ces conditions, il est proposé d'identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme cette haie bocagère.

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

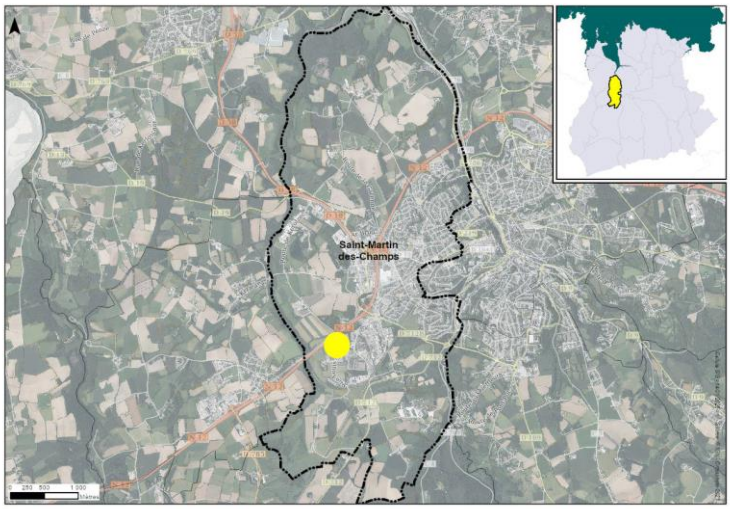
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°4 :



1.17. Identification d'un arbre en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme à Saint-Martin-des-Champs

A. Exposé des motifs



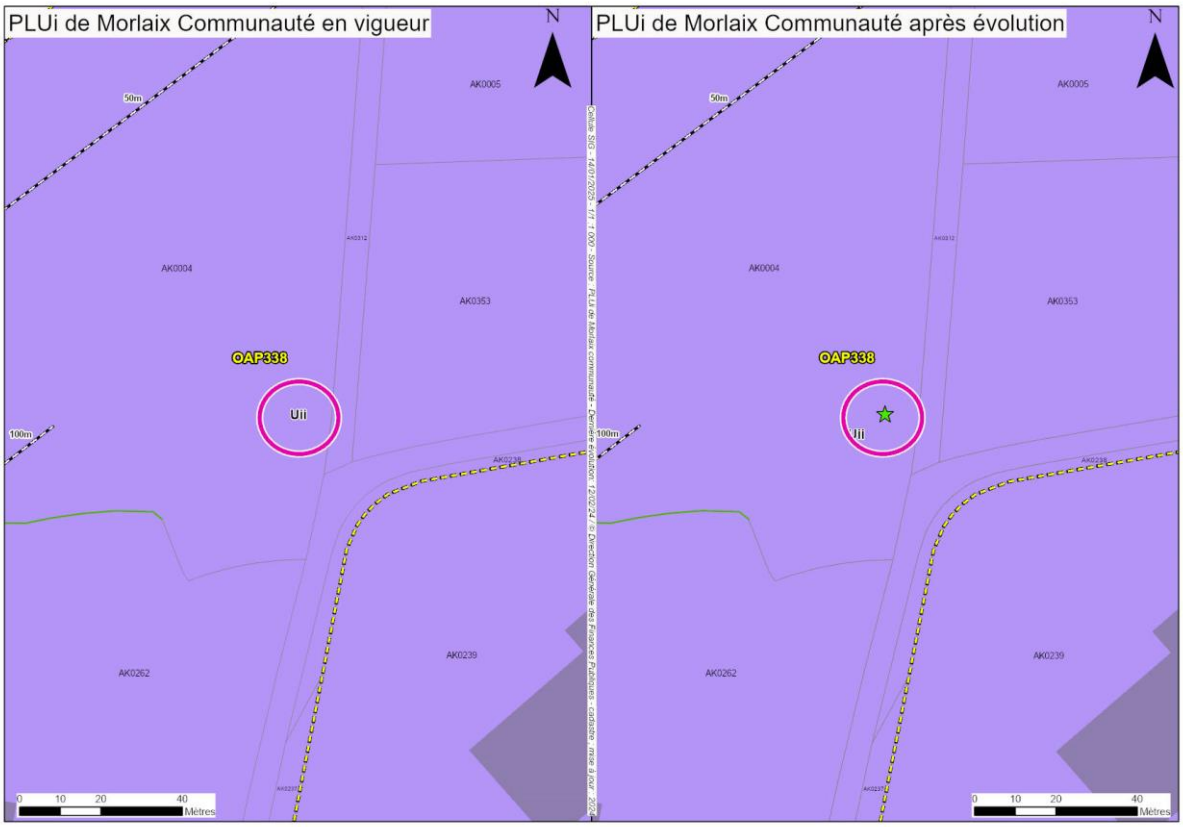

© Morlaix Communauté

Situé sur la parcelle AK 0004, cet élément paysager existant au sein de la zone d'activité de Kerivin a été identifié comme élément paysager à préserver dans l'OAP 338.

Dans ces conditions, il est proposé de l'identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

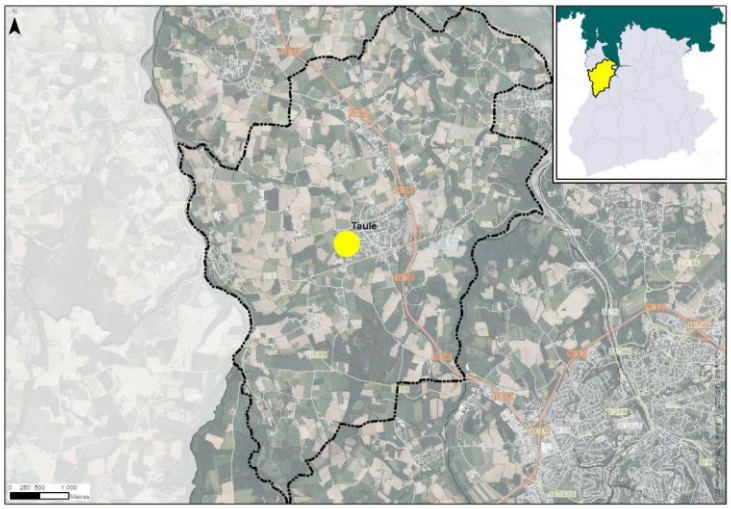
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°25 :</u>



1.18. Identification d'un arbre en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme à Taulé

A. Exposé des motifs



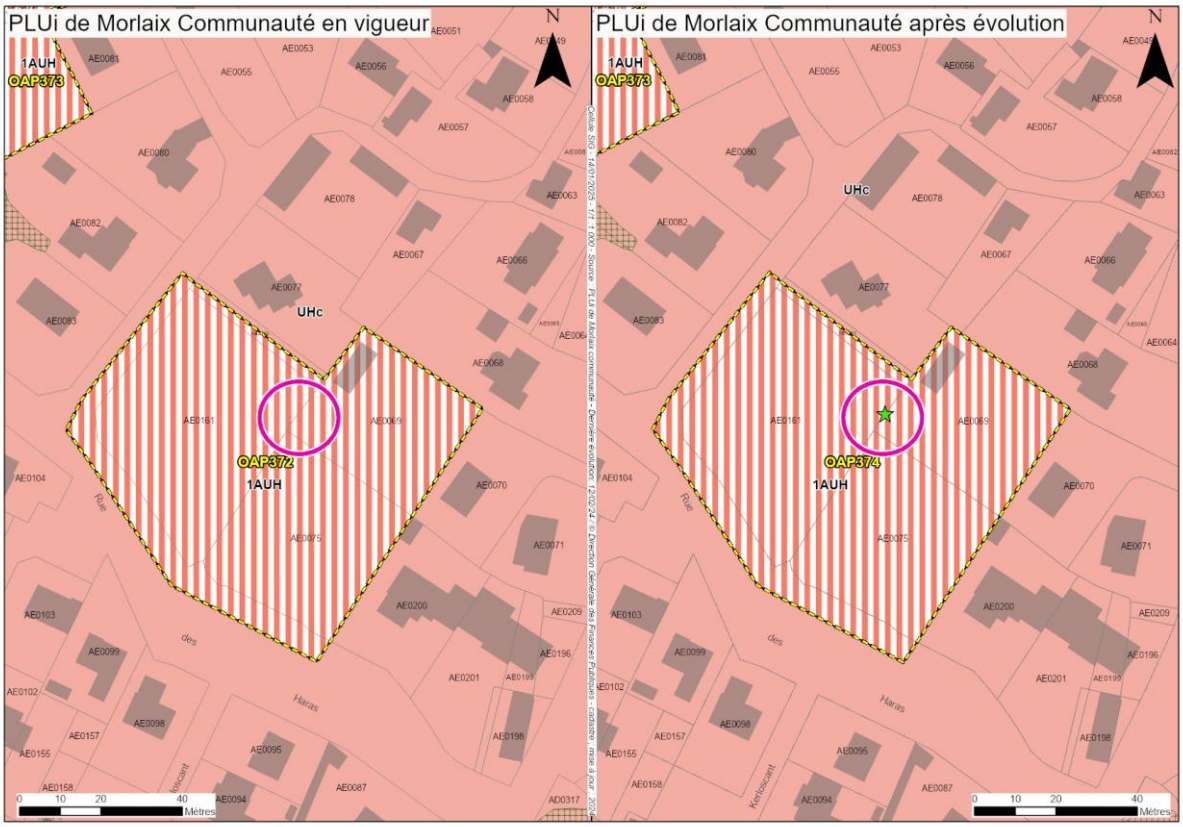
Situé sur la parcelle AE 0069, cet arbre est identifié comme élément paysager à préserver dans l'OAP 374.

Dans ces conditions, il est proposé de l'identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.



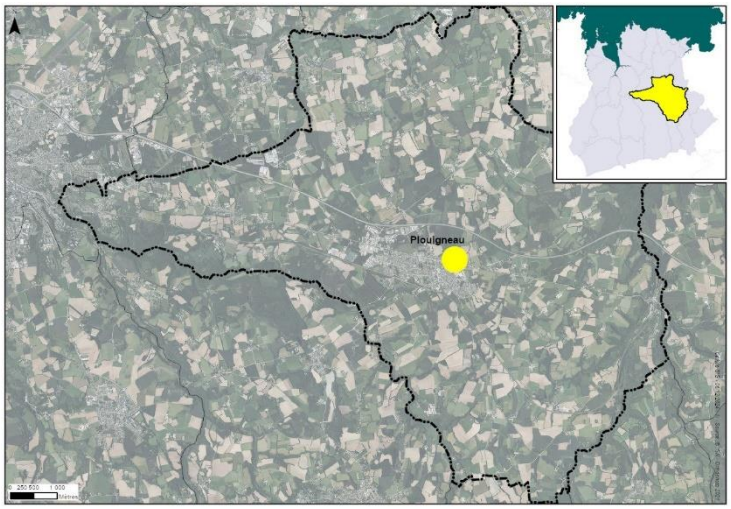
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°19 :</u>



1.19. Mise à jour des éléments paysagers identifiés sur les parcelles AC 0031 et 0032 à Plouigneau

A. Exposé des motifs



La commune de Plouigneau porte un projet de densification urbaine, dans son bourg, sous la forme d'un hameau léger sur les parcelles AC 0031 et AC 0032. Dans ce cadre, des observations de la flore présente sur le site ont été réalisées. Pour tenir compte de cette analyse, il est prévu de redessiner les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, situés sur les parcelles AC 0031 et AC 0032.

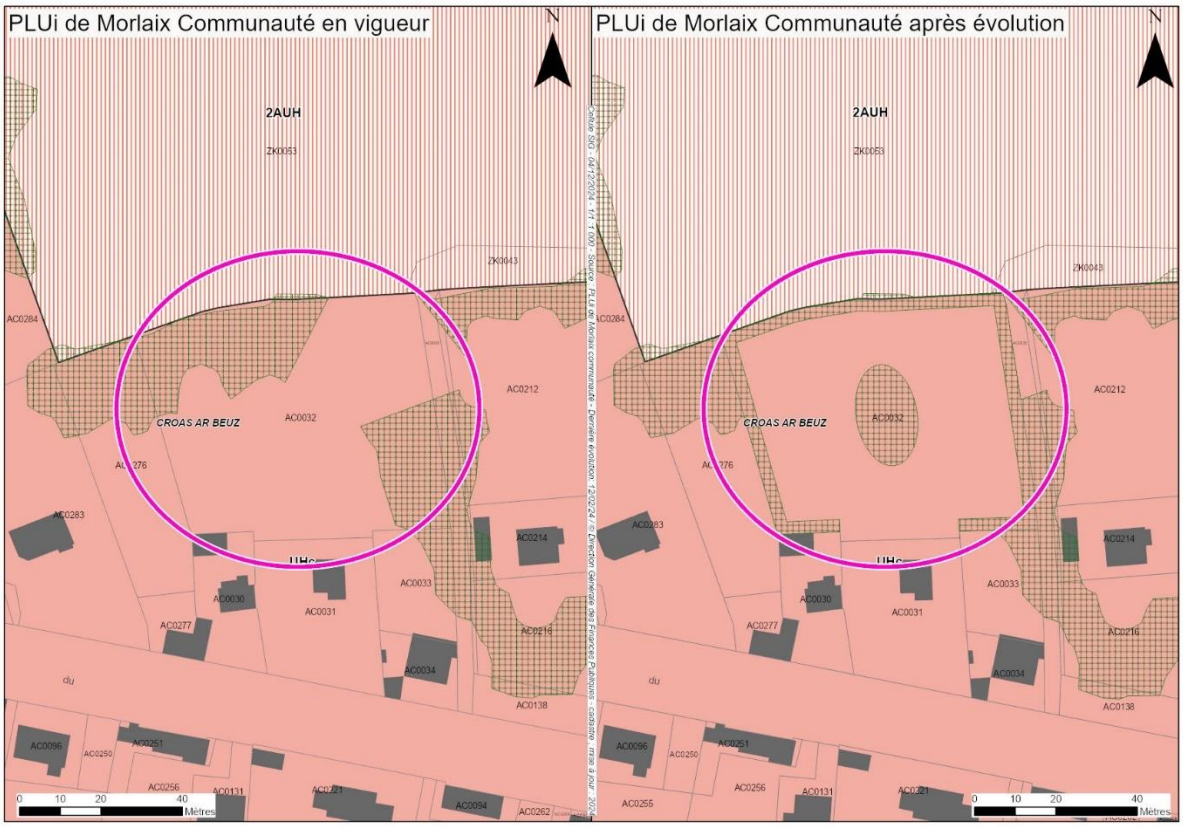


Aujourd'hui, la plupart des éléments paysagers identifiés sont inexistants ou présentent une mauvaise qualité paysagère et écologique. Afin de faire mieux correspondre le règlement graphique du PLUi-H avec la réalité de terrain et pour permettre d'accueillir un projet de hameau léger sur ces deux parcelles, il est proposé de redessiner ces éléments paysagers.

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

B. Pièces modifiées

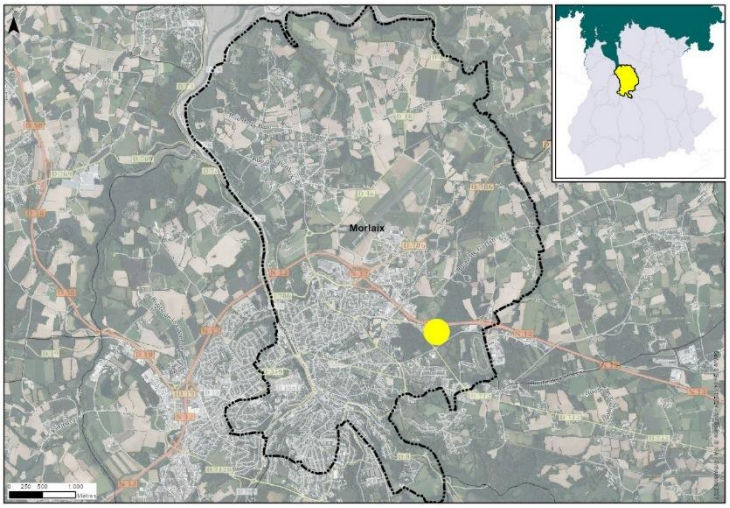
<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°29 :</u>



2. Classement en Espace Boisé Classé (EBC)

2.1. Classement en Espace Boisé Classé (EBC) du bois de Langolvas à Morlaix

A. Exposé des motifs



Suite à plusieurs demandes de l'association de protection du bois de Langolvas, la vocation de la parcelle BR 0147 zonée Uii, zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominante industrielles, couvant environ 4990 m², a été questionnée.

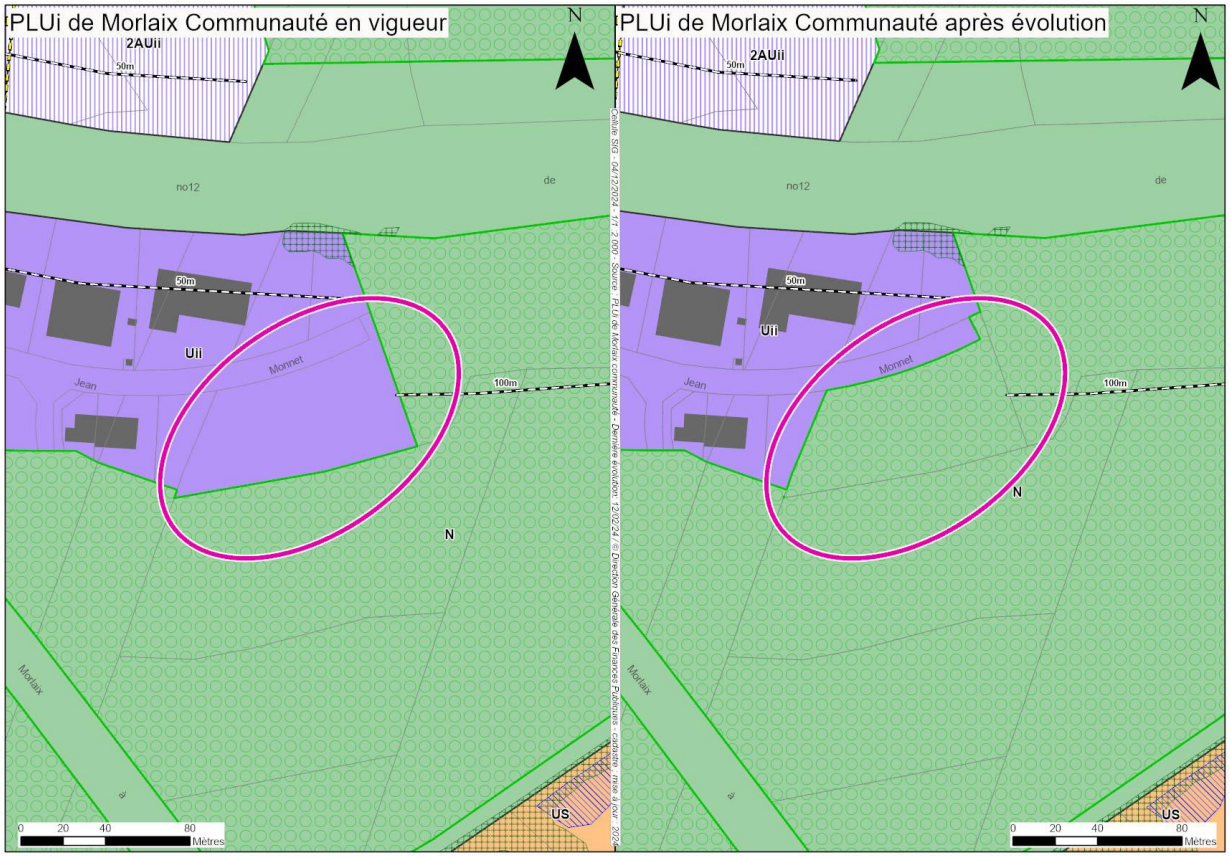
Le projet initial de développement de la zone d'activité économique de Langolvas est revu de façon à préserver le caractère boisé de ce site. En effet, le couvert végétal présent à ce jour correspond à une hêtraie existante en continuité du bois de Langolvas. Ce bois est protégé par un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Le prolongement de l'EBC sur la parcelle BR 0147 semble pertinent. De plus, aucun projet d'activité économique n'est projeté sur ce terrain.

