

PLUih

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

Envoyé en préfecture le 20/02/2024

Reçu en préfecture le 20/02/2024

Publié le

ID : 029-242900835-20240212-D24_008-DE

ETUDE DEROGATOIRE LOI BARNIER

Site 2 / Zone d'activités du Croissant –
Henvic



MORLAIX
communauté
BRO MONTROULEZ

Table des matières

| | |
|---|----|
| PREAMBULE | 3 |
| CHAPITRE 1 - LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT PORTEE PAR MORLAIX COMMUNAUTE | 5 |
| CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX | 7 |
| CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE | 32 |
| CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE REcul ET PRECONISATIONS | 33 |
| CHAPITRE 5 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ATTENTES DE L'ARTICLE L.111-8 | 44 |



PREAMBULE

Morlaix Communauté est traversée par des routes classées à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. Il s'agit de la RN 12, la RD 58, la RD 785 (de la RN 12 vers le Sud), la RD 764 (sur Plounéour-Ménez, au Sud de la RD 785) et la RD 19 (liaison entre la RN 12 et la RD 58). Ces routes classées à grande circulation sont soumises à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, qui dispose notamment qu'« en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Différentes réflexions d'aménagement et projets amènent aujourd'hui Morlaix Communauté à se saisir des dispositions de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme afin de lever cette inconstructibilité sur 6 sites pré-identifiés (cf. cartographie ci-après).

L'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme indique que « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

A noter, certains sites sont également concernés par des marges de recul inconstructibles liées à l'application du règlement de la voirie départementale.



Source : Morlaix Communauté

Champ d'application de l'inconstructibilité :

> Lié à la Loi Barnier

Article L111-6 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] »

Article L111-7 du Code de l'Urbanisme « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

> Lié au règlement de la voirie départementale

Marges de recul de constructibilité à respecter :

| Classement de la route | Marges de recul par rapport à l'axe hors limites d'agglomération | |
|--|--|----------------------|
| | Constructions à usage d'habitation | Autres constructions |
| Route départementale 2x2 voies du réseau principal | 50 m | 35 m |
| Autres routes départementales du réseau principal | 35 m | 25 m |
| Réseau secondaire | 20 m | 15 m |

En complément, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Au cas par cas des aménagements possibles aux reculs de constructibilité figurant ci-dessus pourront être autorisés en fonction des caractéristiques de la voirie, des parcelles concernées et des terrains contigus.

Les marges de recul relatives aux routes départementales ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abri voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- Adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant ;
- Constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et respectent leurs alignements.



CHAPITRE 1 - LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT PORTEE PAR MORLAIX COMMUNAUTE

A travers son PLUi, Morlaix Communauté s'est notamment engagé :

- > d'une part, à mettre en place une **politique foncière communautaire** ;
- > d'autre part, à rendre le **territoire attractif**, particulièrement sur le **plan architectural et paysager**.

La politique foncière communautaire implique :

- Une **modération significative de la consommation d'espace** au regard de la pratique observée ces 10 dernières années (le PLUi approuvé début 2020 fixe un objectif de modération du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 50% au regard de la consommation foncière des 10 dernières années pour toutes les destinations confondues (habitat, économie, équipements) ;
- Une **optimisation des capacités foncières et une intégration des objectifs de densification** ;
- Une **promotion des opérations de qualité**.

Aussi, à travers le PLUi, Morlaix Communauté souhaite répondre à un quadruple objectif :

- Favoriser l'émergence opérationnelle des nouveaux projets en identifiant les capacités de mutation et de densification du tissu urbain existant ;
- Neutraliser l'étalement urbain et le phénomène de périurbanisation au profit d'opérations de renouvellement urbain ;

- Porter une réflexion globale sur les futures opérations d'aménagement afin de considérer les secteurs urbanisés comme des ensembles cohérents et non comme une multitude de sites aux enjeux différenciés ;
- Anticiper les évolutions du territoire sur le long terme : en optimisant les possibilités de densification, en limitant les extensions urbaines, en anticipant les potentialités foncières sur le long terme, en intégrant le schéma des transports de Morlaix Communauté, et en confortant les centralités dans leurs quatre fonctions stratégiques (économique, identité, habitat, services).