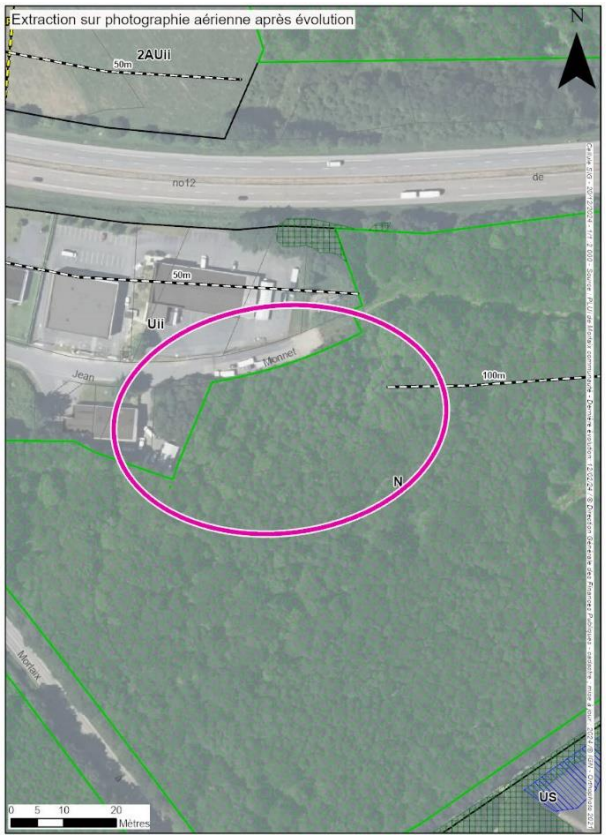


Dans ces conditions, il est proposé de classer le secteur du Bois de Langolvas en EBC, espace boisé classé.
À cet effet, le règlement graphique (Tome 1) est modifié.

B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°26 :</u>





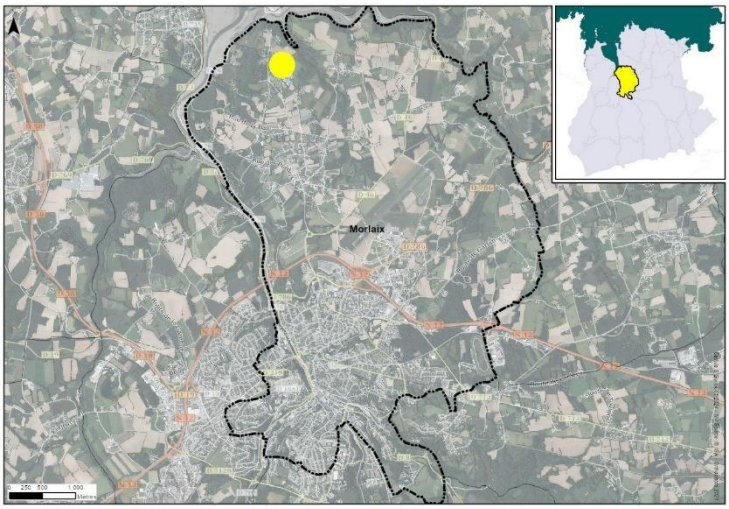
3. Secteurs bâtis et urbains identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'article L151-19 du code de l'urbanisme précise que « *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*. »

A ce titre le PLUi-H identifie des éléments de patrimoine sur son règlement graphique. De nouveaux éléments ont été identifiés qui méritent d'être ajoutés à cet inventaire.

3.1. Référencement du patrimoine local : Manoir de Suscinio à Morlaix

A. Exposé des motifs



Le château de Suscinio est situé sur la commune de Morlaix, au Nord du bourg de Ploujean, sur la parcelle AB 0372.



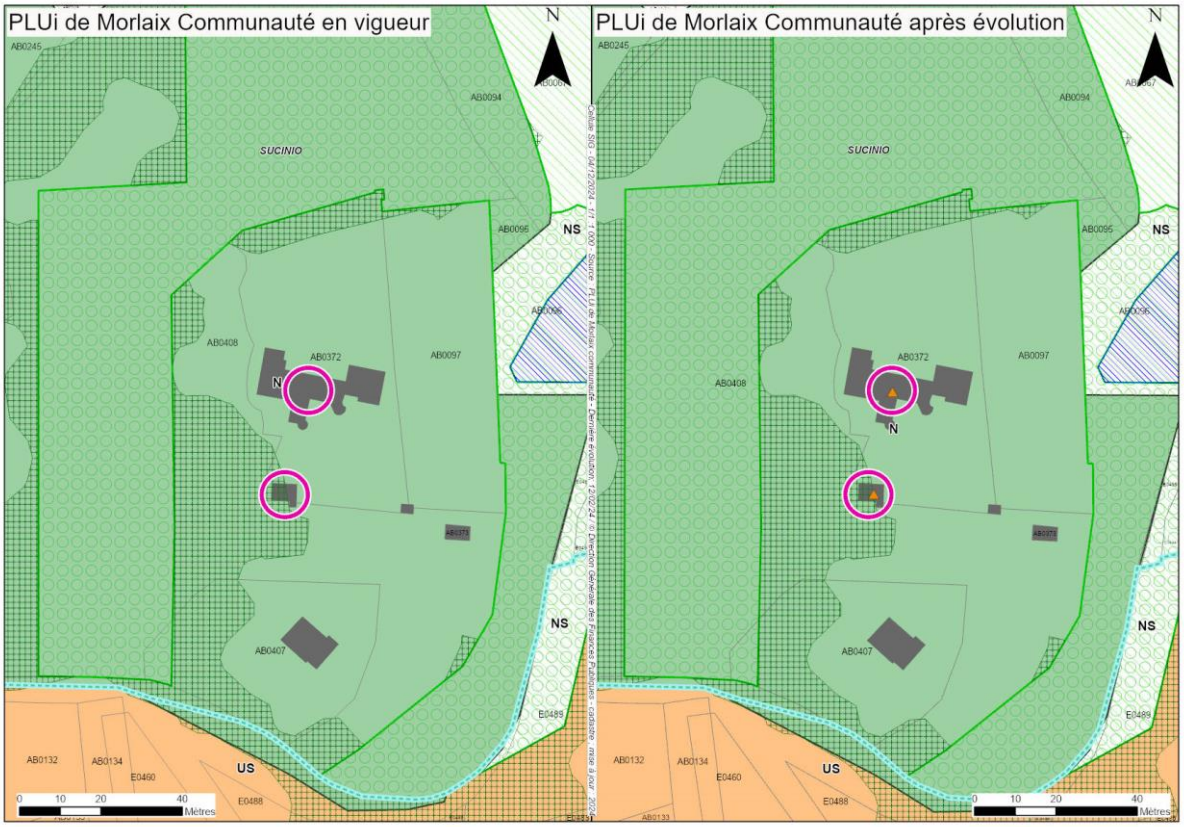
A l'abandon depuis plusieurs années, un projet de réhabilitation en hébergements touristiques et hôteliers engage une proposition de changement de destination traitée au sein de cette procédure d'évolution du PLUi-H. Recensé comme bâtiment remarquable dans le règlement de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), il est proposé de l'identifier également au PLUi-H pour l'intérêt patrimonial local qu'il constitue, ainsi que la chapelle située dans son parc.

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

Voir la 3ème partie, VIII, point 2 pour plus de photographies et de détails sur le manoir.

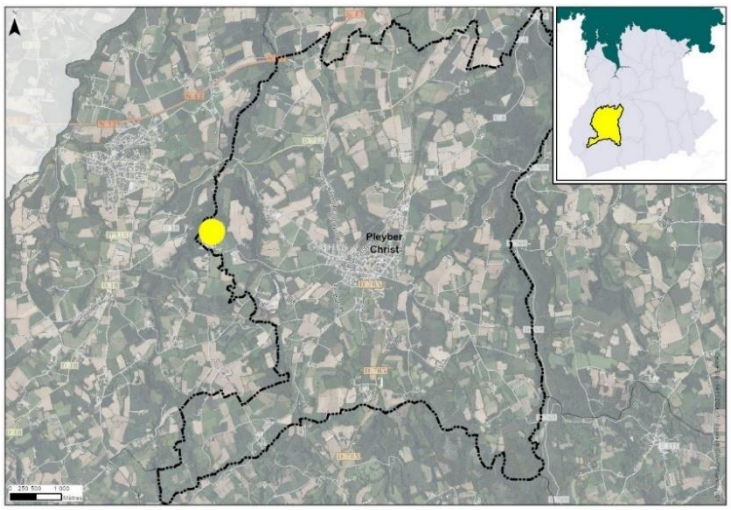
B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°20 :



3.2. Référencement du patrimoine local : Kanndi de Kerangwen à Pleyber-Christ et Kanndi de Lohennec à Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner

A. Exposé des motifs



Source : https://www.linchanvrebretagne.org

Dans le Léon, au nord du Finistère, le lin était blanchi en écheveaux de fil, alors que partout en Bretagne et ailleurs, on blanchissait la toile. Cette particularité s'est traduite par la construction d'édifices spécifiques : les « maisons buandières » ou kanndi *en breton (de* kanna, *blanchir, et* ti, *maison).*

Ces kanndi ont été édifiés dans la campagne par les paysans qui s'affairaient aux diverses étapes nécessaires pour passer de la graine de lin à la toile. Leur propriété était souvent commune à plusieurs familles. Leur implantation est proche d'un ruisseau ou d'une source. Ils constituent un riche patrimoine dont l'état de conservation est très variable.

Un kanndi *se présente sous la forme d'une petite bâtisse, couverte de chaume ou d'ardoises, de plan rectangulaire (4 à 5 mètres de large et 4 à 13 mètres de longueur). Les matériaux utilisés sont locaux : schiste, granit et dépendent de l'environnement. À l'intérieur le sol est dallé ou pavé.*

Le bâtiment comporte un bassin (aussi appelé « douet ») ceint de dalles de schiste monolithes. Il est alimenté en eau courante par un ruisseau qui le traverse : il servait à rincer le fil après le blanchiment. Deux à trois dalles de schiste sont placées en travers du bassin et servaient à égoutter les écheveaux.

Une cheminée ou un simple âtre permettait de chauffer l'eau indispensable au blanchiment du lin, tout en apportant un peu de chaleur.

Une cuve en granite, d'un diamètre extérieur de 130 à 150 cm et de 160 cm de haut est constituée de deux parties : un anneau surmontant une partie basse munie d'un fond et d'une bonde. Chaque partie est monolithe ; l'étanchéité est assurée par un joint de chaux. Les écheveaux de fil étaient placés dans la cuve avec de la cendre de hêtre aux propriétés saponifiantes.

Après le blanchiment dans la cuve et l'essorage, le blanchiment puis le séchage se faisaient par l'étendage des écheveaux de lin sur la parcelle attenante au kanndi.

Afin de favoriser leur réhabilitation, le référencement de deux kanndis à Pleyber-Christ et Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner est proposé. Situés sur les parcelles E 0054 et E 0055, ces deux bâtiments sont donc référencés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Kanndi de Keranguen à Pleyber-Christ



Kanndi de Keranguen à Pleyber-Christ



Kanndi de Lohennec à Saint-Thégonnec



Kanndi de Lohennec à Saint-Thégonnec



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

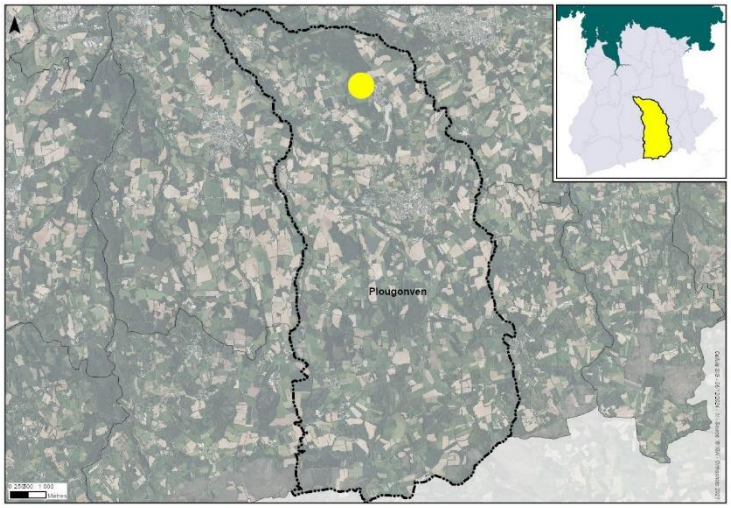
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°41 :</u>



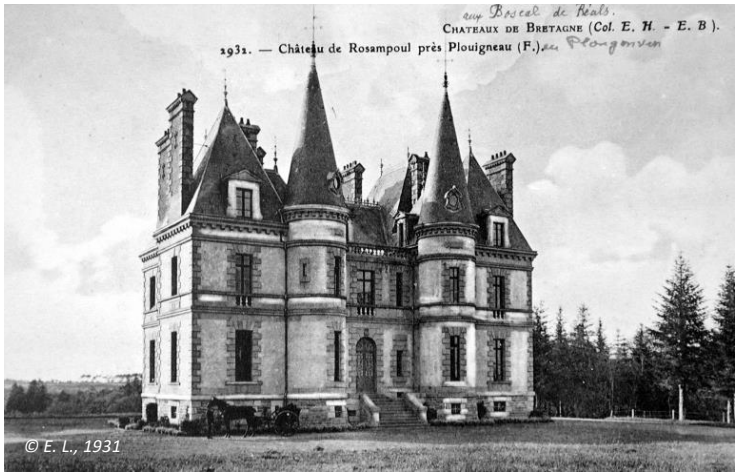
3.2. Référencement du patrimoine local : domaine de Rosampoul à Plougonven

A. Exposé des motifs



Le domaine de Rosampoul est situé sur la commune de Plougonven à proximité du village de Saint-Eutrope, sur la parcelle ZH 0073.

Le château de style néo-Louis XIII a vraisemblablement été construit au cours du 3e quart du 19e siècle sur le site d'un ancien édifice. Il fut détruit dans les années 1980 à cause de la mérule.



Il ne subsiste aujourd'hui que les communs du château, au sein d'une forêt privée de 120 hectares.

Un centre équestre a occupé ce domaine pendant plusieurs années. Un projet de réhabilitation des communs pour un accueil touristique nécessite un changement de destination.

Recensés comme site patrimonial remarquable au titre de la ZPPAUP (Zone de Protection du patrimoine Architectural Urbain et Paysager) de Plougonven, les bâtiments des communs présentent un intérêt patrimonial certain.

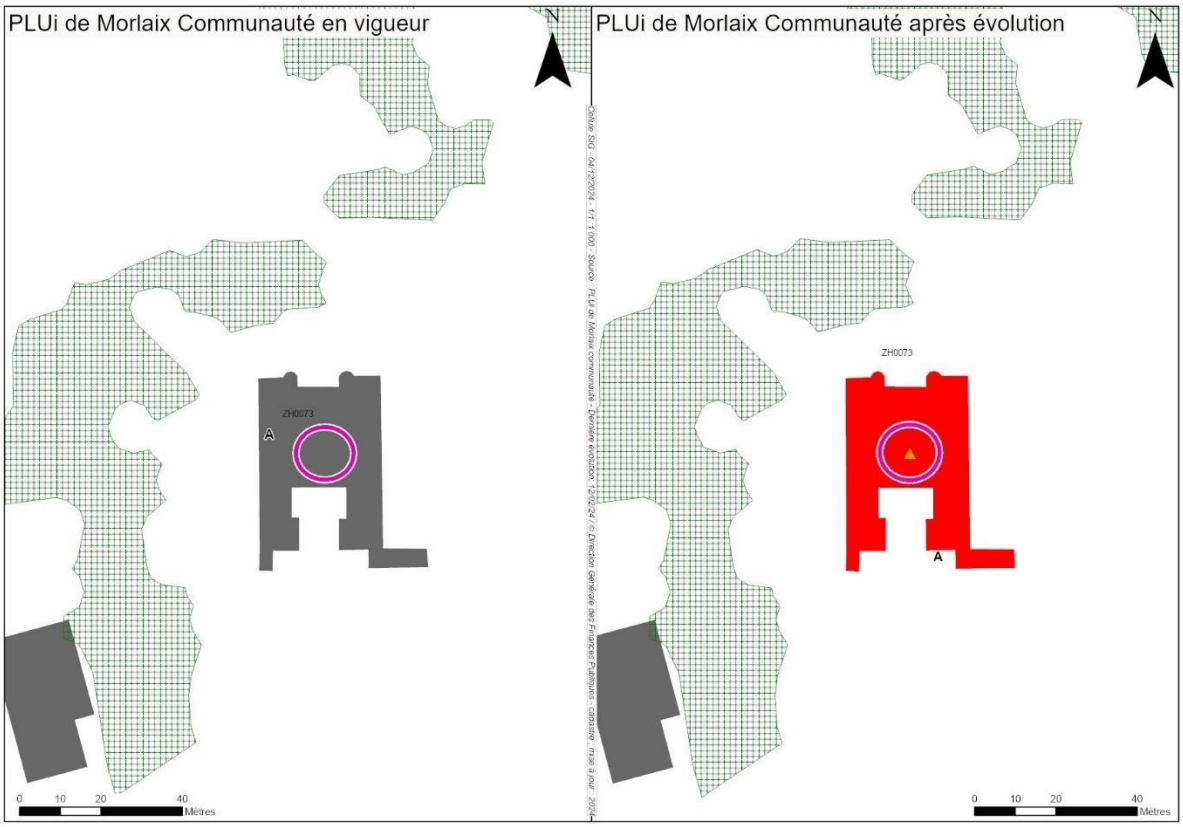
Il est proposé d'identifier ce bâtiment au PLUi-H pour l'intérêt patrimonial local qu'il constitue.



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

B. Pièces modifiées

Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°29 :



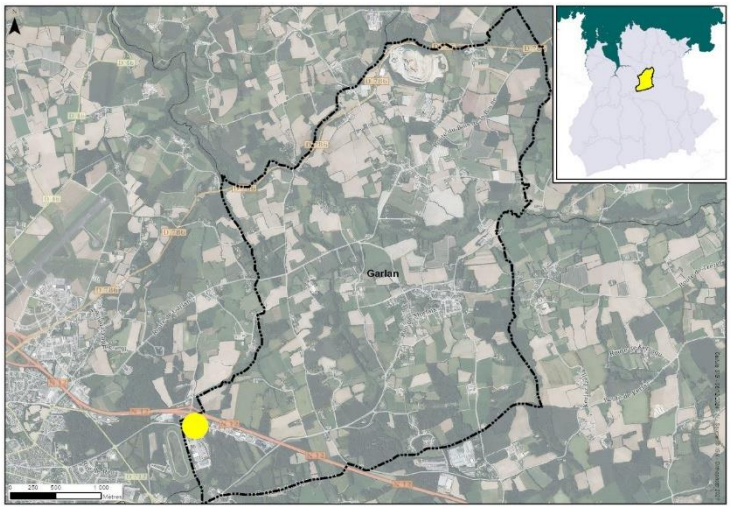
4. Rectification d'erreurs d'appréciation : marge de recul Loi Barnier

Rappel juridique :

Selon la définition donnée par le Conseil d'Etat « *une décision est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation lorsque l'administration s'est trompée grossièrement dans l'appréciation des faits qui ont motivé sa décision* ». Cela fait donc référence à une erreur dont l'évidence est décelable par le bon sens et qui entraîne une situation incorrecte entre les faits d'espèce et la décision finalement rendue.