Parallèlement à la mise en œuvre d'une politique foncière communautaire, rendre le territoire attractif est une des clés de la politique d'aménagement portée par Morlaix Communauté. Cette orientation implique de :

- Conforter Morlaix Communauté comme **porte d'entrée dans le département finistérien** (en garantissant l'accessibilité du territoire à l'échelle régionale, nationale et internationale, en tirant parti de la qualité de service des axes routiers, ...) ;
- De créer une **armature des déplacements performante** à l'échelle intercommunale (en garantissant une desserte locale de qualité, en sécurisant les déplacements, ...).

Mais également de :

- **Valoriser le patrimoine et les identités locales** (en préservant les éléments patrimoniaux, en prenant en compte le patrimoine comme support de projet, en préservant le caractère et la diversité des paysages naturels et urbains de l'agglomération dans la mise en œuvre des projets de développement, ...);



- De mettre en valeur le paysage en « Argoat » et en « Armor » (en favorisant les extensions urbaines bien insérées dans le paysage, en préservant la qualité paysagère des entrées de territoire et entrées de villes fragilisées, ...). Nombreux sont les seuils (entrées-sorties) de villes, de bourg et de territoire qui sont d'ores et déjà qualitatifs. Cependant, certains d'entre eux demeurent perfectibles et doivent faire l'objet, soit de réhabilitation, soit d'une gestion plus rigoureuse afin de mettre en valeur ces transitions qui influent considérablement sur la perception du territoire qu'ont les habitants et les visiteurs).

Aussi, la demande de dérogation à la marge de recul inconstructible, dite Loi Barnier, de la présente étude, poursuit les orientations définies dans la politique d'aménagement portée par Morlaix Communauté.



CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

1/ Présentation générale du site

| Carte d'identité du site | |
|--|--|
| Localisation | Zone d'activités du Croissant Rue de Lezireur, 29670 Henvic Entrée de ville Est A environ 300 m du centre-bourg |
| Référence(s) cadastrale(s) | B0619, B0807, B0805, B0936, B0998 |
| Superficie | 22 431 m ² |
| Règlementation applicable avant la demande de dérogation | Recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD58 (classée route à grande circulation) |



Source : Google Stellite

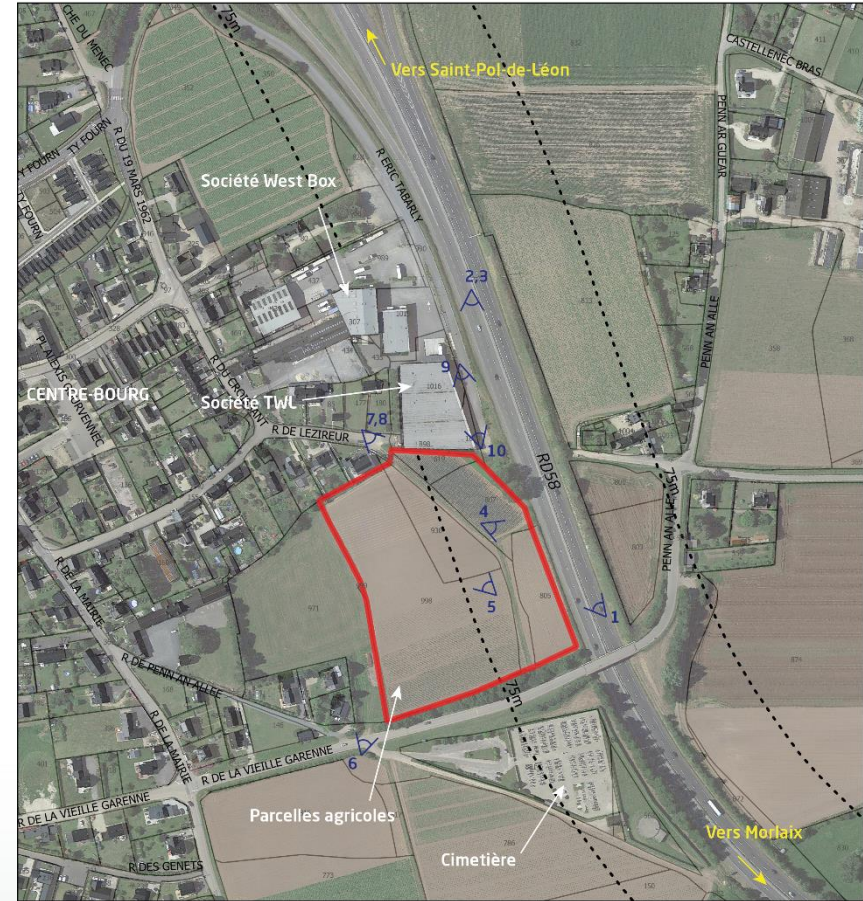


Zone d'activités du Croissant - Henvic

Présentation générale du site



Vue 3D – Source : Géoportail



- Légende**
- Marge de recul imposée par la loi Barnier
 - Marge de recul imposée par le règlement de la voirie départementale
 - ▭ Limite communale
 - Bâti
 - Parcellaire
 - ▭ Péri-mètre du site

Réalisé en Territoire



Vue depuis la RD58 vers Saint-Pol-de-Léon



Vue depuis la RD58 vers Morlaix sur les bâtiments existants de TWL et West Box



Vue depuis la RD58 vers Morlaix sur le site du futur agrandissement de TWL



Vue depuis le site sur la RD58



Vue depuis le site sur le centre-bourg et son clocher