4.1. Rectification de la marge de recul sur l'échangeur de Langolvas à Morlaix

A. Exposé des motifs



Une erreur d'appréciation a été identifiée dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur :

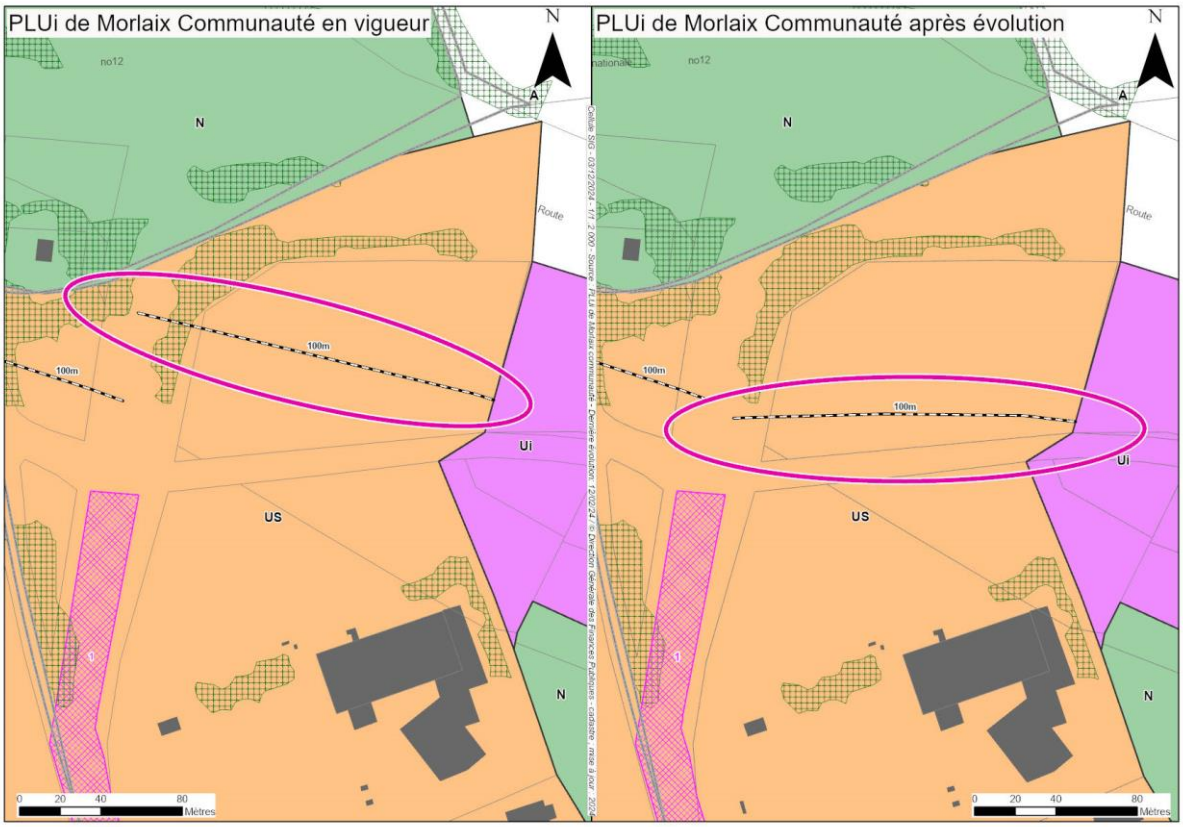
- La marge de recul au niveau de l'échangeur de Langolvas

Conformément à l'article L 111-4-1 du code de l'urbanisme, un recul de 100 mètres par rapport à la route nationale (RN) 12 doit être appliqué. Ce recul doit également s'appliquer au droit des échangeurs. Il y a lieu de rectifier le recul au niveau de l'échangeur raccordant la RN 12 à la route communale n°5 de Garlan en décalant la marge de recul imposé par la loi Barnier. En effet dans ce secteur le recul de 100 m n'est pas appliqué au niveau de l'échangeur mais au niveau de la voie.

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

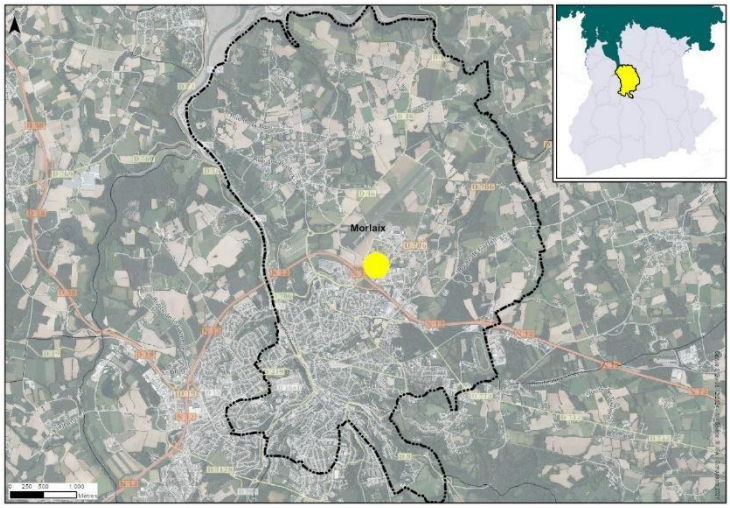
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°27 :</u>



4.2. Rectification de la marge de recul sur la zone de Kergariou à Morlaix

A. Exposé des motifs



Une erreur d'appréciation a été identifiée dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur :

- L'absence de marge de recul au niveau de la zone d'activités de Kergariou

Une étude dérogatoire Loi Barnier a été menée en août 2016 afin de réaliser un projet d'aménagement de parc d'activités à Kergariou. Afin d'accueillir de nouvelles activités, il a été proposé de réduire la marge de recul à 35 mètres depuis l'axe de la bretelle de la RN 12. L'implantation de superstructures et l'usage publicitaire sont interdits dans cette marge de recul.



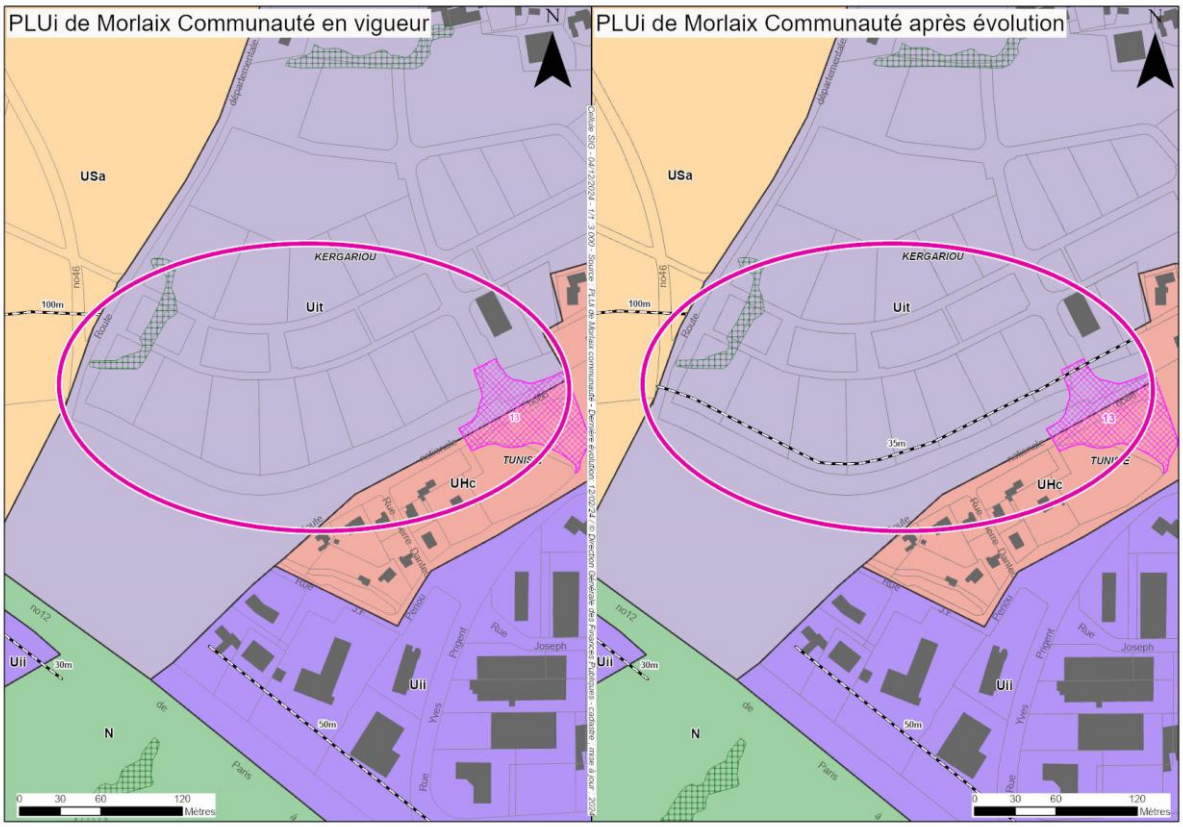
Extrait étude dérogatoire loi Barnier, Quarta, août 2016

A ce jour, aucune marge de recul ne figure sur le règlement graphique. Il s'agit ainsi de corriger cette erreur en appliquant la marge de recul loi Barnier, comme convenu dans l'étude dérogatoire loi Barnier consultable dans les annexes du PLUi-H, tome 1.

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

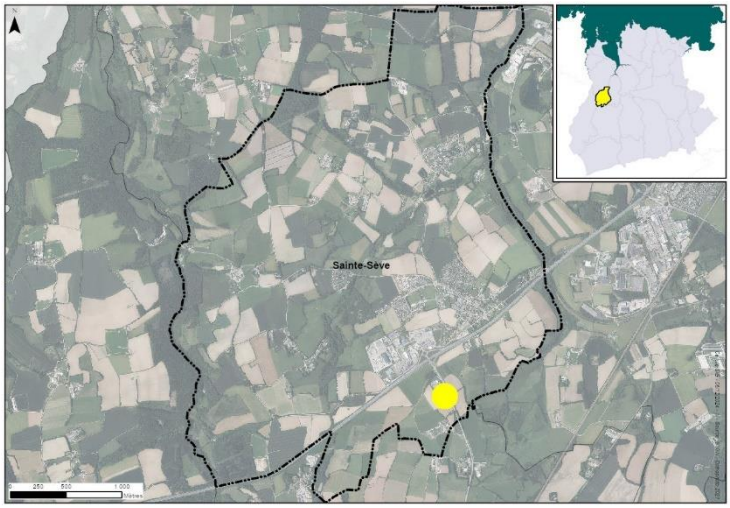
B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°26 :</u>



4.3. Rectification de la marge de recul sur la zone de Pen Prat à Sainte-Sève

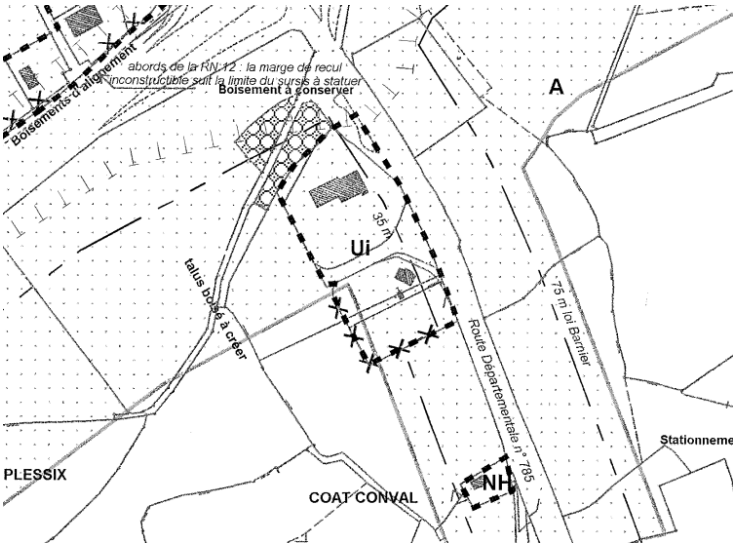
A. Exposé des motifs



Une erreur d'appréciation a été identifiée dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur :

- La double marge de recul au niveau de la zone d'activités de Pen Prat

Une dérogation à la marge de recul loi Barnier sur la zone Ui de la zone de Pen Prat a été réalisée lors de l'élaboration du PLU de la commune de Sainte-Sève en mai 2002. Elle est de 35 mètres par rapport à la route départementale n°785, sur la zone Ui, zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes, au lieu de 75 mètres. Cette marge a été reprise dans le PLUi-H en vigueur mais une erreur a été commise en l'étendant sur le reste de la parcelle ZA 0213.



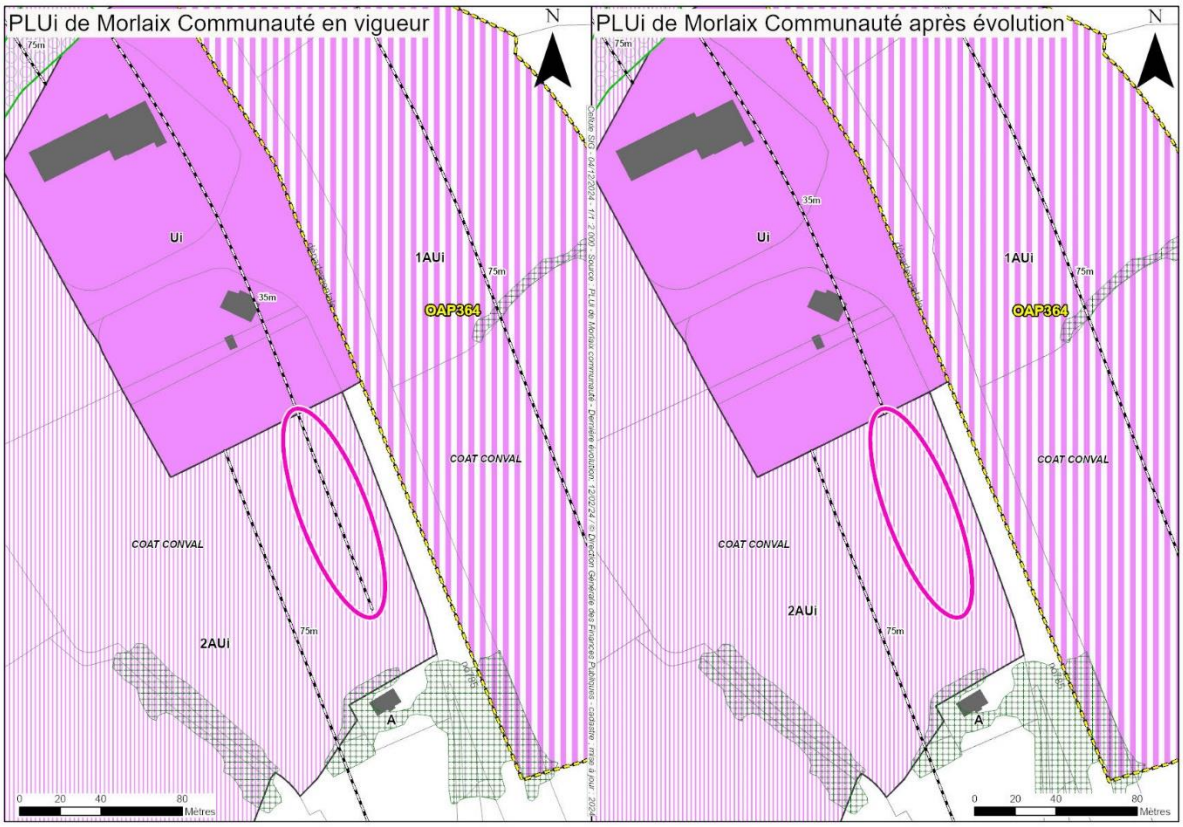
Extrait règlement graphique PLU Sainte-Sève, sept. 2007

Il s'agit ainsi de corriger cette erreur en appliquant la marge de recul loi Barnier définie lors de l'élaboration du PLU de la commune de Sainte-Sève (voir extrait du règlement graphique ci-contre).

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

B. Pièces modifiées

<u>Le règlement graphique, Tome 1, Planche n°33 :</u>



X. Modifications et ajustements du Programme d'Actions et Orientation (POA)

A. Exposé des motifs

L'article L.151-45 du code de l'urbanisme stipule que « *Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, il comporte un programme d'orientations et d'actions (POA).*

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme. »

A ce titre, le PLUi-H comporte également une OAP thématique « Habitat » qui reprend les grandes orientations du POA.

Selon l'article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation, l'EPCI réalise un bilan de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période d'application de 6 ans. Le bilan à mi-parcours permet d'apporter un éclairage sur la réalisation du programme d'actions et de mesurer l'adéquation des objectifs à la situation rencontrée. Il précise en outre les suites engagées ainsi que les perspectives prévues dans la seconde période de réalisation.

Le PLUi-H ayant été approuvé en février 2020, un bilan triennal à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat a été réalisé fin 2023 et validé en conseil communautaire le 8 avril 2024 par la délibération n°D24-057. Pour tenir compte de ce bilan, le Programme d'Orientation et Actions (POA) figurant dans le PLUi-H doit être actualisé ainsi que l'OAP thématique « Habitat ».

Les évolutions du POA concernent les quatre actions suivantes :

- Action 2.1 : Renforcer le renouvellement urbain
- Action 3.2 : Mobiliser et maitriser le foncier
- Action 3.3 : Densifier/ diversifier l'offre de logements et promouvoir la qualité des opérations d'habitat
- Action 4.1 : Poursuivre le développement de l'offre locative sociale et réorienter la production en renouvellement urbain

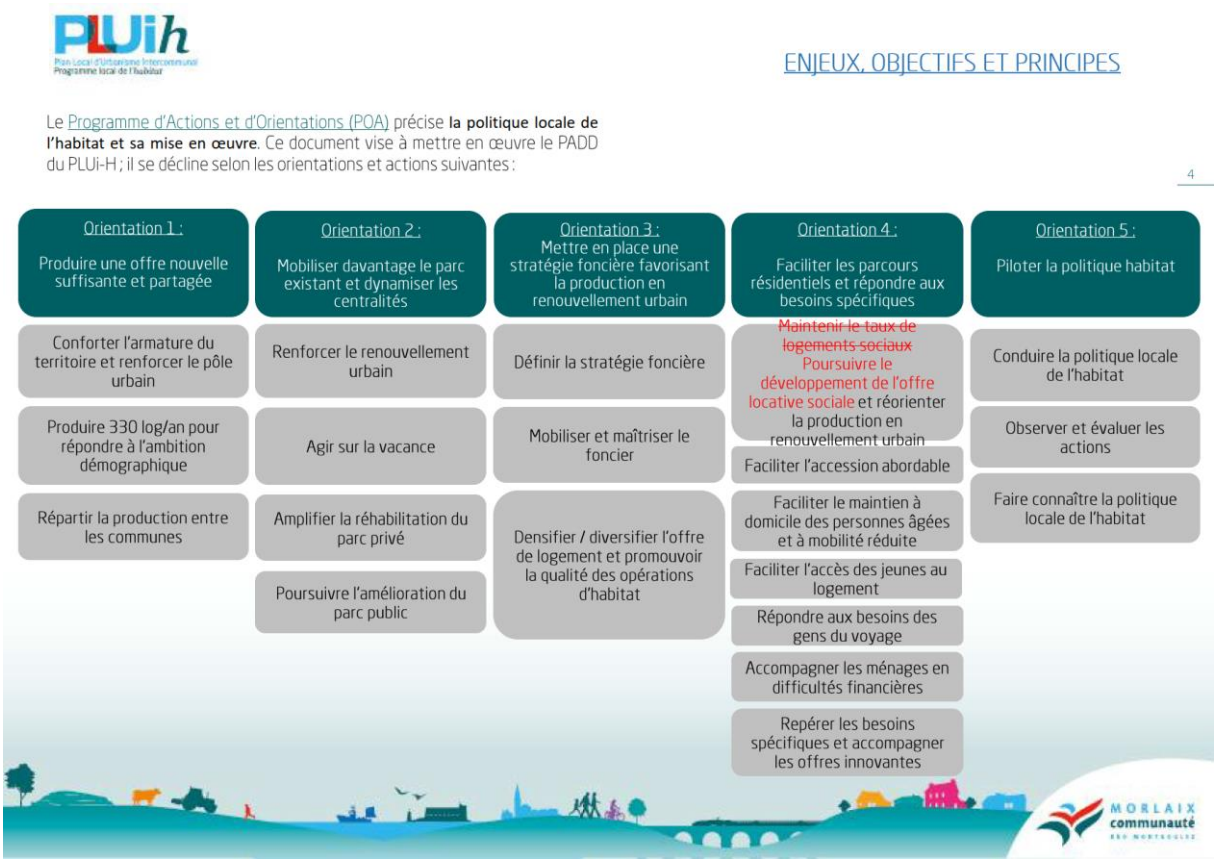
Les parties modifiées du POA apparaissent en rouge dans les pages suivantes.

B. Pièces modifiées

Le programme d'orientation et d'action – Contexte juridique :



Le programme d'orientation et d'action –Enjeux, objectifs et principes :



PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

FICHE-ACTION 2.1

- **Orientation 2 : mobiliser davantage le parc existant et dynamiser les centralités**

« Relever le défi du renouvellement urbain et redonner de l'attractivité au parc existant pour éviter la déprise ».

▶ **Action 2.1 : renforcer le renouvellement urbain**

Le pôle urbain se trouve confronté à certaines difficultés en matière démographique et d'habitat, se traduisant par une diminution du nombre d'habitants en cœur de ville, au profit des secteurs périphériques (qu'ils soient proches ou lointains).
Cette situation constitue une faiblesse pour l'ensemble du territoire intercommunal.
Il est à noter que des situations comparables (perte de dynamisme des centralités) sont constatées sur plusieurs communes.