Vue du site depuis la Rue de la Vieille Garenne





Entrée de la parcelle agricole



Parcelle agricole



Vue sur l'impasse



Vue depuis l'impasse



2/ Contexte paysager

> Limites et occupation des sols

Le site est aujourd'hui une parcelle agricole exploitée en céréaliculture. Elle est bordée au Nord par un entrepôt de stockage et des habitations, à l'Est par la RD58, au Sud par un talus boisé et à l'Ouest par une parcelle agricole qui à long terme sera transformée en habitat.

Le site se distingue par la présence d'une Eglise.



1. Vue depuis le pont vers le site

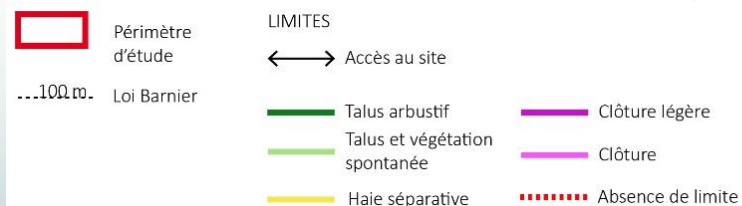
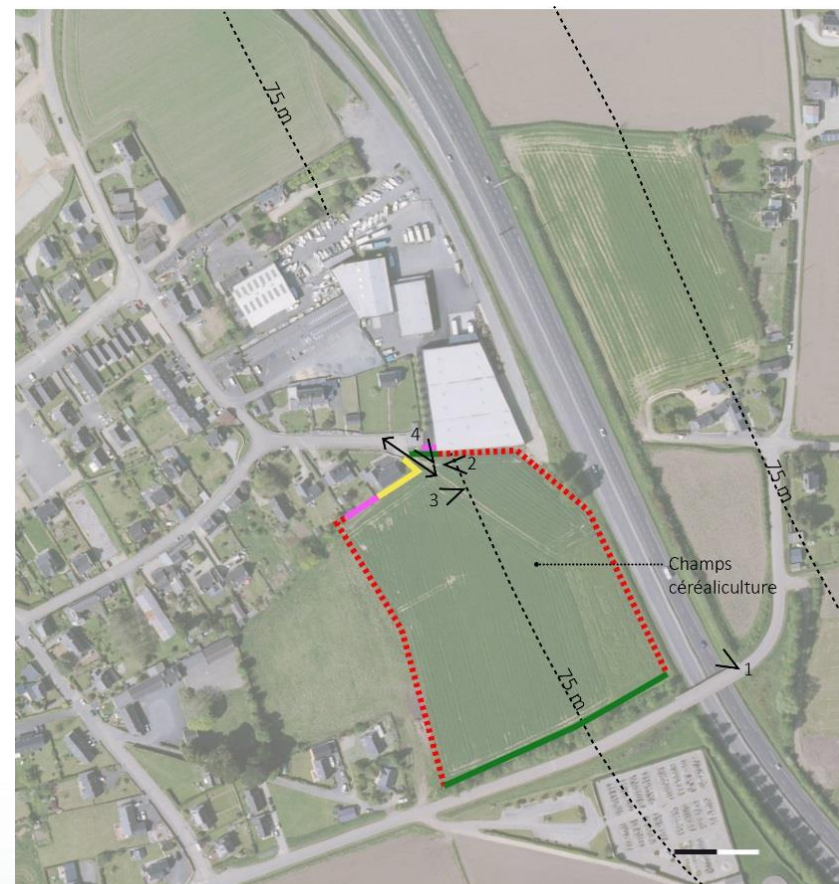
2. Vue de la limite entre l'entrepôt et le site



3. Limite entre le site et les habitations

4. Limite entre l'entrepôt et les habitations

Zone d'activités du Croissant - Henvic Contexte paysager – Limites et occupation des sols





> Topographie

La topographie est peu marquée donc le positionnement de la voirie par rapport au site ne change pas le fait que le site est bien visible depuis la RD58.



Coupe 1

-  Hauteur de vue depuis une voiture
-  Hauteur de vue depuis un camion



Coupe 2

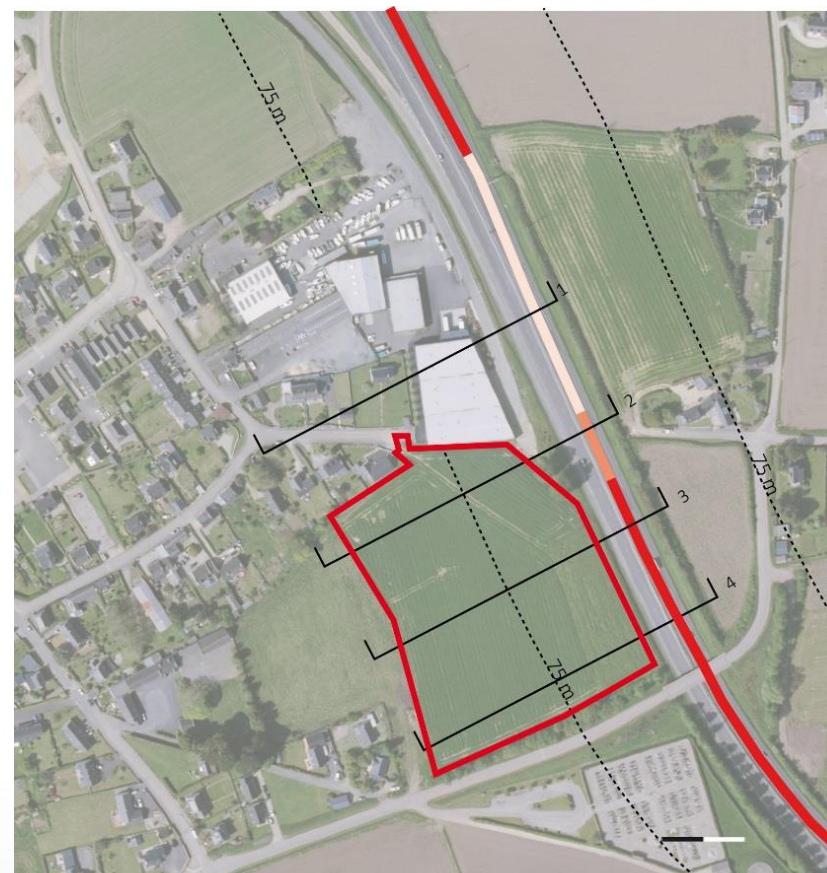







Coupe 3



Coupe 4

Zone d'activités du Croissant - Henvic Contexte paysager - Topographie



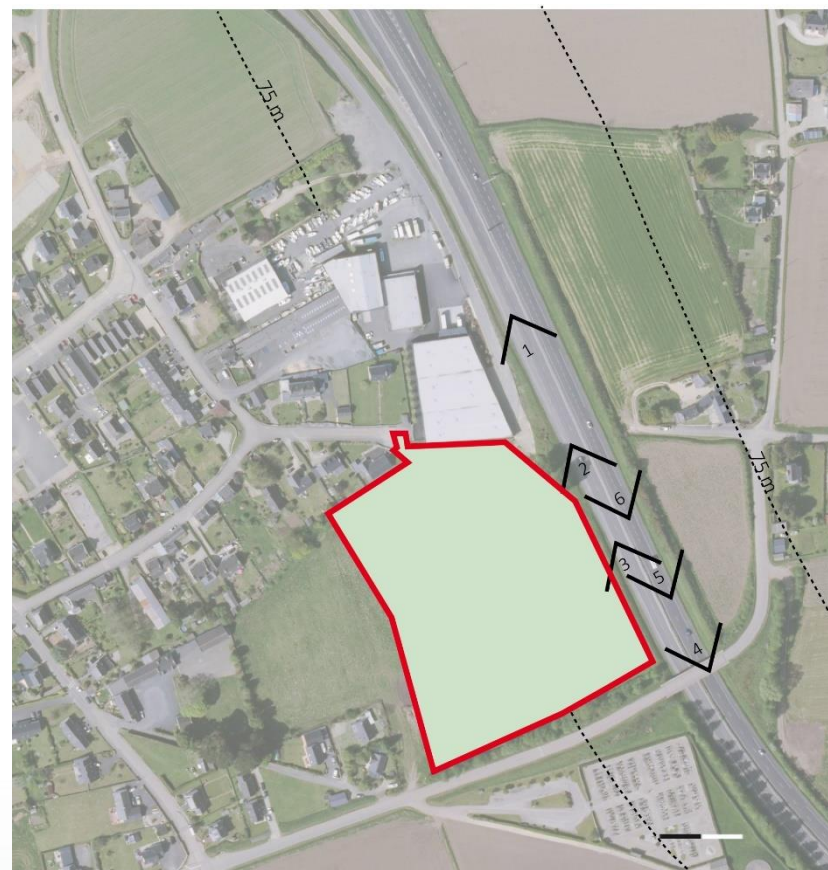
- | | | |
|---|-------------------|--|
|  | Périmètre d'étude | TOPOGRAPHIE |
|  | Loi Barrière |  Route en dessous du site |
| | |  Route au même niveau que le site |
| | |  Route au dessus du site |



Le site est entièrement visible depuis la RD58. Il pose la question de l'intégration du bâtiment dans le site et le traitement des franges en lien avec la RD58 ainsi que les habitations.



Zone d'activités du Croissant - Henvic
 Contexte paysager - Topographie



- Périmètre d'étude
- Loi Barnier
- CO VISIBILITE**
- Zones visibles depuis la RD 58



3/ Contexte architectural et urbain

| | Non | Oui |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Présence d'un Monument Historique (MH) inscrit / classé dans un rayon de 500 m | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Petit patrimoine protégé au sein du PLUI-H | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Site de présomption archéologique sur le site ou à proximité | <input checked="" type="checkbox"/> | |

Le site de l'ancienne église ainsi que la chapelle attenante et le cimetière environnant font partie de la liste des bâtiments classés au titre des Monuments Historiques.

Cela instaure un périmètre de protection de 500 mètres autour du clocher à l'intérieur duquel il faut l'avis de l'Architecte des bâtiments de France pour toute demande d'autorisation de travaux. Néanmoins, aucune covisibilité n'existe entre le site et les monuments classés.