L'enjeu de la politique locale de l'habitat porte à la fois sur l'amélioration de l'habitat et sur la pérennité de la structuration spatiale du territoire.

Par ailleurs, les interventions sur le parc existant visent également à :
- limiter l'étalement urbain et la consommation foncière en mobilisant le potentiel foncier de chaque commune ;
- réutiliser le parc actuellement vacant et/ou dégradé ;
- revaloriser les centralités pour impulser une nouvelle dynamique.

Cette action s'inscrit pleinement dans les projets déjà engagés sur le territoire à savoir :
- Action Cœur de ville sur la ville de Morlaix,
- les grands projets en renouvellement urbain : Quartier Gare et la manufacture de tabacs,
- les différentes opérations d'habitat en renouvellement urbain,
- les études de revitalisation des centres-bourgs/villes : Saint-Martin-des-Champs, Guerlesquin, Plounéour-Ménez, Plouézoc'h, Plougonven, Saint Jean-du-Doigt,...

13

Sur la durée du PLH (6 ans), les efforts porteront prioritairement sur le pôle urbain de Morlaix ~~et Saint-Martin-des-Champs~~ afin, notamment, d'expérimenter de nouveaux outils.

Par ailleurs, pour conforter l'attractivité du pôle urbain, il est nécessaire d'agir globalement sur l'amélioration de l'habitat, mais aussi sur :
- la mise en valeur du patrimoine,
- la valorisation des espaces publics (traitement des places, aménagement des rues, circulations douces...),
- le stationnement résidentiel,
- l'accessibilité générale,
- la mixité des usages : habitat, commerces et services dans les centralités,
- etc.

Pour répondre au projet de territoire de Morlaix Communauté, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) ~~est envisagée~~ **intégrant un volet copropriétés dégradées, a été mise en œuvre en juillet 2024 pour 5 ans dans le cadre d'une concession d'aménagement programmée pour 10 ans (octobre 2023 à octobre 2032).**

MORLAIX communauté

PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

FICHE-ACTION 2.1

▶ NATURE DE L'ACTION :
- animation et contractualisation de l'OPAH-RU,
- mobilisation d'aides financières et d'une ingénierie spécifique,
- programmation et planification des actions.

▶ OBJECTIFS :
- Traitement de 51 immeubles / 190 logements, dont 50 % vacants, remis sur le marché
- 250 à 275 logements produits en sortie d'opérations

- ~~mettre en place une Opération d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain :~~
  - ~~agir sur 5 îlots stratégiques sur Morlaix et Saint-Martin-des-Champs,~~
  - ~~accompagner environ 15 à 20 immeubles/maisons sur des procédures particulières,~~

- produire un minimum de 30 % de logements neufs en renouvellement urbain, soit environ 600 logements en renouvellement urbain sur la durée du PLH.

▶ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :
- ~~Apporter une ingénierie spécifique et accompagner les communes dans les études de revitalisation :~~
  - ~~soutenir les réponses aux appels à projet,~~
  - ~~suivre les études de revitalisation des centres-bourgs,~~
  - ~~accompagner les projets en lien avec le PLH,~~
  - ~~fédérer les financeurs et les partenaires.~~

- ~~Engager une~~ Piloter une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville de Morlaix (périmètre d'opération de revitalisation du territoire, ORT) intégrant un volet copropriétés dégradées qui s'établit sur l'ensemble de la commune de Morlaix ~~et Saint-Martin-des-Champs~~ :
  - ~~Lancer une étude de préfiguration qui permettra de déterminer le(s) périmètre(s) de l'OPAH-RU sur Morlaix et Saint-Martin-des-Champs et les moyens nécessaires,~~
  - ~~cibler des îlots stratégiques,~~
  - ~~mesurer la pertinence de mobiliser, en complément des outils incitatifs, des procédures coercitives, de substitution et/ou de maîtrise, permettant d'agir sur des immeubles actuellement « bloqués ».~~

  ~~Les modalités d'accompagnement financier seront précisées lors de l'étude OPAH-RU et feront l'objet d'une délibération de Morlaix Communauté.~~

14

- Permettre la mise en œuvre du programme « Action cœur de ville » sur Morlaix :
  - conforter le rôle de la ville centre comme moteur de développement du territoire,
  - agir sur l'attractivité globale du centre-ville,
  - suivre la convention cadre pluriannuelle.

- Agir sur l'amélioration des logements sur le pôle urbain : copropriétés, immeubles très dégradés, indignes... et/ou vacants.

MORLAIX communauté

PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

FICHE-ACTION 2.1

- Produire des logements en renouvellement urbain : ~~le projet~~ l'opération vise à réorienter une part significative de la production de logements vers le renouvellement urbain, d'une part en priorisant les zones à urbaniser dans le tissu urbain et, d'autre part, en majorant les aides pour la production de logements sociaux en renouvellement urbain. *(cf. action 4.1 « Maintenir le taux de logements sociaux et réorienter la production en renouvellement urbain »).*

▶ PILOTAGE :
- Ville~~s~~ de Morlaix ~~et de Saint-Martin-des-Champs,~~ et Morlaix Communauté

▶ PARTENAIRES ASSOCIES ~~A ASSOCIER~~:
- Etat, Département, Anah, ARS, Ville~~s~~ de Morlaix ~~et de Saint-Martin-des-Champs,~~ CAF, Région, Pays de Morlaix, SEMPI, Citémétrie (opérateurs OPAH), bailleurs sociaux, Action Logement, ~~SAFI~~, CCI, Banque des territoires, EPFB, ADIL, unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP), Fondation du patrimoine, CAUE, PNRA...

▶ COUTS ET FINANCEMENTS :
- Budget investissement et fonctionnement ~~sur 5 ans~~ de la concession d'aménagement sur 10 ans :
  - 6 100 000 €
  - ~~1 500 000 € *(moyens financiers à préciser à l'issue de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH)*~~

▶ MOYENS HUMAINS :
- service habitat de Morlaix Communauté,
- service Grands projets urbains Action cœur de ville,
- SEMPI 29 Concessionnaire et Citémetrie opérateur de l'OPAH-RU pour le suivi-animation.

15

▶ EVALUATION ET INDICATEURS :
- Concession d'aménagement et OPAH RU :
  - bilans quantitatifs et qualitatifs ~~de l'OPAH-RU~~
  - nombre d'opérations et de logements améliorés ;
  - suivi de la mise en œuvre des actions,
  - suivi des moyens financiers (fonds propres, Anah, RHI/THIRORI...),
  - outils mis en place (ORI, procédures particulières...),
  - Compte-rendu financier de la concession.
- Action cœur de ville sur Morlaix :
  - bilan quantitatif et qualitatif en lien avec la ville de Morlaix, avec suivi des indicateurs précisés dans la convention action-cœur de ville.
- Produire en renouvellement urbain :
  - suivi des objectifs de production en renouvellement urbain (permis de construire par polarité et commune).

▶ CALENDRIER :

L'étude de préfiguration va être lancée en 2019 dans le cadre de la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH sur le territoire. L'objet de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (classique / copropriétés / renouvellement urbain) doit permettre de définir les périmètres, les objectifs et les aides en matière d'amélioration du parc privé.. ainsi que les moyens nécessaires pour les mettre en œuvre.

MORLAIX communauté

PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

FICHE-ACTION 2.1

▶ CALENDRIER :

16

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagnement des études de revitalisation					
Etudes pré-figuration / calibrage					
				OPAH RU 2024-2029 >	
			Concession aménagement 2023-2032 >		

~~L'étude de préfiguration va être lancée en 2019 dans le cadre de la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH sur le territoire. L'objet de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (classique / copropriétés / renouvellement urbain) doit permettre de définir les périmètres, les objectifs et les aides en matière d'amélioration du parc privé.. ainsi que les moyens nécessaires pour les mettre en œuvre.~~

MORLAIX communauté

PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

FICHE-ACTION 3.2

- **Orientation 3 : mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain**

« Mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine »

▶ **Action 3.2 : mobiliser et maîtriser le foncier**

▶ NATURE DE L'ACTION :
- contractualisation,
- aides financières,
- ingénierie,
- planification et programmation.

▶ OBJECTIFS :
- produire 30 % de logements en renouvellement urbain, soit environ 600 logements sur la durée du PLH
- produire environ 75 % des nouveaux logements sociaux en renouvellement urbain sur la durée du PLH (~~135~~ 225 logements sociaux) : dents creuses, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, reconversion de friches...

▶ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :
- Mobiliser les partenaires :
  - *Banque des territoires* : développer le partenariat en informant les collectivités des prêts mobilisables : prêt Action Cœur de Ville, prêt Gaïa.
  - *EPFB* : il conviendra de continuer à faire vivre le partenariat et à engager des actions de portage foncier, voire à rediscuter des modalités d'intervention. Les services de Morlaix Communauté pourront accompagner les démarches communales lorsque les municipalités en ressentiront le besoin. Il pourrait être nécessaire de réinterroger la règle systématique de production de 20 % de logements sociaux liée à l'intervention de l'EPF.
  - ~~*SAFI* : la SAFI, SEM départementale déjà présente sur le territoire, accompagne les communes sur des études préalables ou en phase opérationnelle. Les actions s'inscrivent dans un souci de maîtrise du projet d'aménagement avec la volonté de proposer aux collectivités des solutions durables et partagées. La SAFI apporte ses compétences et son savoir-faire juridique, urbanistique, financier, administratif et environnemental.~~
  - *Bailleurs sociaux* : acteurs importants d'un nombre conséquent de projets Habitat.
  - *Autres :* mobiliser les opérateurs privés (promoteurs, aménageurs...) dans la réalisation de projets, afin de rééquilibrer entre opérations publiques et privées. Sur certaines communes et pour certains types de produits, des partenariats pourraient être envisagés.
    Cette mobilisation s'inscrit également dans un projet de diversification de l'offre de logements sur le territoire.

PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

FICHE-ACTION 3.2

▶ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :
- Observer et repérer les opportunités foncières :
  - mettre en place une vieille foncière afin de saisir les opportunités de développement de l'habitat,
  - conforter le lien entre les communes et Morlaix Communauté lors de la réception et de l'analyse des DIA.
- Apporter un accompagnement technique sur les procédures (acquisition, expropriation, ZAD...).
- Faciliter la sortie d'opérations de logements sociaux notamment en renouvellement urbain en apportant une aide au foncier : subvention aux communes pour la mise à disposition du foncier à un organisme social ou au bailleur social en cas d'acquisition de foncier ou bien immobilier.

▶ PILOTAGE :
- Communes et Morlaix Communauté

▶ PARTENAIRES A ASSOCIER:
- communes, Etablissement Public Foncier de Bretagne, aménageurs, lotisseurs, promoteurs bailleurs sociaux, Action-logement, ~~SAFI,~~ caisse des dépôts...

▶ COUTS ET FINANCEMENTS :
- Budget investissement sur 6 ans :
  - Aide foncière pour la création de logements sociaux en renouvellement urbain : ~~675 000~~ 1 125 000 € pour environ ~~135~~ 225 logements locatifs sociaux soit une aide moyenne de 5 000 €.

Les modalités et montants des subventions ~~seront~~ sont précisées dans ~~le cadre d'~~une délibération-cadre : montant de l'aide en fonction du type d'opération et du secteur géographique, avec accompagnement plus important des opérations plus complexes.

▶ MOYENS HUMAINS :
- services aménagement et habitat de Morlaix Communauté

▶ EVALUATION ET INDICATEURS :
- Mobilisation du foncier :
  - Portage EPFB : nombre de conventions opérationnelles, échéances, bilan des conventions, sorties d'opération...
  - Banque des territoires : nombre de prêts en lien avec les communes
  - ~~Safi : bilan des interventions~~
- Aides foncières :
  - nombre d'opérations et de logements accompagnés,
  - typologies des opérations accompagnées : comblement de dents creuses, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction,
  - bénéficiaires des aides : communes / bailleurs sociaux,
  - suivi des aides attribués ;

▶ CALENDRIER :

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagnement des projets d'habitat Suivi des conventions-opérationnelles avec l'EPFB Mobilisation des partenaires					

PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

FICHE-ACTION 3.3

- **Orientation 3 : mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain**

« Mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine »

▶ **Action 3.3 : densifier / diversifier l'offre de logements et promouvoir la qualité des opérations d'habitat**

La consommation foncière à destination de l'habitat est importante sur le territoire de Morlaix Communauté : 30 ha/an. Pour éviter une artificialisation excessive des terres naturelles et agricoles, la collectivité est amenée à optimiser le foncier et à densifier les opérations d'habitat. Les évolutions successives du cadre législatif, (lois littoral, Grenelle, accès au logement et à l'urbanisme rénové, climat et résilience, ...) visent à un développement territorial plus respectueux et moins consommateur en foncier.

Pour éviter une artificialisation excessive des terres naturelles et agricoles, la collectivité est amenée à la fois :
- à optimiser les nouveaux fonciers urbanisés en densifiant les opérations d'habitat ;
- à optimiser les fonciers déjà construits dans les cœurs de ville et de bourg (densification douce).

Au cours du précédent PLH, Morlaix Communauté a déjà mis en œuvre des actions foncières notamment en vue de diversifier l'offre nouvelle et de garantir la qualité des opérations et du cadre de vie. Pour cela, la collectivité avait instauré une aide pour les opérateurs visant notamment : la mixité sociale, la densification, la gestion des eaux pluviales... Ces critères ~~prévus dans les anciennes aides qualité~~ ont été en partie intégrées au règlement du PLUi-H.

Afin d'impulser une nouvelle dynamique sur l'objectif d'économie et de préservation du foncier, Morlaix Communauté a engagé la mise en œuvre d'un dispositif permettant d'accompagner les propriétaires ou futurs propriétaires dans l'optimisation de leur projet d'habitat : le Bimby et le Bunti.

Bimby : désigne toute action, opération ou recherche ayant pour objectif la construction de nouvelles maisons : sans étalement urbain, à maîtrise d'ouvrage habitante, accompagnée par une collectivité locale, dans une logique d'accueil et de mixité, sans spéculation foncière.

Bunti : désigne toute action, opération ou recherche ayant pour objectif l'adaptation profonde du bâti ancien à la demande contemporaine d'habitat : sans subventionnement public des travaux, à maîtrise d'ouvrage habitante, accompagnée par les collectivités locales, dans une logique de reconfiguration et de rénovation massive, sur mesure et abordable du bâti ancien, sans spéculation immobilière.

▶ NATURE DE L'ACTION :
- ingénierie,
- planification et programmation.

▶ OBJECTIFS :
- densifier en s'appuyant sur l'armature urbaine et en prenant en compte l'environnement : tissu urbain avoisinant, proximité des transports ...
- diversifier les formes urbaines et l'offre de logements.

MORLAIX communauté

PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

FICHE-ACTION 3.3

▶ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

- Intégrer les objectifs de densification dans le document d'urbanisme PLUi-H :
  - règlements / OAP thématique habitat et sectorielles
  - dispositions sur la densité [articles L.151-26 du CU] : densité minimale de construction sur les secteurs délimités à proximité des transports collectifs.
- Diversification de l'habitat :
  - mobiliser les partenaires (~~SAFI~~, bailleurs sociaux, lotisseurs et constructeurs, propriétaires privés ou investisseurs,...) dans la diversification des formes urbaines, l'objectif étant d'éviter une production uniformisée,
  - OAP sectorielles : diversification des formes urbaines et des typologies de logements, des statuts d'occupation...
- Accompagner la qualité des opérations d'habitat :
  - le PLUi-H doit promouvoir la qualité des opérations d'habitat. Pour cela, les collectivités pourront s'appuyer sur le CAUE 29 : accompagnement et conseil aux ménages et porteurs de projets lors de permanences sur le territoire.
  - mise en place d'un dispositif Bimby – Bunti avec le bureau d'étude villes vivantes dans le cadre d'une convention de recherche et développement visant à accompagner les propriétaires dans leur projet d'habitat que ce soit par l'optimisation de leur logement actuel ou par l'optimisation du foncier par densification douce permettant de favoriser l'auto-financement éventuel d'un projet d'amélioration du logement.

Morlaix Communauté saisira également les opportunités de promouvoir les opérations d'habitat via des visites d'opérations, partage de connaissances, présentations de projets...

Par ailleurs, Morlaix Communauté accompagnera les communes qui le souhaitent dans des démarches types AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

▶ PILOTAGE :
- communes et Morlaix Communauté.

▶ PARTENAIRES A ASSOCIER:
- communes, aménageurs, lotisseurs, promoteurs, bailleurs sociaux, ~~SAFI~~, bureau d'études Villes Vivantes, CAUE, ADEUPa, Parc Naturel Régional d'Armorique, BRUDED, ADEME, HEOL...

▶ COUTS ET FINANCEMENTS :
- ~~pas de coût spécifique pour la collectivité au titre des actions habitat (intégration dans le budget global de la collectivité).~~
- le dispositif Bimby-Bunti s'inscrit dans le cadre d'une convention de recherche et développement. Le coût global sur la durée du dispositif (2022-2027) est de 2 300 000 €.
- le coût sur la durée du PLUi-H depuis son lancement jusqu'à fin 2025 est de 1 380 000 €

MORLAIX communauté

PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

FICHE-ACTION 3.3

35

▶ MOYENS HUMAINS :

- services urbanisme, droit des sols et habitat de Morlaix Communauté,
- CAUE,
- bureau d'études Villes Vivantes.

▶ EVALUATION ET INDICATEURS :

- Densification :

- Analyse de la consommation foncière en lien avec l'ADEUPA et son observatoire ;
  - bilan des opérations : analyse des densités via le suivi des permis d'aménager,
  - évolution de la taille des lots sur l'ensemble du territoire.

- Diversification de l'habitat :
  - analyse des opérations : logements collectifs ; intermédiaires et individuels.
  - statuts d'occupation : propriétaire / locatif

- Indicateurs prévus dans la convention Bimby-Bunti

▶ CALENDRIER :

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Accompagnement des projets d'habitat Promouvoir la qualité des opérations d'habitat Dispositif Bimby-Bunti					



PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

BUDGET ORIENTATION 3

36

▪ Orientation 3 : Mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain	Budget prévisionnel
Définir la stratégie foncière de Morlaix Communauté	80 000 €
Mobiliser et maîtriser le foncier	675 000 €
Densifier / diversifier l'offre de logements et promouvoir la qualité des opérations d'habitat	1 380 000 €
Mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain	~~755 000 €~~ 2 135 000 €



PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

FICHE-ACTION 4.1

- **Orientation 4 : faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques**

« Développer un habitat solidaire, durable et innovant pour répondre à l'ensemble des besoins notamment des plus modestes »

▶ **Action 4.1 : ~~maintenir le taux de logements sociaux~~ poursuivre le développement de l'offre locative sociale et réorienter la production en renouvellement urbain**

~~Au 1er janvier 2015, Morlaix Communauté comptait 9% de parc HLM sur la totalité de son parc de résidences principales, soit environ 2 800 logements locatifs sociaux, dont plus de la moitié concentrée sur la ville de Morlaix (54%). En dehors de la ville centre, la part des logements locatifs sociaux est plus réduite et ne dépasse pas 10% des résidences principales. Le territoire concentre 62% du parc social du Pays de Morlaix et 6% du parc finistérien.~~

~~Le marché locatif social ne présente pas de tension particulière. L'offre existante répond aux besoins des ménages les plus modestes. De plus, les communes de Morlaix Communauté ne sont plus soumises à la loi SRU comme lors du précédent PLH. Aussi, pour éviter de créer de la vacance dans le parc public et pour concentrer ses efforts sur des opérations en renouvellement urbain, Morlaix Communauté a souhaité réduire sa production de logements sociaux.~~

~~Morlaix Communauté souhaite relever un défi ambitieux : produire 75% de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain.~~

~~La collectivité vise la reconquête des espaces libres au sein du tissu urbain (dents creuses, fonds de jardin..) et le recyclage de certains immeubles (démolitions-reconstruction, acquisition-réhabilitation).~~

~~La politique en matière de logement social de la collectivité devra répondre à la demande (en termes quantitatifs et qualitatifs) en veillant à ne pas entraîner de déséquilibre des marchés locatifs, pouvant conduire à des difficultés dans le parc privé ou à la vacance dans le parc public.~~

Au 1er janvier 2024, Morlaix Communauté compte 3080 logements locatifs sociaux appartenant aux organismes HLM, soit 10 % du parc de résidences principales dont plus de la moitié est concentrée sur la ville de Morlaix (48 %). En dehors de la ville centre, seules trois communes dépassent le taux de 10 % de logements sociaux (rapportés aux résidences principales). Le territoire concentre 64 % du parc social du Pays de Morlaix et 6 % du parc finistérien.
Depuis 2020, la tension sur le parc de logement et plus spécifiquement sur le parc locatif social s'est accrue. Bien qu'elle ne soit plus soumise à la loi SRU, Morlaix Communauté a souhaité renforcer le développement de son parc social à mi-parcours de son PLH au regard des besoins croissants du territoire.