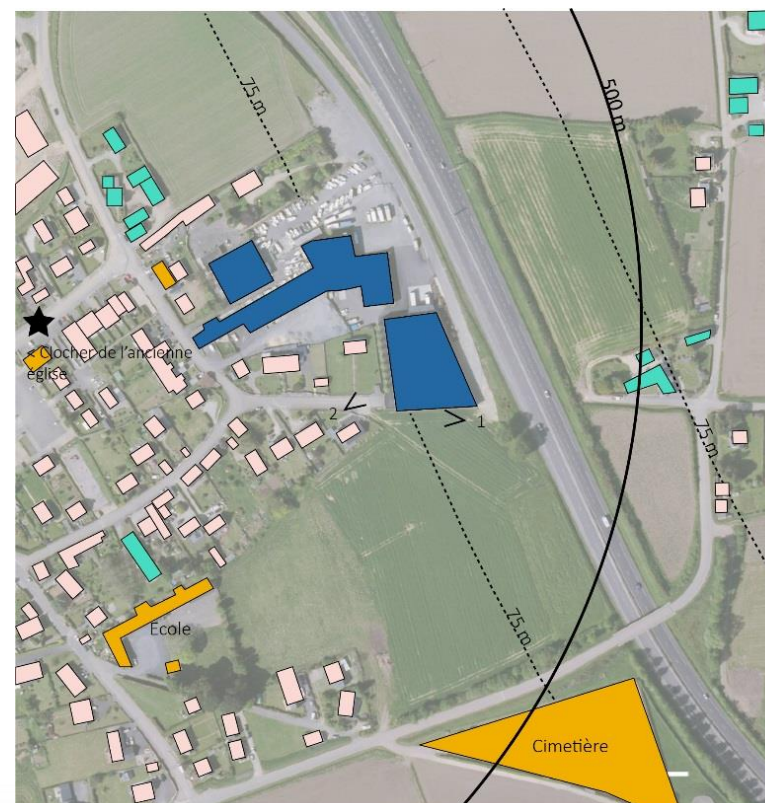
En revanche une covisibilité est avérée vis-à-vis de l'Eglise (non classée) et des habitations à proximité.



1. Vue vers le clocher de l'église habitations

2. Juxtaposition entre l'entrepôt et les habitations

Zone d'activités du Croissant - Henvic Contexte architectural et urbain



| | | |
|-----------------------|--|---------------------------------------|
| Périmètre d'étude | Habitat individuel | Monument historique inscrit ou classé |
| ...100.m. Loi Barnier | Habitat collectif | Petit patrimoine |
| | Commerces et équipements | Site de présomption archéologique |
| | Activités industrielles et tertiaires | |
| | Bâtiments agricoles et sièges d'exploitation | |

4/ Contexte environnemental

| | |
|-------------------|--|
| Occupation du sol | Les parcelles sont actuellement des terres agricoles. 🌾 Des haies végétales et arborées bordent le site au Sud-Est, ainsi que 2 arbres isolés au Nord-Est. Ces éléments ne font pas l'objet d'une protection au sein du PLUi-H. 🌳 |
| Hydrographie | Aucun cours d'eau ne se situe sur le site ou à proximité. Aucune zone humide n'est présente sur le site ou à proximité. |
| Topographie | Le site ne présente pas de dénivelé. Il se situe à hauteur de la RD58. |



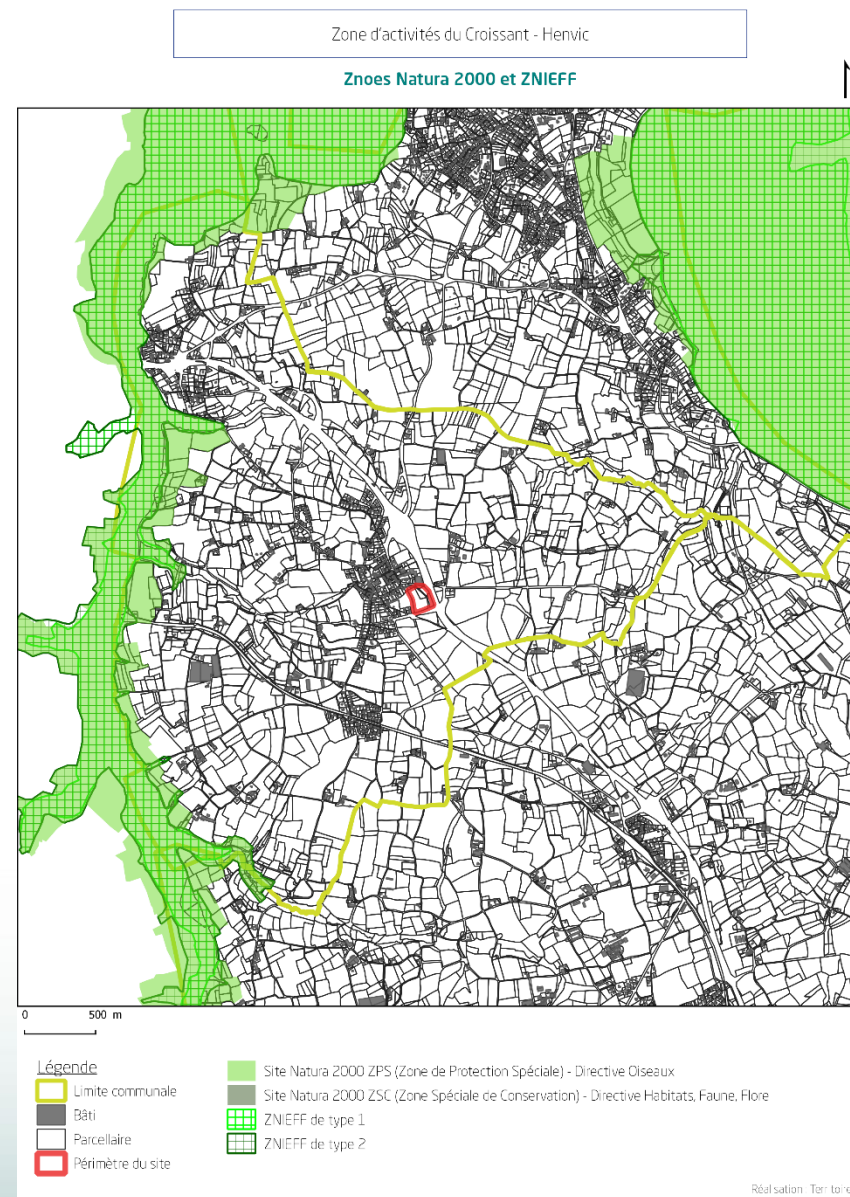
Arbres bordant la RD58



Haies arborées bordant le site au Sud
 (©Territoire +)



| | |
|--|---|
| <p>Zone Natura 2000</p> | <p>Aucune Zone Natura 2000 n'est présente sur le site. La Zone Natura 2000 la plus proche se situe à un peu moins de 2 km du site (FR5310073 - BAIE DE MORLAIX).</p> |
| <p>ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)</p> | <p>Aucune ZNIEFF n'est présente sur le site. 2 ZNIEFF se situent à un peu moins de 2 km du site (ZNIEFF 530030177 - BAIE DE MORLAIX et ZNIEFF 530020176 - ESTUAIRE DE LA PENZE).</p> |