Dans la logique de sa politique d'aménagement du territoire globale, l'effort de production en renouvellement urbain est maintenu au niveau ambitieux de 75 % de la programmation sur la période 2020-2025.

Le renouvellement urbain comprend les opérations en densification (dents creuses, divisions parcellaires en cœur de bourg), en démolition-reconstruction et en acquisition-amélioration.

La politique en matière de logement social de la collectivité a pour objectif de répondre à la demande (en termes quantitatifs et qualitatifs) en veillant à ne pas entraîner de déséquilibre des marchés locatifs et à ne pas conduire à des difficultés dans le parc privé ou à la vacance dans le parc public.

PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

FICHE-ACTION 4.1

▶ NATURE DE L'ACTION :
- contractualisation,
- aides financières,
- ingénierie,
- planification et programmation.

▶ OBJECTIFS :
- ~~Maintenir le taux de logements locatifs sociaux à 9%~~ ~~afin de répondre aux besoins et à la diversification de l'offre de logements~~
- Poursuivre le développement de l'offre locative social afin de répondre aux besoins croissants et à la diversification de l'offre de logements
- Produire ~~180~~ 300 logements locatifs sociaux, dont la moitié en très social : ~~90~~ 150 PLUS et ~~90~~ 150 PLAI dont ~~10~~ 16 PLAI adaptés.
- Construire l'approche intercommunale de la mixité sociale et conforter le principe de solidarité territoriale notamment en veillant à la répartition de la production et de l'attribution des logements sociaux.
- Rapprocher les ménages modestes des services, de l'emploi, des transports en commun...
- Privilégier la production de logements sociaux en renouvellement urbain : produire environ 75 % de la production de logements sociaux (~~135~~ 225 logements sociaux).

▶ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :
- Produire ~~180~~ 300 logements locatifs sociaux en réponse aux attentes et besoins

En cohérence avec le PADD du PLUi, la politique habitat vient répondre aux objectifs visés par le projet politique territorial, fondé sur :
- un retour de la croissance démographique en renforçant l'attractivité du pôle urbain et son rayonnement, ainsi qu'en s'appuyant sur les communes complémentaires de service et d'équilibre ;
- des équilibres territoriaux fondés sur les petits bassins de vie et s'appuyant sur l'armature urbaine prévue par le SCoT ;
- une cohérence des politiques d'aménagement et les politiques sectorielles. Il s'agit d'articuler les politiques d'habitat avec les politiques de transports, déplacements, services...

La production de logements sociaux visera en priorité les secteurs les plus tendus du territoire (les communes littorales) et les communes anciennement déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU (Saint Martin des Champs, Plouigneau, Plourin-Lès-Morlaix).

Les communes et Morlaix Communauté veilleront donc à **respecter les objectifs territorialisés de production de logements locatifs sociaux, définis par la stratégie de mixité sociale et de solidarité territoriale.**

PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

FICHE-ACTION 4.1

Durée PLH	Production	Taux
Pôle urbain	~~95~~ 159	~~15,5%~~ 53 %
Communes complémentaires de services	~~40~~ 66	~~7%~~ 22 %
Communes complémentaires d'équilibre	~~26~~ 42	~~6%~~ 14 %
Communes de proximité/rurales	~~19~~ 33	~~5%~~ 11%
TOTAL	~~180~~ 300	~~0%~~100 %

A signaler : les ~~180~~ 300 logements locatifs sociaux n'intègrent pas la reconstitution de l'offre liée à la vente du parc H.L.M.

Morlaix Communauté utilisera les outils réglementaires à sa disposition pour atteindre les objectifs de production, notamment en renouvellement urbaine et à proximité des transports :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – [article L.151-46 du CU] ;
- règlement en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser – [article L.151-14 et L.151-15 du CU] ;
- emplacements réservés pour des programmes de logements en zone U et AU – [article L.151-41 du CU] (respect des objectifs de mixité sociale, programmes de logements).

▪ Réorienter la production en renouvellement urbain :

La réorientation de la production de logements locatifs sociaux implique un soutien financier renforcé des collectivités pour permettre la sortie d'opérations plus complexes et plus coûteuses.

Aides à la production de logements locatifs sociaux :

Dans la continuité de sa démarche partenariale de longue date, Morlaix Communauté souhaite poursuivre l'accompagnement des bailleurs sociaux dans la production de logements locatifs sociaux. Le dispositif de Morlaix Communauté ~~sera~~ a été révisé pour mettre en place un dispositif multicritère, définissant les priorités du territoire : renouvellement urbain, la production de logement très sociaux.

39

Les aides à la production de logements locatifs sociaux ~~seront~~ sont définies dans une délibération-cadre, avec l'objectif de moduler l'aide en fonction de la difficulté d'opération : par exemple, forte majoration des aides en renouvellement urbain notamment sur les opérations d'acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction.

L'aide moyenne pour la production de logements locatifs sociaux est d'environ 8 000 €/log.

Garantie des emprunts :

Au même titre que les aides directes, la garantie d'emprunt en faveur du logement social figure parmi la palette des outils communautaires au service de l'habitat. Cet outil n'a pas d'impact sur le budget de Morlaix Communauté et facilite le montage des opérations pour les bailleurs sociaux.

Aussi, Morlaix Communauté poursuivra sa politique en apportant une garantie d'emprunt aux prêts destinés à la réalisation des programmes locatifs sociaux PLAI et PLUS / PSLA sur l'ensemble du territoire.

MORLAIX communauté

PLUih
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Programme local de l'habitat

FICHE-ACTION 4.1

Exonération de la taxe d'aménagement :

L'exonération de la taxe d'aménagement est un levier d'aménagement du territoire qui peut favoriser les réponses aux enjeux de mixité sociale et de démographie.

Cette aide indirecte doit contribuer à attirer ou maintenir les bailleurs sociaux sur le territoire.

Certains logements sont exonérés de plein droit, notamment les logements et hébergements très sociaux bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

Animation de la convention d'objectifs avec les bailleurs :

Forte de son expérience partenariale passée, Morlaix Communauté va élaborer une nouvelle convention d'objectifs / convention-cadre avec les bailleurs sociaux. Il s'agit de poursuivre le travail partenarial en prenant en compte des nouvelles lois venues impacter les bailleurs sociaux comme les collectivités.

Ainsi, la convention d'objectifs a pour but de préciser les engagements qualitatifs et quantitatifs de chacune des parties sur la durée du PLH. Il s'agit de préciser les « règles du jeu » pour mobiliser les financements et intervenir sur le territoire.

Cette convention partenariale visera également à garantir l'atteinte des objectifs tant sur la production neuve notamment en renouvellement que sur la réhabilitation du parc. Elle définira les conditions de vente du parc H.L.M et les objectifs de reconstitution de l'offre.

Les points essentiels seront précisés dans cette convention :

- objectifs globaux de production par typologie de logement,
- localisation de la production,
- répartition de la production entre bailleurs sociaux,
- point spécifique sur le renouvellement urbain (nombre de logements pour chaque bailleur),
- objectifs de ventes H.L.M et reconstitution de l'offre,
- objectifs de réhabilitation de logements...

40

▶ **PILOTAGE :**
- communes et Morlaix Communauté

▶ **PARTENAIRES A ASSOCIER :**
- communes, Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, Banque des territoires, Action Logement, aménageurs, ~~SAFI,~~ Etablissement Public Foncier, ...

▶ **COUTS ET FINANCEMENTS :**
- Aide à la production de logements locatifs sociaux :
  ~~1 460 000 €~~ 2 400 000 € pour ~~180~~ 300 logements locatifs sociaux, soit une aide moyenne de 8 000 €/logement.

▶ **MOYENS HUMAINS :**
- service habitat de Morlaix Communauté

▶ **EVALUATION ET INDICATEURS :**
- production de logements sociaux :
  - nombre de logements par type de financement (PLUS / PLAI / PLAIa) et typologie,
  - nombre de logements en renouvellement urbain

MORLAIX communauté

FICHE-ACTION 4.1

▶ CALENDRIER :

41

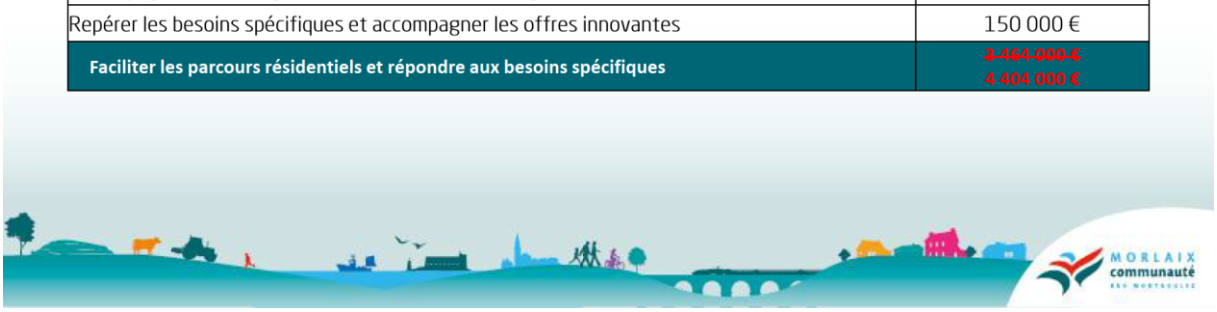
2020	2021	2022	2023	2024	2025
Appel à projet ~~bisannuel~~ auprès des communes					
Animation ~~de la convention - cadre~~ du partenariat avec les bailleurs sociaux					
Accompagnement des projets de logements sociaux					
Suivi des aides ~~(délégation des aides à la pierre et aides de Morlaix Communauté)~~					
Mobilisation des partenaires financeurs					



BUDGET ORIENTATION 4

60

▪ Orientation 4 : Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques	Budget prévisionnel
~~Maintenir le taux de logements sociaux~~ Poursuivre le développement de l'offre locative sociales et réorienter la production en renouvellement urbain	~~1 460 000 €~~ 2 400 000 €
Faciliter l'accession abordable	1 050 000 €
Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite et développer l'offre de logements adaptés	180 000 €
Faciliter l'accès des jeunes au logement	0€
Répondre aux besoins des gens du voyage	240 000 €
Accompagner les ménages en difficultés dans leur logement	384 000 €
Repérer les besoins spécifiques et accompagner les offres innovantes	150 000 €
Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques	~~3 464 000 €~~ 4 404 000 €



Le programme d'orientation et d'action – Budget prévisionnel PLH :

BUDGET PREVISIONNEL PLH

Conforter l'armature du territoire et renforcer le pôle urbain	0 €
Produire 330 log/an pour répondre à l'ambition démographique	0 €
Répartir la production sur l'ensemble du territoire dans un objectif de cohérence territoriale	0 €
Orientation 1 : Produire une offre nouvelle suffisante et partagé	**0 €**
Renforcer le renouvellement urbain	~~1 500 000 €~~ 6 100 000 €
Agir sur la vacance	160 000 €
Amplifier la réhabilitation du parc privé	2 930 000 €
Poursuivre l'amélioration du parc public	1 260 000 €
Orientation 2 : Mobiliser davantage le parc existant et dynamiser les centralités	~~6 850 000 €~~ 10 450 000 €
Définir la stratégie foncière de Morlaix Communauté	80 000 €
Mobiliser et maîtriser le foncier	675 000 €
Densifier / diversifier l'offre de logements et promouvoir la qualité des opérations d'habitat	~~0 €~~ 1 380 000 €
Orientation 3 : Mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain	~~765 000 €~~ 2 135 000 €
Maintenir le taux de logements sociaux et réorienter la production en renouvellement urbain	~~1 460 000 €~~ 2 400 000 €
2Faciliter l'accession abordable	1 050 000 €
Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite et développer l'offre de logements adaptés	180 000 €
Faciliter l'accès des jeunes au logement	0€
Répondre aux besoins des gens du voyage	240 000 €
Accompagner les ménages en difficultés dans leur logement	384 000 €
Repérer les besoins spécifiques et accompagner les offres innovantes	150 000 €
Orientation 4 : Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques	~~2 464 000 €~~ 4 404 000 €
Renforcement des outils de gouvernance de la politique habitat	42 000 €
Observer et évaluer la politique habitat	0 €
Faire connaître la politique habitat	200 000 €
Orientation 5 : Piloter la politique habitat	**242 000 €**
BUDGET PLH DE MORLAIX COMMUNAUTE (6 ans)	~~10 311 000 €~~ 17 231 000 €

XI. Rectification d'erreurs matérielles

Une erreur matérielle est une malfaçon rédactionnelle ou cartographique qui porte sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou sur le choix d'un zonage. Elle peut être rectifiée par une procédure de modification simplifiée et a fortiori par une procédure de modification du PLUi-H dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des rédacteurs du PLU, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs de ce plan, et notamment du rapport de présentation, des orientations d'aménagement ou du projet d'aménagement et de développement durables. Elle ne peut, à ce titre, avoir pour objet d'autoriser une nouvelle activité incompatible avec la vocation d'une zone ou d'un secteur défini par le plan local d'urbanisme (CE, 21 juillet 2021, *commune de Plouézec*, n° 434130).

1. Rectification des limites du règlement graphique pour les communes de Guimaëc et Plouigneau à la suite de la mise à jour du cadastre

A. Exposé des motifs

Le PLUi-H a été approuvé en février 2020. Le zonage a donc été construit en 2019 sur la base du cadastre 2019.

Lors de chaque évolution du PLUi-H, le fond cadastral est remis à jour avec la dernière version disponible.

Aussi lors de modification n°1 approuvée le 30 janvier 2023 et de la révision n°1 approuvée le 12 février 2024, les documents graphiques ont été publiés sur la base du cadastre 2022 qui présente des différences importantes de délimitations de parcelles avec le cadastre de 2019, utilisé lors de l'élaboration du PLUi-H.

Ainsi, à l'issue de ces procédures d'évolution du PLUi-H, des décalages importants ont été constatés sur le règlement graphique (voir extrait cadastral ci-dessous) sur les bourgs de Guimaëc et de Plouigneau.

Il est donc prévu de rectifier le règlement graphique pour ces communes afin que les limites de zones soient bien positionnées sur les limites parcellaires. Ces rectifications concernent non seulement les zonages mais également les prescriptions suivantes :

- délimitation des Orientations d'Aménagement et de Programmation, puisqu'elles s'appuient sur les limites des zones à urbaniser à court et moyen/ long terme (1 et 2AU),
- périmètres de centralité délimités au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme qui sont le plus souvent calés sur les limites parcellaires,
- emplacements réservés qui sont parfois calés sur les limites parcellaires.

Le repositionnement du zonage et des prescriptions sur les limites cadastrales à jour conduit à des modifications de surface des emplacements réservés et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les tableaux ci-dessous précisent les différences de superficie constatées.

B. Pièces modifiées

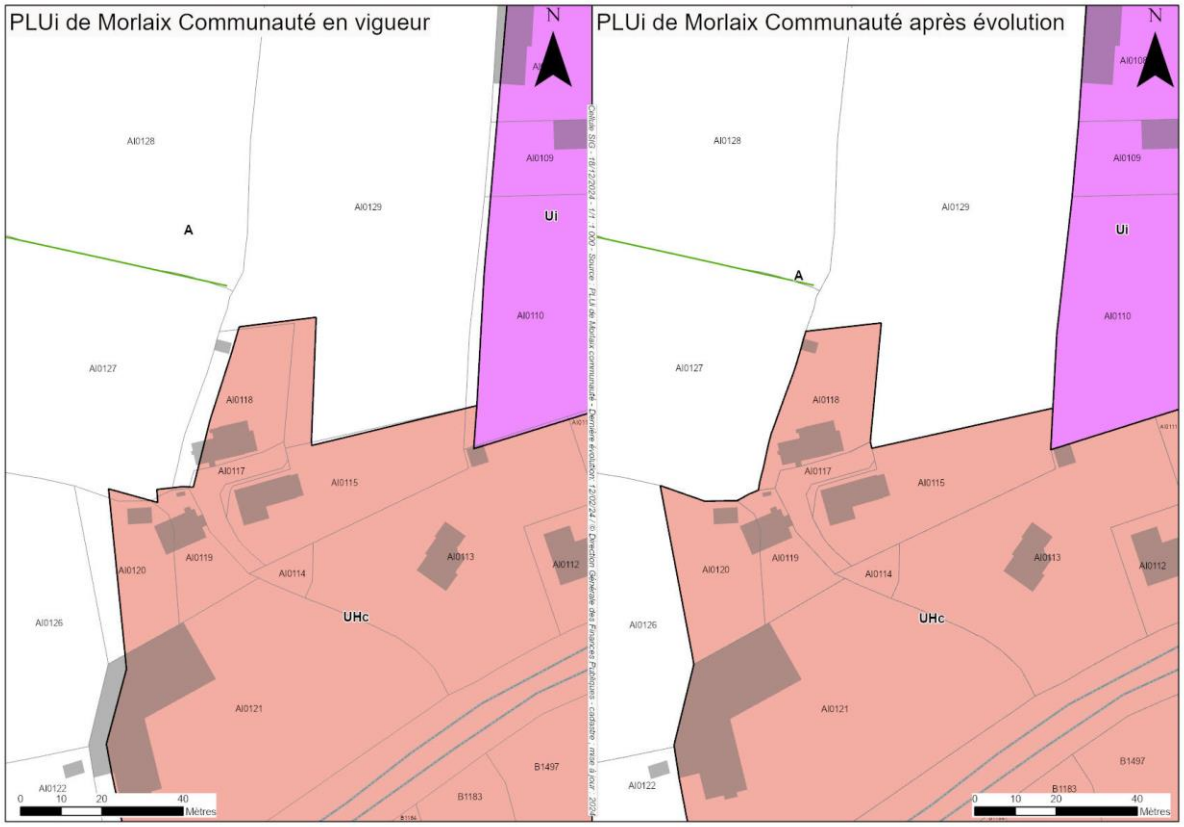
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

n° OAP	Nlle n°	Nom OAP	Zone	Surface en vigueur (m²)	Surface modification n°2 (m²)	Écart (m²)
Guimaëc						
61	61	Hent Sant Fiek	U	4090	4259	+ 169
62	62	Runabat Bras	U	5308	5147	- 161
63	63	Hent Penn Ar Guer	1AU	12013	11831	- 182
64	64	Pont Prenn	U	8053	8053	0
65	65	Banell Pont Bihan	2AU	5308	5290	- 18
66	66	Lokireg	2AU	20946	20749	- 197
67	67	Hent Rannou	2AU	9967	9685	- 282
68	68	Hent Ar Vengleuz	2AU	9674	9745	+ 71
Plouigneau						
271	271	Restigou	U	6040	6040	0
272	272	Rue Chateaubriand	U	9796	9796	0
273	273	1 Saint-Didy	U	2995	2995	0
274	274	Ouest de la route de Botsorhel	1AU	12807	12807	0
275	275	Route de l'école de la Chapelle du mur	1AU	9998	10483	+ 485
276	276	Route de la Clarté	1AU	13577	13577	0
277	277	1 de la voie Romaine	1AU	10139	10139	0
278	278	2 de la voie Romaine	1AU	13722	13722	0
279	279	Rue Jean Racine	1AU	7419	7419	0
280	280	Rue Alexandre Pichodou	2AU	6013	6492	+ 479
281	281	Route de Kerjean	2AU	4290	4290	0
282	282	Route de Lannelvoen	2AU	8688	8623	- 65
283	283	Rue Amand Berthou 1	2AU	49930	50163	+ 233
284	284	Rue de Keranros	2AU	29236	29247	+ 11
285	285	Rue de Kerscoff	2AU	18980	18980	0
286	286	Rue des Bois	2AU	15035	15035	0
287	287	Route de Ty Ru	2AU	37709	37709	0
288	288	1 Avenue du Maréchal Leclerc	2AU	65377	65772	+ 395
289	289	ZA de Keradraon	2AU	28328	29209	+ 881
290	290	Rue Armand Berthou 2	2AU	30224	29537	- 687
291	291	2 Avenue du Maréchal Lerclerc	2AU	16753	16875	+ 122
292	292	Route de Saint-Eloi	1AU et U	3614	3614	0

Le règlement écrit, annexe 1 - Les emplacements réservés :

N° ER	Description	Surface en vigueur (m²)	Surface modification n°2 (m²)	Écart (m²)	Bénéficiaire
Guimaëc					
1	Elargissement de la voirie	240	212	+ 28	Commune de Guimaëc
2	Création d'une voie d'accès	2609	2612	- 3	Commune de Guimaëc
3	Extension du musée des vieux outils	559	559	0	Commune de Guimaëc
4	Création d'un espace de stationnement	621	622	+ 1	Commune de Guimaëc
5	Création d'un cheminement doux : rue de Beg Ar Fri au cheminement intérieur de la zone	272	265	- 7	Commune de Guimaëc
6	Création d'un cheminement doux entre Pont Prenn et la rue de Beg Ar Fri	267	261	- 6	Commune de Guimaëc
7	Création d'un espace de stationnement	2537	2537	0	Commune de Guimaëc
Plouigneau					
1	Création de voie de contournement	19796	19817	- 21	Conseil Départemental 29
3	Aménagement du chemin au lieu-dit La Fouasserie	864	865	- 1	Commune de Morlaix

Le règlement graphique, Tome 1 : extrait présentant le décalage avant et après correction



XII. Modifications et ajustements du règlement écrit

1. Précisions sur les dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et aux plantations

A. Exposé des motifs

Le règlement écrit précise page 40, dans ses dispositions applicables à toutes les zones – chapitre D, les dispositions relatives aux espaces libres et plantations. En lien avec ces dispositions, le règlement comporte en annexe 3 une liste des plantes invasives de Bretagne afin d'informer les porteurs de projet sur les espèces qu'il est interdit de planter.

Il a semblé opportun d'accompagner également les porteurs de projet dans le choix des espèces à privilégier pour favoriser une bonne intégration paysagère, une plus grande biodiversité et une meilleure adaptation au changement climatique. Aussi, il est proposé à la suite d'un travail avec le service agriculture et bocage de la régie publique An Dour, d'intégrer une liste des essences bocagères locales à privilégier sur le territoire. Les spécificités de chaque essence sont précisées pour que les futurs aménagements paysagers tiennent compte des contraintes et avantages de chacune.

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

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, Tome 1, Titre II. Dispositions applicables à toutes les zones – Chapitre D. Dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations, page 40 :

CHAPITRE D. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Privilégier les essences locales et les essences mellifères.

Interdire le recours aux espèces invasives (Cf. Annexe 3 – Liste des plantes invasives de Bretagne).

Planter de préférence des essences bocagères locales listées en annexe 4.

Rechercher une valorisation des végétaux existants.

Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc.).

Au sein des secteurs UI, UIc et UIi : les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Le règlement écrit, Tome 1, Annexe 4, page 420 :

Liste des essences bocagères locales

Type	Nom commun	Nom latin	Hauteur à l'âge adulte	Particularités	Essences bocagères conseillées	Essences pouvant être toxiques pour les équins
Essence de haut jet	Chêne sessile	*Quercus petraea*	20 à 30 m	Adapté aux étés plus chauds	Oui	
Essence de haut jet	Chêne pédonculé	*Quercus robur*	20 à 30 m	Intolérant aux sécheresses	Oui	
Essence de haut jet	Châtaignier	*Castanea sativa*	20 à 30 m	Terrain profond, risque encre	Oui	
Essence de haut jet	Hêtre	*Fagus sylvatica*	15 à 35 m	Essence d'ombre	Oui	
Essence de haut jet	Frêne commun	*Fraxinus excelsior*	10 à 35 m	Humidité, risque chalarose		
Essence de haut jet	Bouleau verruqueux	*Betula verrucosa*	20 à 25 m	Espèce pionnière, sol drainant	Oui	
Essence de haut jet	Bouleau pubescent	*Betula pubescens*	15 à 25 m	Espèce pionnière, humidité	Oui	
Essence de haut jet	Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	15 à 25 m	Terrain humide		
Essence de haut jet	Saule blanc	*Salix alba*	10 à 25 m	Terrain humide		
Essence de haut jet	Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	10 à 25 m	En faible densité		
Essence de haut jet	Charme commun	*Carpinus betulus*	10 à 25 m	Gestion taillis possible		
Essence de haut jet	Orme de Lutèce	*Ulmus lutèce*	15 à 20 m	Hybride résistant à la graphiose		
Essence de haut jet	Merisier	*Prunus avium*	15 à 20 m	Sol profond	Oui	
Arbres de taille moyenne	Erable champêtre	*Acer campestre*	12 à 18 m	Terrain plutôt neutre		
Arbres de taille moyenne	Poirier sauvage	*Pyrus pyraster*	8 à 20 m	Terrain sec	Oui	
Arbres de taille moyenne	If commun	*Taxus baccata*	10 à 15 m	Croissance lente, toxique		Oui
Arbres de taille moyenne	Saule roux	*Salix atrocinerea*	4 à 12 m	Terrain humide		

Arbres de taille moyenne	Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	7 à 10 m	Terrain sec	Oui	
Arbres de taille moyenne	Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia	4 à 10 m	Bonne essence d'accompagnement	Oui	Oui
Arbres de taille moyenne	Houx	*Ilex aquifolium*	4 à 10 m	Essence d'ombre - croissance lente		Oui
Arbres de taille moyenne	Saule marsault	*Salix caprea*	3 à 10 m	Humidité		
Arbres de taille moyenne	Noisetier sauvage	*Corylus avellana*	4 à 8 m	Adaptable	Oui	
Arbres de taille moyenne	Néflier commun	*Mespilus germanica*	3 à 6 m	Terrain sec		Oui
Arbustes	Sureau noir	*Sambucus nigra*	2 à 10 m	Terrain humide	Oui	Oui
Arbustes	Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	2 à 8 m	Croissance lente	Oui	
Arbustes	Poirier à feuilles en cœur	Pyrus cordata	3 à 7 m	Adaptable	Oui	
Arbustes	Bourdaine	*Rhamnus frangula*	2 à 5 m	Terrain pauvre	Oui	Oui
Arbustes	Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	2 à 5 m	Terrain plutôt neutre	Oui	Oui
Arbustes	Prunellier	*Prunus spinosa*	2 à 4 m	Drageonnant	Oui	Oui
Arbustes	Viorne obier	*Viburnum opulus*	2 à 4 m	Humidité		Oui
Arbustes	Ajonc européen	*Ulex europaeus*	2 à 4 m	Sols pauvres		
Arbustes	Genet à balai	*Cytisus scoparius*	2 à 3 m	Sols pauvres		Oui
Arbustes	Troène sauvage	*Ligustrum vulgare*	2 à 3 m	Terrain plutôt neutre	Oui	Oui
Arbustes	Eglantier	*Rosa canina*	1 à 5 m	Adaptable	Oui	
Arbustes	Tamaris commun	*Tamarix gallica*	2 à 8 m	Terrain sec (littoral)		
Arbustes	Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	2 à 5 m	Terrain sec		
Arbustes	Buis	*Buxus sempervirens*	1 à 5 m	Adaptable		

2. Précisions sur la règle protégeant les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

A. Exposé des motifs

Un travail a été initié au sein de la cellule agriculture et bocage de la régie publique An Dour au sujet de la sensibilisation et de l'accompagnement des propriétaires de haies bocagères. Une plaquette bocage rappelant les différentes règlementations sur le sujet a été mise en place. Pour accompagner cette sensibilisation, un travail sur l'article concernant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme du règlement écrit du PLUi-H a été réalisé. Il s'agit de mieux définir les travaux d'entretien réalisables sur ces éléments paysagers pour permettre une meilleure gestion des haies bocagères.

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

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, Tome 1, Titre II. Dispositions applicables à toutes les zones – Chapitre A. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique, page 13 :

PLUi-H après évolution :

2 Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

~~Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, 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 et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme.~~

~~Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage de haies/talus sont interdits.~~

- ~~Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.~~
- ~~La suppression d'une haie ou d'éléments appartenant à une haie peut être autorisée uniquement dans les conditions suivantes :~~
  - ~~La haie/talus ou les éléments végétaux supprimés doivent être compensés par des éléments végétaux équivalents, constitués d'essences locales adaptées au milieu concerné.~~
  - ~~La localisation de la nouvelle haie/talus devra permettre d'assurer la préservation ou l'amélioration du fonctionnement écologique et/ou hydraulique de la haie/talus supprimée.~~
  - ~~L'obligation de compensation n'est pas effective s'il s'agit d'une haie/talus n'ayant pas d'impact en matière de fonctionnement écologique et/ou hydraulique. »~~

Les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques peuvent être des haies, talus, arbres isolés, alignements d'arbres et boisements ou tout autre élément identifié sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies ornementales ne sont pas concernées (exemples : haies de lauriers ou de cyprès).

La suppression des éléments paysagers boisés et des talus nus inventoriés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (dessouchage, destruction par broyage répété des repousses, arasement de talus) est interdite sauf si elle est compensée par un nouvel élément présentant un meilleur emplacement environnemental tel que décrit ci-après :

- Les éléments paysagers supprimés devront être compensés, en termes de longueur, par des éléments paysagers équivalents, constitués d'essences locales adaptées au milieu concerné.
- Leur localisation devra permettre d'améliorer le fonctionnement écologique (exemple : connexion avec d'autres haies ou boisements) et/ou hydraulique (exemple : orientation du linéaire pour réduire l'érosion des sols ou le ruissellement) de l'élément paysager supprimé.

Devront être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis a permis de construire, les travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément paysager.

La suppression ou la modification ne concerne pas les travaux d'entretien courant (taille de formation, élagage, recépage, balivage, éclaircies), qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, autrement dit qui permettent la régénération naturelle.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue / paysage - Orientation 2 (partie 3, V., 1. Ajustement de l'OAP thématique Trame Verte et bleue / paysage du présent document) apporte des préconisations complémentaires concernant les zones N, A et Ace.

3. Précisions de la règle sur la protection des zones humides

A. Exposé des motifs

Le règlement écrit du PLUi-H interdit toute destruction même partielle des zones humides. À la suite d'un échange avec le service en charge des zones humides au sein de la régie publique An Dour, il est proposé de préciser les travaux interdits dans le règlement écrit du PLUi-H et notamment les travaux de drainage.

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

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, Tome 1, Titre II. Dispositions applicables à toutes les zones – Chapitre A. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique, page 13 :

PLUi-H après évolution :

4 Zones humides

Les zones humides sont préservées de toute destruction même partielle.

Les travaux de drainage, y compris par fossé drainant, de remblaiement, de mise en eau, d'imperméabilisation sont interdits quelque soit la surface de la zone humide.

Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

- Des travaux d'adaptation et d'extension de bâtiments, sans alternative possible démontrée ;
- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées, ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L. 211-7 du Code de l'environnement.

Les prélèvements d'eau en zone humide, à l'exception de l'abreuvement des animaux, sont fortement déconseillés s'ils compromettent son bon fonctionnement hydraulique et biologique.

Les maîtres d'ouvrages de projets impactant une zone humide doivent chercher une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

A défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

A cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration des zones humides, cumulativement :

- Équivalente sur le plan fonctionnel,
- Équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- Dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration…).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Si des études avec des prospections de zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Par ailleurs, les maîtres d'ouvrage de projets d'aménager devront respecter la loi sur l'eau également en dehors des espaces identifiés comme « humides » sur le règlement graphique du présent PLUi.

4. En zone UHC, précision sur les constructions interdites – cas des résidences démontables

A. Exposé des motifs

Conformément à l'article R111-51 du code de l'urbanisme : « *Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.* »

Le règlement écrit de la zone UHc dans son article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités, interdit les résidences démontables :

UHc – Article 2 - Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables

Cette forme d'habitat se développe et permet de répondre aux attentes d'une partie de la population qui cherche à habiter autrement, parfois pour des raisons budgétaires, parfois pour répondre à un besoin de mobilité, tout en permettant au terrain de revenir dans son état initial lorsque la résidence est démontée.

Il est donc souhaité que ce type d'habitat soit autorisé en zone UHc, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel, sous condition d'une bonne insertion paysagère.

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, Tome 1, Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines – zone UHc – Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et types d'activités – Article 1 – Destination et sous-destination des constructions :

PLUi-H après évolution :

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UHc – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UHc	UHc	UHc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	x pour les Résidences démontables
	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

▶ Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole » :
- Seules les extensions et la mise au norme des exploitations agricoles existantes au sein de la zone sont autorisées.
- Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :
- Pour les résidences démontables, s'assurer d'une bonne intégration dans le milieu urbain et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent, par la nature des matériaux utilisés et la composition des aménagements paysagers proposés.
  Dans tous les cas, elles devront avoir une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site et devront s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détails » :
- Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Le règlement écrit, Tome 1, Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines – zone UHc – Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et types d'activités – Article 2 – Destination et sous-destination des constructions :

UHc – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ~~et les résidences démontables~~.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

5. En zone Uit et USa, ajout de la possibilité d'implanter des installations de production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol

A. Exposé des motifs

Les zones Uit, zone aéroportuaire et technopolitaine et USa, zone urbanisée aéroportuaire correspondent à l'emprise de l'aéroport de Morlaix. Elles sont spécifiquement destinées à accueillir des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité aéroportuaire de l'aérodrome de Morlaix.

Les caractéristiques des terrains concernés par ces deux zonages font qu'ils sont également adaptés pour accueillir des installations de production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol. Il s'agit en effet de terrains plats et bien exposés dans la continuité de l'infrastructure aéroportuaire.

Aussi, le règlement de ces deux zones est modifié afin d'autoriser ce type d'installations dans le respect de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers et des principes réglementaires liés à la proximité de l'aéroport (servitudes aéronautiques et servitudes radioélectriques).

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, Tome 1, Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines – zone Uit – zone aéroportuaire et technopolitaine :



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Uit – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

143

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Uit	Uit	Uit
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		

- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
  - Être compatible avec la vocation économique de la zone.
  - Les installations photovoltaïques au sol pour la production d'énergie sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'activité aéroportuaire.

- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :
  L'extension du logement existant lors de l'approbation du PLUi est autorisée, aux conditions cumulatives suivantes :
  - La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 50 m² 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 m².
  - Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² 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.

  Les nouveaux logements sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
  - Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
  - Être intégré entièrement dans le volume du bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » :
  - Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'extension ne compromette pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : 144
  - Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont installation de panneaux photovoltaïques, ...) ;
  - Correspondre à des constructions nouvelles industrielles et des installations concourant à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire, installées au sol, à savoir celles liées à la réalisation de parc photovoltaïque.
    Les modalités d'installation de ces équipements doivent garantir la réversibilité de l'installation.
  - L'installation de panneaux photovoltaïques ne doit pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol ainsi que son potentiel agronomique.

Uit – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.

Uit – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uit – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Uit – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Uit – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Uit – 4.1 Emprise au sol des constructions

- Pour les installations de panneaux photovoltaïques au sol :

L'ancrage au sol des panneaux photovoltaïques se fera sous forme de pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements en béton présentant une surface inférieure à 1 m² chacun, sur des espaces très localisés. Cette possibilité devra être justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes.

Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m²/kWc

- Non règlementé pour les autres installations et constructions.

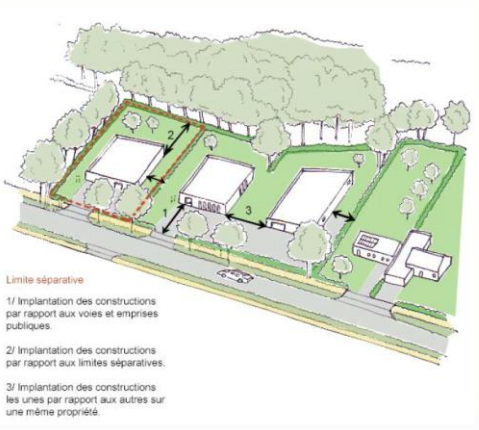
Uit – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

La hauteur maximale des constructions autorisées pour la sous-destination « logement » ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal existant.

La hauteur entre le sol naturel et le point le plus bas des panneaux photovoltaïques installés au sol sera de 1,10 m minimum.

Uit – 4.3 Implantation des constructions



4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou URu, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes sera égale à au moins deux mètres. Les deux mètres seront mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non d'un pieux d'ancrage à l'autre.

Non règlementé pour les autres constructions et installations.

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées 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 4.3.3 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).

Uit – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uit – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Autour des parcs de panneaux photovoltaïques, s'il y a nécessité de clore, les clôtures seront composées de grillages non occultants ou de claire-voie, sans base linéaire maçonnée. Elles devront intégrer des dispositifs permettant les continuités écologiques : le linéaire des clôtures implantées en limites séparatives devra être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la petite faune.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

Uit – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

Uit

Uit – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Uit – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

La surface des espaces libres ne pourra être inférieure à 10 % de la superficie du terrain supportant l'opération.

Au droit de l'installation de parc photovoltaïque, le couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation devra être maintenu.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations*

Uit – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

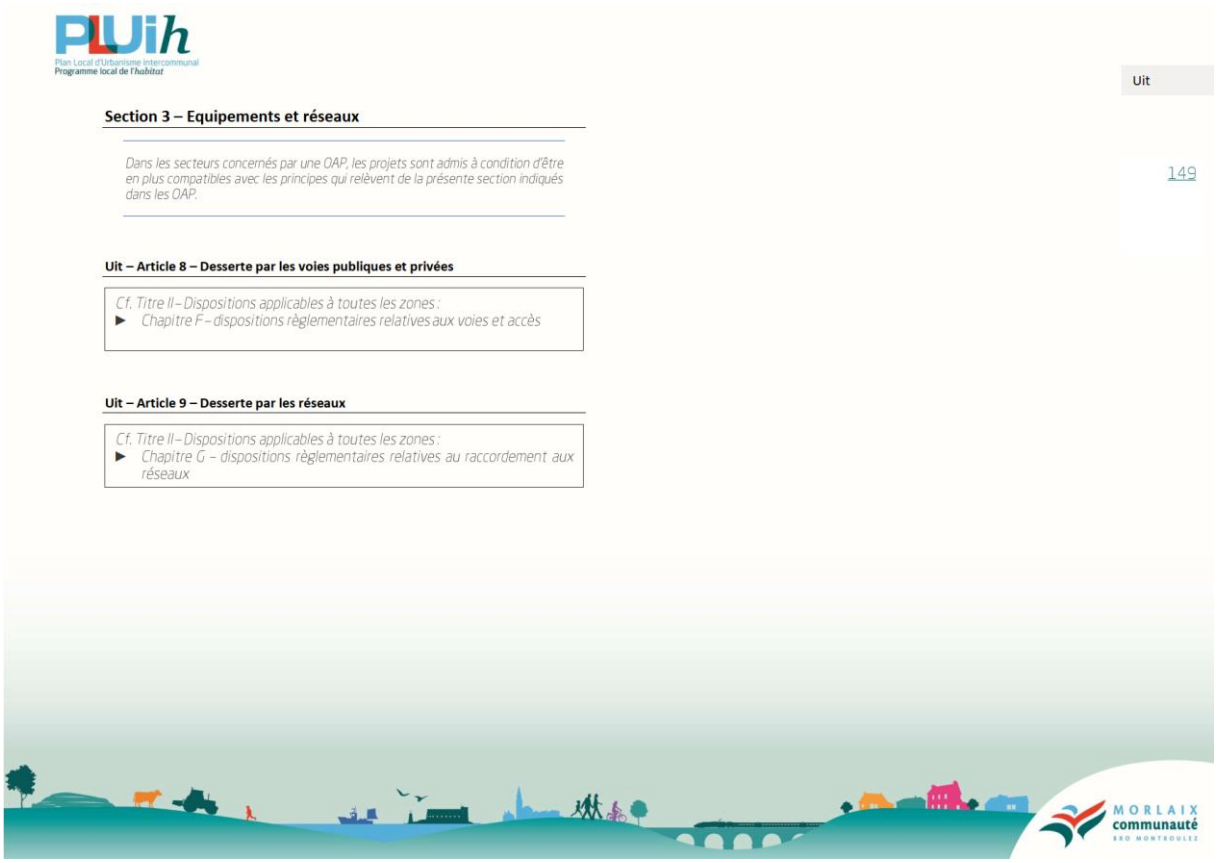
Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70 % de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès, stationnement, aires de stockage, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50 % de cette surface devra être traitée en espaces verts.

Les voies d'accès aux panneaux photovoltaïques devront présenter un caractère drainant ou perméable.

Uit – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement*


PLUih
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Programme local de l'habitat
Uit
Section 3 – Equipements et réseaux
Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.
149
Uit – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées
Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès
Uit – Article 9 – Desserte par les réseaux
Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux
MORLAIX
communauté

Le règlement écrit, Tome 1, Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines – zone USa – zone urbanisée aéroportuaire

USa

Zone urbanisée aéroportuaire

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

USa – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		USa	USa	USa
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		

▶ Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
- Être nécessaires au fonctionnement de l'activité aéroportuaire ou complémentaire aux équipements existants,
- Les installations photovoltaïques au sol pour la production d'énergie sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'activité aéroportuaire.

▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont installation de panneaux photovoltaïques, ...) ;
- Correspondre à des constructions nouvelles industrielles et des installations concourant à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire, installées au sol, à savoir celles liées à la réalisation de parc photovoltaïque.
  Les modalités d'installation de ces équipements doivent garantir la réversibilité de l'installation.
- L'installation de panneaux photovoltaïques ne doit pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol ainsi que son potentiel agronomique.

USa – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers liés à l'activité aéroportuaire.

USa – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

USa – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

USa – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

USa – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

USa – 4.1 Emprise au sol des constructions

- Pour les installations de panneaux photovoltaïques au sol :

L'ancrage au sol des panneaux photovoltaïques se fera sous forme de pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements en béton présentant une surface inférieure à 1 m² chacun, sur des espaces très localisés. Cette possibilité devra être justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes.

Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m²/kWc

- Non règlementé pour les autres installations et constructions.

USa – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

La hauteur entre le sol naturel et le point le plus bas des panneaux photovoltaïques installés au sol sera de 1,10 m minimum.

USa – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
▶ Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes sera égale à au moins deux mètres. Les deux mètres seront mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non d'un pieux d'ancrage à l'autre.

Non règlementé pour les autres constructions et installations.

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

USa – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

USa – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Autour des parcs de panneaux photovoltaïques, s'il y a nécessité de clore, les clôtures seront composées de grillages non occultants ou de claire-voie, sans base linéaire maçonnée. Elles devront intégrer des dispositifs permettant les continuités écologiques : le linéaire des clôtures implantées en limites séparatives devra être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la petite faune.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

USa – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

USa – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

USa – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Au droit de l'installation de parc photovoltaïque, le couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation devra être maintenu.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations*

USa – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les voies d'accès aux panneaux photovoltaïques devront présenter un caractère drainant ou perméable.

USa – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement*



MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

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

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

USa – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès*

USa – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux*



MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

6. Création d'un zonage Apv dans le règlement écrit pour permettre l'installation des projets d'énergie renouvelable photovoltaïques

A. Exposé des motifs

Conformément à la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 sur l'accélération des énergies renouvelables, les communes du territoire de Morlaix Communauté ont proposé différentes Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAER) permettant d'accueillir des installations de production d'énergie renouvelable.

La production d'énergie renouvelable est un enjeu stratégique pour l'avenir du territoire afin de répondre aux besoins de consommation d'énergie des entreprises et des ménages en partie grâce à une production locale. Les projets initiés dans ce cadre répondent ainsi à des objectifs d'intérêt général au service du territoire.

Un inventaire de l'ensemble des zones pouvant accueillir des projets d'installations de panneaux photovoltaïques au sol a été réalisé.

Il a été privilégié l'implantation sur des terres incultes : anciennes décharges ou friches.

La présente modification prévoit la création d'un zonage spécifique Apv et d'un règlement écrit associé pour permettre l'implantation de cinq projets stratégiques de parcs photovoltaïques en cours de montage.

Le règlement écrit proposé vise à autoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques sur 4 sites, dans le respect des réglementations en vigueur et en tenant compte de l'insertion paysagère de ces installations et de la biodiversité locale. Des règles spécifiques ont également été insérées dans le règlement de cette zone afin de s'assurer que les installations respecteront bien l'arrêté du 29 décembre 2023 *définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers*.

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, Tome 1, Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles, page 276 :

Apv

Zone agricole destinée à la réalisation de projets de production d'énergie renouvelable par panneaux photovoltaïques au sol

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Apv – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Apv	Apv	Apv
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		

▶ Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont installation de panneaux photovoltaïques, installations liées à la remise en état de terrain ayant reçu un stockage de déchets, déchèterie, ...) ;
- Correspondre à des constructions nouvelles industrielles et des installations concourant à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire, installées au sol, à savoir celles liées à la réalisation de parc photovoltaïque.
  L'installation de panneaux photovoltaïques ne doit pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol ainsi que son potentiel agronomique.
- Si la vocation du terrain est agricole, l'installation de panneaux photovoltaïques ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. 312
- Les modalités d'installation des équipements photovoltaïques doivent garantir la réversibilité de l'installation.
- Les déblais et remblais sont autorisés à condition d'en limiter l'impact paysager (voir Apv-article 6, ci-après).
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les ICPE nécessaires aux équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE.
- Les extensions des ICPE, quel que soit leur régime.

Apv – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

Sont autorisés les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

Tous les usages et affectation des sols liés ou nécessaires à une activité agricole sont autorisés.

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 ou autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

Apv – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Apv – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Apv – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Apv – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Apv – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementée pour les bâtiments.

L'ancrage au sol des panneaux photovoltaïques se fera sous forme de pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements en béton présentant une surface inférieure à 1 m² chacun, sur des espaces très localisés. Cette possibilité devra être justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes.

Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m²/kWc

Apv – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4,5 m.

La hauteur entre le sol naturel et le point le plus bas des panneaux photovoltaïques installés au sol sera de 1,10 m minimum.

Dispositions particulières

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 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.

Apv – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile 313

Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
▶ Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes sera égale à au moins deux mètres. Les deux mètres seront mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non d'un pieux d'ancrage à l'autre.

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.

Apv – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Apv – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Autour des parcs de panneaux photovoltaïques, s'il y a nécessité de clore, les clôtures seront composées de grillages non occultants ou de claire-voie, sans base linéaire maçonnée. Elles devront intégrer des dispositifs permettant les continuités écologiques : le linéaire des clôtures implantées en limites séparatives devra être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la petite faune.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

Apv – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

314

Apv – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Apv – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Au droit de l'installation de parc photovoltaïque, le couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation devra être maintenu.

Lorsqu'il existe sur l'unité foncière, des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 3 m par rapport à ces éléments.

L'implantation des installations 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). Ils seront végétalisés.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations*

Apv – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les voies d'accès devront présenter un caractère drainant ou perméable.

315

Apv – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Apv – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès*

Apv – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux*

7. Ajustements des conditions du zonage A et N pour la réalisation des projets d'énergie renouvelable photovoltaïques

A. Exposé des motifs

L'article L.111-29 du code de l'urbanisme, issu de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (dite loi « APER »), confie aux chambres d'agriculture le soin de proposer au Préfet :

- l'identification des surfaces agricoles, naturelles et forestières susceptibles d'accueillir des installations photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole,
- les conditions d'implantation dans ces surfaces.

Ces surfaces sont définies en veillant à préserver la souveraineté alimentaire.

Au terme d'une consultation départementale et au plus tard 6 mois après cette proposition, un arrêté préfectoral établit un document cadre départemental qui s'impose à l'instruction des projets d'installations photovoltaïques sur des terrains à vocation agricole, pastorale ou forestière un mois après sa publication.

En dehors des surfaces identifiées ou ressortant des secteurs identifiés à l'article R.111-58 du code de l'urbanisme, aucune installation photovoltaïque n'est alors possible en espace agricole, naturel et forestier.

Afin de tenir compte de cette nouvelle réglementation et pour permettre l'installation de projets de production d'électricité par panneaux photovoltaïques au sol sur les surfaces qui auront été identifiées dans ce document cadre, le règlement des zones agricoles A et naturelles et forestières N est modifié. Ces modifications tiennent également compte de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, Tome 1, Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles -zone A – zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, page 279 :

A

Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

A – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		A	A	A
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		

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

A

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.

► Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station de traitement des eaux usées, déchèterie, aire de compostage, unité de méthanisation, installation de panneaux photovoltaïques au sol, ..) ;
- Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations photovoltaïques au sol ne peuvent être implantée que sur des surfaces identifiées par arrêté préfectoral dans le document-cadre prévu à l'article L111-29 du code de l'urbanisme.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole » :
- Être nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Pour la commune de Plounéour-Ménez : l'emprise au sol des bâtiments agricoles ne pourra excéder 1500 m².
- Pour les communes soumises à la Loi Littoral : les constructions agricoles peuvent être édifiées sans respecter le principe de continuité avec les agglomérations et les villages à la condition toutefois que ces constructions soient situées en dehors des espaces proches du rivage (Cf. Chapitre I. dispositions règlementaires générales – 4. Loi Littoral).
- Conformément à l'article L. 151-11 II du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, 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.

280

► Conditions spécifiques à la construction d'abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) :
- L'abri est limité au nombre de 1 par unité foncière ;
- La construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- L'abri ne doit pas être clos ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 30m² ;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la construction d'abris liés aux activités de jardinage ou de potager (non liés au siège d'une exploitation agricole) :

Règles relatives aux abris :
- L'abri est lié et nécessaire à un jardin collectif ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

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

A

- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 10m² lorsqu'il s'agit d'abris individuels et 40 m² s'il s'agit d'un abri collectif ;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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 m² 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 m² et hauteur maximale de 3 mètres. Ce type d'installation est limité à deux serres tunnel sur l'unité foncière.

► Conditions spécifiques au logement lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction agricole) intégrant la destination « exploitation agricole ou forestière » :
- Être lié et nécessaire à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au sein d'un périmètre de 50 m maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation et qu'il soit implanté prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique, ils pourront s'implanter à plus de 50 mètres, dans une limite de 100 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation ;
- Respecter une hauteur maximale de RdC + 1 niveau + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 9 mètres.
- 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) :
  - 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 40 m² pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;

  Une seule nouvelle annexe pourra être autorisée par construction principale ;
  Les annexes pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.
- Qu'il soit édifié un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation agricole dans la limite de la présence de 2 logements de fonction par siège d'exploitation.

281

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :
Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

L'extension de constructions existantes à destination de logement 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 ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

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

- 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- 30 m² 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 m² ;
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² 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.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- 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 ;
- Être situé hors bande des 100 mètres (pour les communes littorales).

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 :
  - 10 m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 20 m pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
  - 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) :
  - 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 40 m² 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.

282

Les **piscines non couvertes** sont admises aux conditions suivantes :

- Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 30 m² à condition qu'elle soit implantée à moins de 10m du bâtiment principal pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
- Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 40 m² à condition qu'elle soit implantée à moins de 20m du bâtiment principal pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;

► Conditions spécifiques à la sous-destination «restauration» et «hébergement hôtelier et touristique» :

Sont autorisées les extensions et annexes.

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 du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;

MORLAIX communauté BRO MONTROULEZ

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

- 50 m² 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 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² 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 de la 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 :
  - 10 m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 20 m pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
  - 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) :
  - 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 40 m² 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.

283

Les **piscines non couvertes** sont admises aux conditions suivantes :

- Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 30 m² à condition qu'elle soit implantée à moins de 10 m du bâtiment principal pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
- Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 40 m² à condition qu'elle soit implantée à moins de 20 m du bâtiment principal pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;

► Conditions spécifiques aux constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :

- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

► Est autorisé, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :

MORLAIX communauté BRO MONTROULEZ

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
- La destination nouvelle doit être le logement, l'hébergement touristique et hôtelier ou la restauration ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

A – 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 occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les modalités d'implantation des installations photovoltaïques au sol doivent garantir la réversibilité de l'installation.
- L'installation de panneaux photovoltaïques au sol ne doit pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol ainsi que son potentiel agronomique.
- Pour l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol, les déblais et remblais sont autorisés à condition d'en limiter l'impact paysager (voir A-article 6, ci-après).
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles au sein des périmètres de carrières identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.
- Les ICPE nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE.
- Les extensions des ICPE nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.

A – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

A – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

A – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

A – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

A – 4.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

  A défaut, elle n'est pas règlementée.

- Pour les installations de panneaux photovoltaïques au sol :

L'ancrage au sol des panneaux photovoltaïques se fera sous forme de pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements en béton présentant une surface inférieure à 1 m² chacun, sur des espaces très localisés. Cette possibilité devra être justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes.

Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m²/kWc.

A – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 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.

La hauteur entre le sol naturel et le point le plus bas des panneaux photovoltaïques installés au sol sera de 1,10 m minimum.

A – 4.3 Implantation des constructions

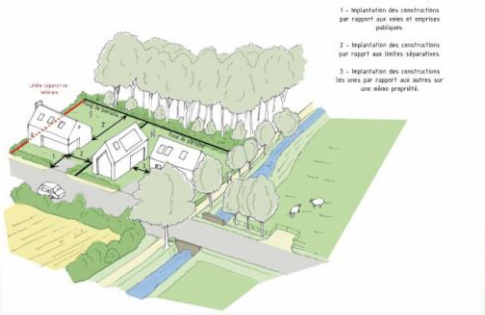


Schéma à titre illustratif

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les logements	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Pour les annexes	Non réglementé
Pour les bâtiments à usage agricole	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les logements	En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au sein d'un périmètre de 50m maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation et qu'il soit implanté prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique, ils pourront s'implanter à plus de 50 mètres, dans une limite de 100 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation.
Pour les annexes relatives à un logement	La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas : - 10m pour les communes soumises à la Loi Littoral ; - 20m pour les communes non soumises à la Loi Littoral ; - Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

L'espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes sera égale à au moins deux mètres. Les deux mètres seront mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non d'un pieux d'ancrage à l'autre.

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.

A – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

A – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

A – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

A – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

L'implantation des installations et constructions liées à un parc photovoltaïque au sol 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). Ces déblais et remblais seront végétalisés.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations*

A – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

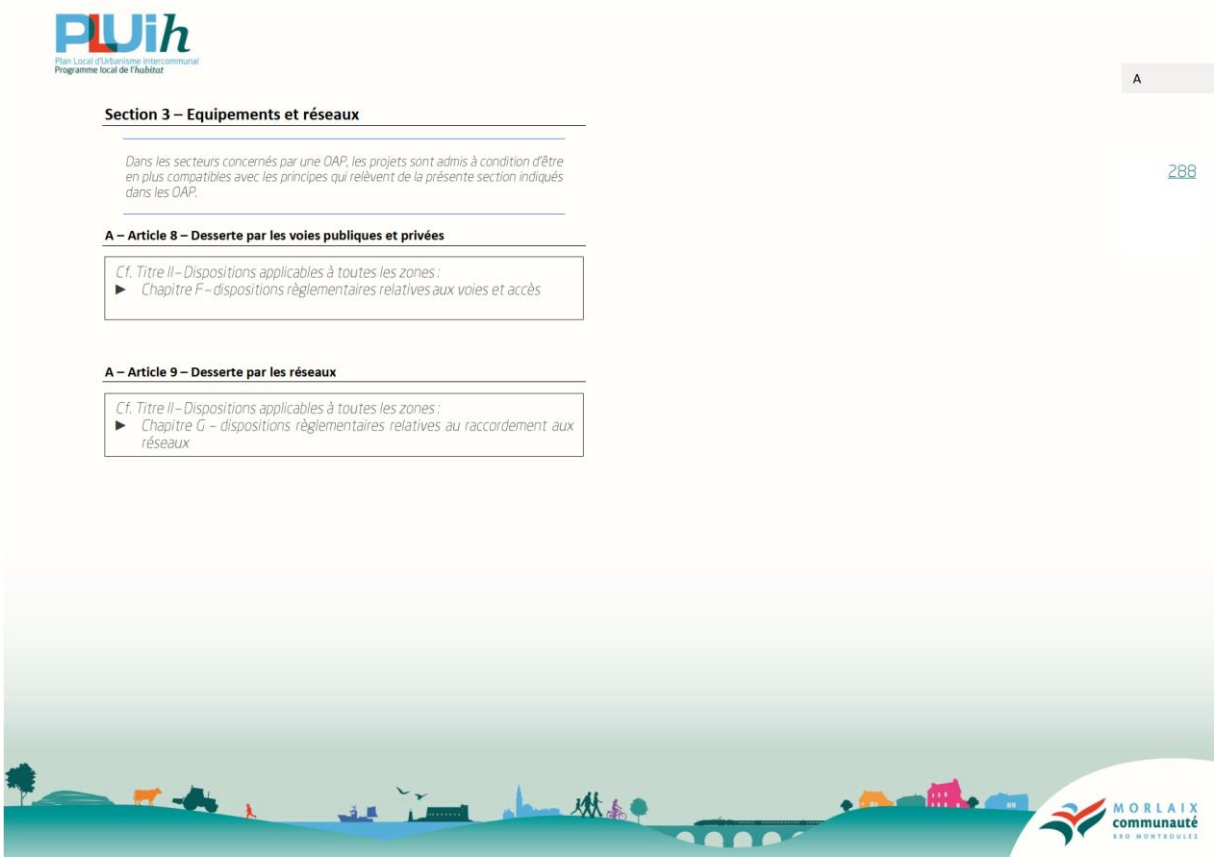
Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

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.

Les voies d'accès au sein des parcs de panneaux photovoltaïques au sol devront présenter un caractère drainant ou perméable.

A – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement*



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

A

288

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

A – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès*

A – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux*

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Le règlement écrit, Tome 1, Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles -zone N – zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel, page 320 :

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.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

N – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		N	N	N
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		

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

N

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.

► Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station de traitement des eaux usées, déchèterie, aire de compostage, unité de méthanisation, installation de panneaux photovoltaïques au sol, ...) ;
- Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations photovoltaïques au sol ne peuvent être implantée que sur des surfaces identifiées par arrêté préfectoral dans le document-cadre prévu à l'article L111-29 du code de l'urbanisme.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole »
- Constituer une réhabilitation, une extension, une mise aux normes ou une construction nouvelle liée et nécessaire à une exploitation agricole existante au sein de la zone lors de l'approbation du PLUi ou aux bâtiments de stockage ou d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Pour la commune de Plounéour-Ménez : l'emprise au sol des bâtiments agricoles ne pourra excéder 1500 m².

► Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation forestière »
- Être nécessaire à l'exploitation forestière.

► Conditions spécifiques à la construction d'abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) :

Règles relatives aux abris : 317

- L'abri est limité au nombre de 1 par unité foncière ;
- La construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- L'abri ne doit pas être clos ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 30m² ;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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 suivants : surface maximale de 20 m² et hauteur maximale de 3 mètres ;
- L'installation d'une serre tunnel est admise sous réserve de remplir les conditions cumulatives suivants : surface maximale de 25 m² et hauteur maximale de 3 mètres. Ce type d'installation est limité à deux serres tunnel sur l'unité foncière.

► Conditions spécifiques à la construction d'abris liés aux activités de jardinage ou de potager (non liés au siège d'une exploitation agricole) :
- L'abri est lié et nécessaire à un jardin collectif ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;

MORLAIX communauté BRO MONTROULEZ

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

N

- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 10 m² lorsqu'il s'agit d'abris individuels et 40 m² s'il s'agit d'un abri collectif ;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques au logement lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction agricole) intégrant la destination « exploitation agricole ou forestière » :
- Être lié et nécessaire à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au sein d'un périmètre de 50 m maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation et qu'il soit implanté prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique, ils pourront s'implanter à plus de 50 mètres, dans une limite de 100 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation ;
- Respecter une hauteur maximale de RdC + 1 niveau + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 9 mètres.
- 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) :
  - 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 40 m² pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;

  Une seule nouvelle annexe pourra être autorisée par construction principale ;

Les annexes pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.
- Qu'il soit édifié un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation agricole dans la limite de la présence de 2 logements de fonction par siège d'exploitation. 318

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

L'extension de constructions existantes à destination de logement 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 ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - 30 m² 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 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² 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.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;

MORLAIX communauté BRO MONTROULEZ

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

N

- 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'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 :
  - 10 m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 20 m pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
  - 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) :
  - 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 40 m² 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 :

- Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 30 m² à condition qu'elle soit implantée à moins de 10 m du bâtiment principal pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
- Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 40 m² à condition qu'elle soit implantée à moins de 20 m du bâtiment principal pour les communes non soumises à la Loi Littoral

► Conditions spécifiques à la sous-destination « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique » : 319

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 du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - 50 m² 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 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² 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 ;

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

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

N

- 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 :
  - 10 m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 20 m pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
  - 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) :
  - 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 40 m² 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 :

- Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 30 m² à condition qu'elle soit implantée à moins de 10 m du bâtiment principal pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
- Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 40 m² à condition qu'elle soit implantée à moins de 20 m du bâtiment principal pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;

► Conditions spécifiques aux constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public : 320

- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

► Est autorisé, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
- La destination nouvelle doit être le logement, l'hébergement touristique et hôtelier ou la restauration ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

N – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

N

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 occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles au sein des périmètres de carrières identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.
- Les modalités d'implantation des installations photovoltaïques au sol doivent garantir la réversibilité de l'installation.
- L'installation de panneaux photovoltaïques au sol ne doit pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol ainsi que son potentiel agronomique.
- Pour l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol, les déblais et remblais sont autorisés à condition d'en limiter l'impact paysager (voir A-article 6, ci-après).
- Les ICPE nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100m de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE.
- Les extensions des ICPE nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.

321

N – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

N – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

N – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

N

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

N – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

N – 4.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

  A défaut elle est non règlementée.

- Pour les installations de panneaux photovoltaïques au sol :

L'ancrage au sol des panneaux photovoltaïques se fera sous forme de pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements en béton présentant une surface inférieure à 1 m² chacun, sur des espaces très localisés. Cette possibilité devra être justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes.

Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m²/kWc.

N – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières

322

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 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.

La hauteur entre le sol naturel et le point le plus bas des panneaux photovoltaïques installés au sol sera de 1,10 m minimum.

N – 4.3 Implantation des constructions

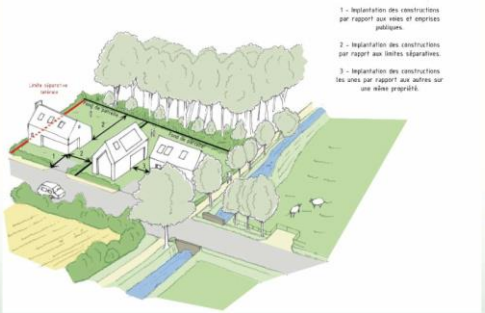


Schéma à titre illustratif

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

N

323

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les logements	- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Pour les annexes	Non réglementé
Pour les bâtiments à usage agricole	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les logements	En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au sein d'un périmètre de 50 m maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation et qu'il soit implanté prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique, ils pourront s'implanter à plus de 50 mètres, dans une limite de 100 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation.
Pour les annexes relatives à un logement	La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas : - 10 m pour les communes soumises à la Loi Littoral ; - 20 m pour les communes non soumises à la Loi Littoral ; - Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

L'espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes sera égale à au moins deux mètres. Les deux mètres seront mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non d'un pieux d'ancrage à l'autre.

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 ;

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

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

N

324

- 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.

N – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

N – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

N – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

N – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

L'implantation des installations et constructions liées à un parc photovoltaïque au sol 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). Ces déblais et remblais seront végétalisés.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations*

N – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

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.

Les voies d'accès au sein des parcs de panneaux photovoltaïques au sol devront présenter un caractère drainant ou perméable.

N – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement*

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

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

N

325

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

N – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- *Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès*

N – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- *Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux*

8. Compléter les possibilités d'hébergement touristique au sein de la zone UG (golf de Carantec)

A. Exposé des motifs

Le règlement écrit autorise au sein de la zone UG, zone urbanisée destinée aux équipements et installations liées à la pratique du golf, la création d'hébergements hôteliers et touristiques sans conditions, mais les logements de type chambres d'hôtes et meublés de tourisme (dont gîtes) ne sont pas autorisés. Afin de privilégier le développement d'hébergement touristique de ce type, notamment en réutilisant les bâtiments patrimoniaux existants qui se prêtent à ces usages, le règlement est modifié. Il est ainsi prévu d'ajouter dans l'article 1 de la zone UG la possibilité d'implanter des logements destinés à l'accueil touristique en lien avec la pratique du golf, comme condition complémentaire spécifique à la sous-destination « logement ».

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, Tome 1, page 181 – Titre III – Zone destinée aux équipements et installations liés à la pratique du golf - Zone UG – Article 1 :

- Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :
  - Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone et être intégré entièrement dans le volume du bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.
  - Être destiné à de l'accueil touristique de type chambres d'hôtes ou meublés de tourisme (dont gîtes) en lien avec la pratique du golf.

9. Ajustements des règles sur les grillages autorisés en zone A et en zone N

A. Exposé des motifs

Le règlement écrit prévoit dans les dispositions applicables à toutes les zones, au chapitre « dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures », de règles spécifiques pour ces dernières.

Les dispositions concernant les clôtures au sein des zones agricoles A et naturelles N prévoient la possibilité d'implanter des grillages soit fixés sur des piquets bois ou métalliques, soit en doublement d'une haie.

Afin de préserver le paysage rural propre aux zones agricoles et naturelles, il est apporté une précision indiquant que ces grillages ne peuvent pas présenter une forme rigide. Seules les formes souples sont autorisées dans ces zones hormis dans les cas où la sécurité de certains équipements ou installations nécessite des clôtures plus robustes qui pourront alors être rigides.

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, Tome 1, page 23 – Chapitre B – 1 - :

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.

Concernant la zone NL – secteur des gîtes de Bulz à Pleyber-Christ : la construction devra présenter un aspect bois.

Clôtures

► *Règles générales applicables à l'ensemble des zones et secteurs*

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.

► *Hauteur des clôtures*

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de l'emprise.

La hauteur des clôtures sur les **voies ouvertes au public ou emprises publiques** ne pourra excéder :

- 1,50 m sur la commune de Carantec,
- 1,60 m sur les autres communes.

Cette hauteur sera limitée à 1 m pour les clôtures installées au-dessus d'un mur de soutènement.

La hauteur des clôtures sur **limites séparatives** ne pourra excéder 1,80 m. Cette hauteur sera limitée à 1,60 m 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)*

Les clôtures peuvent être composées :

- Soit d'un grillage souple fixé sur des piquets bois ou métalliques,
- Soit de haies végétales ou talus plantés doublés éventuellement d'un grillage souple,
- Soit d'un mur utilisant des matériaux traditionnels (pierre, terre, ferronnerie, bois…),
- Les grillages rigides ne pourront être autorisés que dans les cas de constructions relevant de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics, si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.

De plus, les clôtures devront intégrer des dispositifs permettant les continuités écologiques : 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.

10. Ajout d'une règle sur la présence de serres non agricoles en zone A et en zone N

A. Exposé des motifs

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi-H, ont été ajoutées des dispositions relatives aux serres de jardin ou aux serres tunnel dans le règlement applicable aux zones agricoles A, Ace et naturelles N.

Cet ajout concerne la construction d'abris liés aux activités de jardinage ou de potager non liés à un siège d'exploitation agricole.

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 suivants : surface maximale de 20 m² et hauteur maximale de 3 mètres ;
- L'installation d'une serre tunnel est admise sous réserve de remplir les conditions cumulatives suivants : surface maximale de 25 m² et hauteur maximale de 3 mètres. Ce type d'installation est limité à deux serres tunnel sur l'unité foncière.

Dans le cadre de son examen au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (annexes et extensions d'urbanisation en zone A et N) la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a relevé que « *les serres de jardin sont assimilables à des annexes. Elles devront donc répondre aux critères définis par la CDPENAF soit :*

- *Elles devront être implantées au plus près de l'habitation existante à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation*
- *L'ensemble des annexes (hors piscine) ne devra pas dépasser 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.* »

Une condition est donc ajoutée au règlement relatif aux serres de jardin et aux serres tunnel non liées à un siège d'exploitation agricole afin d'éviter la dispersion des annexes et de conserver une continuité avec le bâtiment principal de l'unité foncière.

Au sein des zones N, dans lesquelles sont implantés des jardins familiaux, une exception est autorisée afin de permettre l'implantation de serres dans ces cas où il n'existe pas de bâtiment principal.

B. Pièces modifiées

- Règlement écrit, Titre V - Dispositions applicables aux zones agricoles – règlement de la zone A et règlement de la zone Ace :

▶ Conditions spécifiques à la construction de serres (non liées au siège d'une exploitation agricole) :

- 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 m²
  - hauteur maximale de 3 mètres
  - distance entre le bâtiment principal et la serre inférieure à :
    - 10 m pour les communes soumises à la Loi Littoral
    - 20 m pour les communes non soumises à la Loi Littoral
    - Sauf en cas d'extensions d'une serre existante
- L'installation d'une serre tunnel est admise sous réserve de remplir les conditions cumulatives suivantes :
  - surface maximale de 25 m²
  - hauteur maximale de 3 mètres
  - ce type d'installation est limité à deux serres tunnel sur l'unité foncière
  - distance entre le bâtiment principal et la serre inférieure à :
    - 10 m pour les communes soumises à la Loi Littoral
    - 20 m pour les communes non soumises à la Loi Littoral
    - Sauf en cas d'extensions d'une serre existante

- Règlement écrit, Titre VI - Dispositions applicables aux zones naturelles – règlement de la zone N :

▶ Conditions spécifiques à la construction de serres (non liées au siège d'une exploitation agricole) :

- 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 m²
  - hauteur maximale de 3 mètres
  - distance entre le bâtiment principal et la serre inférieure à :
    - 10 m pour les communes soumises à la Loi Littoral
    - 20 m pour les communes non soumises à la Loi Littoral
    - Sauf en cas d'extensions d'une serre existante ou d'une implantation au sein d'un jardin collectif
- L'installation d'une serre tunnel est admise sous réserve de remplir les conditions cumulatives suivantes :
  - surface maximale de 25 m²
  - hauteur maximale de 3 mètres
  - ce type d'installation est limité à deux serres tunnel sur l'unité foncière
  - distance entre le bâtiment principal et la serre inférieure à :
    - 10 m pour les communes soumises à la Loi Littoral
    - 20 m pour les communes non soumises à la Loi Littoral
    - Sauf en cas d'extensions d'une serre existante ou d'une implantation au sein d'un jardin collectif

11. Ajout de dispositions relatives aux extensions dans les volumes existants de bâtiments en zone A ou en zone N

A. Exposé des motifs

Au sein des zones agricoles et naturelles, les logements existants peuvent faire l'objet d'extension sous certaines conditions. Cependant, le règlement ne précise pas si cette extension doit prendre place sous la forme d'une construction neuve ou si elle peut également s'inscrire dans un local accessoire, bâti déjà existant qui est alors transformé en extension du logement.

Il est souhaité autoriser ces deux possibilités. Considérant que l'impact d'une extension de logement au sein d'un bâti déjà existant présente un impact paysager et patrimonial moins important qu'une extension sous la forme d'un bâtiment neuf, la surface de plancher nouvellement créée autorisée au sein d'un local accessoire existant est portée à 60 m² (contre 30 m² dans le cas d'une extension neuve). De plus, cette surface se rapproche de celle retenue pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination.

Cet ajout concerne les zones A, Ao, Ace, N, Ni, NL, NEp qui autorisent les extensions limitées des constructions existantes à destination de logement.

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, Tome 1, Titre V - Dispositions applicables aux zones agricoles articles 1 des zones A, Ao, Ace, et Titre VI - Dispositions applicables aux zones naturelles - N, Ni, NL et NEp :

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

L'**extension** de constructions existantes à destination de logement 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 ;
- Dans le cas d'une création de bâti en extension, la surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - 30 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- Lorsque l'extension est envisagée dans un volume existant et que ce volume constitue un local accessoire à l'habitation, la surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - 60 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

Le local accessoire devra, dans le cadre de cette extension conserver une volumétrie, une hauteur et une emprise au sol inférieures à celles du bâtiment principal existant.

- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² ;
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² 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.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- 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 ;
- Être situé hors bande des 100 mètres (pour les communes littorales).

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 :
  - 10 m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 20 m pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
  - 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) :
  - 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 40 m² 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.

12. Permettre l'extension limitée des bâtiments à destination de restauration au sein des zones UEp

A. Exposé des motifs

Au sein des zones UEP, zones urbanisées à vocation d'activités portuaires, nautiques, de plaisance ainsi que d'accueil d'activités aquacoles et de cultures marines, peuvent exister des activités touristiques accueillant une clientèle comme les établissements de restauration.

Cependant le règlement de la zone UEp n'autorise pas cette sous-destination.

Afin de permettre à ces établissements d'évoluer et notamment de réaliser des mises aux normes nécessaires, le règlement est modifié pour autoriser l'extension limitée de ces bâtiments existants.

B. Pièces modifiées

Le règlement écrit, Tome 1, Titre III - Dispositions applicables aux zones urbaines - article 1 de zone UEp :

UEp – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UEp	UEp	UEp
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		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		

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.

► Conditions pour la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »

- Être compatible avec la vocation principale de la zone ;
- Être de nature à contribuer à son animation et à son développement ;
- Être compatible avec les milieux environnants.

► Conditions pour la sous-destination « logement »

Seules sont autorisées les extensions de constructions existantes à destination de logement 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 ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 30 m² 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 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² 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.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- 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 la qualité paysagère du site.

► Conditions pour les sous-destination « restauration »

Seules sont autorisées les extensions de constructions existantes à destination 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 du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 30 m² 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 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² 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.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

4ème PARTIE

Les annexes

4ème partie – Annexes

I. Légende du règlement graphique

Zones urbaines

- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens
- UHb - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat collectif
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel
- UHs - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles à sensibilité paysagère
- UHcl - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, à constructibilité limitée
- URu - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles destinée à la réaffectation des constructions existantes et au renouvellement urbain
- Ui - Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes
- Uiu - Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes située au sein d'espaces urbanisés à vocation dominante d'habitat
- Uic - Zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée d'espace commercial périphérique
- Uii - Zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominante industrielles
- Uit - Zone aéroportuaire et technopolitaine
- UL - Zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, ...)
- 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, ...)
- USa - Zone urbanisée aéroportuaire
- USmanu - Zone urbanisée de la Manufacture de Tabac
- UG - Zone urbanisée destinée aux équipements et installations liés à la pratique du golf
- UEp - Zone urbanisée à vocation d'activités portuaires, nautiques, de plaisance ainsi que l'accueil d'activités aquacoles et de cultures marines

Zones à urbaniser

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUi - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes
- 1AUii - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques à dominante industrielles
- 1AUL - Zone à urbaniser à court à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, ...)
- 1AUEp - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités portuaires, nautiques et de plaisance ainsi que l'accueil d'activités aquacoles et de cultures marines
- 1AUS - Zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, de traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, ...)
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUi - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités économiques mixtes
- 2AUii - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités économiques à dominante industrielles
- 2AUS - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, de traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, ...)

Zones agricoles

- A - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- Ao - Zone agricole à vocation d'activités aquacoles et de cultures marines
- Ace - Zone affectée aux activités agricoles où toute construction et installation est interdite
- Apv - Zone agricole à vocation de production d'énergie renouvelable par panneaux photovoltaïques au sol

Zones naturelles

- 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
- 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
- NH - Zone naturelle à vocation d'habitat
- Ni - Zone naturelle à vocation économique
- NL - Zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, campings...)
- NG - Zone naturelle destinée à être aménagée pour recevoir des parcours de golf
- NV - Zone dédiée à l'accueil des gens du voyage
- NEp - Zone naturelle à vocation d'activités portuaires, nautiques et plaisance ainsi que l'accueil d'activités aquacoles et de cultures marines
- NM - Zone naturelle correspondant au domaine public maritime (intégrant les mouillages légers, les installations liées aux activités maritimes, ...)
- NUS - Zone naturelle à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, de traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières,...)
- NST - Zone naturelle destinée à accueillir un stand de tir

Prescriptions

- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme
- Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Arbres identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Secteurs de bâtis et urbains
- Périmètre soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme
- Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme
- Espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
- Zones humides identifiées au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme
- Emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L151.41.4 du code de l'urbanisme
- Emplacements réservés
- Espaces boisés identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- Haies identifiées en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Marge de recul imposée par la Loi Barnier, au titre de l'article L.111-4 du code de l'Urbanisme
- Marge de recul imposée aux bâtiments au titre de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme

Informations

- Limite communale
- Espace proche du rivage (EPR)
- Parcelle
- Bâti

5ème PARTIE

Le tableau de synthèse des surfaces

5ème partie –Tableau de synthèse des surfaces

I. Actualisation du tableau de synthèse des surfaces

Tableau des surfaces (en ha)			
	PLUi-H en vigueur	**PLUi-H en cours de modification**	**Impact de la procédure de modification n°2**
Zones urbaines			
UHa	268,15	264,60	**-3,56**
UHb	35,33	35,33	0
UHc	2 601,91	2 606,80	**+ 4,87**
UHs	44,47	44,47	0
UHcl	65,69	65,69	0
URu	17,90	21,45	**+ 3,55**
UG	2,02	2,02	0
Ui	267,35	267,46	**+ 0,12**
Uic	108,44	108,44	0
Uii	141,80	141,51	**- 0,3**
Uit	40,74	40,74	0
Uiu	15,22	15,22	0
UEp	33,97	33,97	0
UL	41,08	38,75	**- 2,33**
US	421,65	416,82	**- 4,83**
USa	107,48	107,48	0
USmanu	3,56	3,56	0
Sous-total	**4 216,76**	**4 214,32**	**- 2,48**
Zones agricoles			
A	44 670,53	44 661,91	**- 8,62**
Ao	20,31	20,31	0
Ace	110,67	102,46	**- 8,21**
Apv	-	23,59	**+ 23,59**
Sous-total	**44 801,51**	**44 808,26**	**+ 6,76**
Zones naturelles			
N	17 510,38	17 505,08	**- 5,30**
NS	22 817,61	22 817,61	0
NM	35 599,34	35 599,34	0
NEp	3,94	3,94	0
NG	36,24	36,24	0
NV	1,84	1,84	0
Ni	19,77	19,77	0
NH	4,92	4,92	0
NL	68,83	69,76	**+ 0,93**
NST	0,85	0,85	0

NUS	0,20	0,20	0
Sous-total	**76 063,92**	**76 059,57**	**- 4,37**
Zones à urbaniser			
1AUh	169,48	171,45	**+ 1,93**
1AUep	1,47	1,47	0
1AUi	56,12	56,12	0
1AUii	13,81	13,60	**- 0,21**
1AUL	1,67	1,67	0
1AUS	5,61	5,71	**+ 0,16**
2AUH	120,92	119,05	**- 1,82**
2AUi	57,66	57,72	0
2AUii	8,12	8,12	0
2AUS	16,48	16,47	0
Sous-total	**451,34**	**451,39**	**- 0,06**
TOTAL		**125 533,53**	

Le point d'évolution inhérent à la modification n°2 consistant à ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone afin d'accueillir un équipement collectif ne fait pas l'objet d'une compensation foncière.

Les points d'évolution visant à changer l'affectation de différentes zones font l'objet de compensation en recherchant un équilibre entre les différents zonages (cf. tableau ci-dessous).

Zones urbaines

	Uha	Uhc	Uru	Uii	UL	Us	**total**
+ (en m^2)	0	61 523	35 500	2 073	0	3 701	102 797
- (en m^2)	35 838	0	0	2 231	5 028	50 294	93 391
Différence	- 35 838	61 523	35 500	-158	-5 028	-46 593	9 406

Zones à urbaniser

	1AUH	1AUii	1AUS	2AUH	**total**
+ (en m^2)	37 356	0	18 200	0	55 556
- (en m^2)	18 378	2 050	17 692	18 200	56 320
Différence	18 978	-2 050	508	-18 200	-764

Zones naturelles

	N	NL	**total**
+ (en m^2)	640	9230	9 870
- (en m^2)	59 959	0	0
Différence	-59 319	9 230	-50 089

Zones agricoles

	Apv	A	Ace	**total**
+ (en m^2)	235 852	3668	0	239 520
- (en m^2)	0	8620	8210	16 830
Différence	235 852	-4 952	-8 210	222 690

6ème PARTIE

Evaluation environnementale

6ème partie - Évaluation environnementale