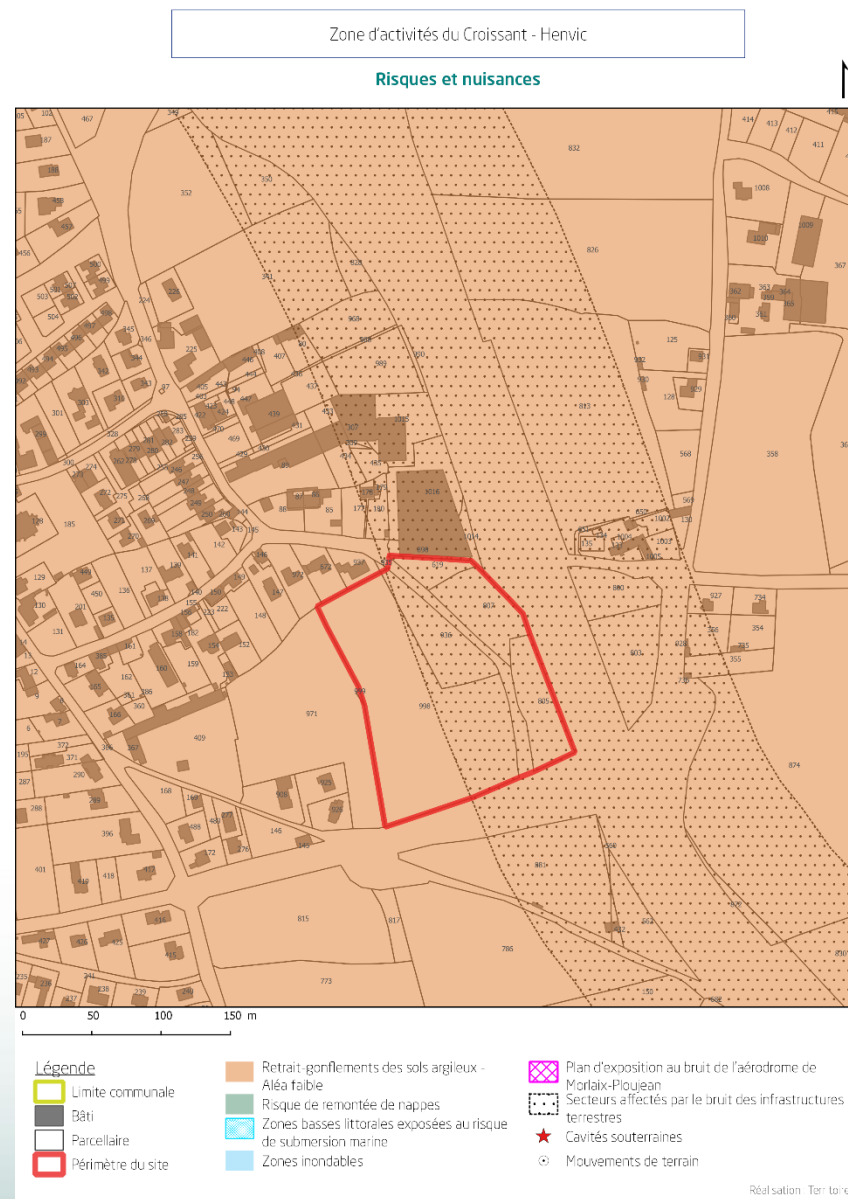


5/ Risques et nuisances

Le site est affecté par :

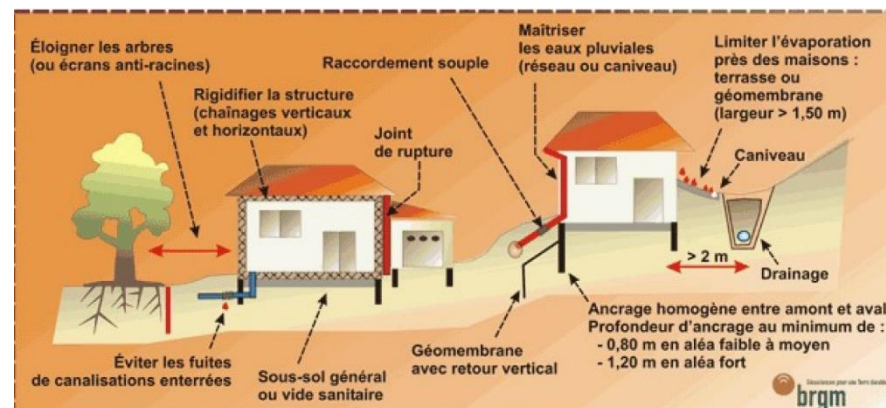
| | Non | Oui |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Des nuisances sonores relatives aux infrastructures terrestres | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Morlaix-Ploujean | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| La présence de cavités souterraines | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Le risque de mouvements de terrain | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Le risque d'inondation | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Le risque de remontée de nappes | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Le risque de retrait-gonflement des sols argileux | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Le risque sismique | | <input checked="" type="checkbox"/> |

Cf. détails ci-après.



Risque lié aux nuisances sonores relatives aux infrastructures terrestres: les secteurs affectés par le bruit figurent à l'arrêté préfectoral 2004-0101 du 12/02/2004. La partie Est du site est affectée par des nuisances sonores relatives à la RD58 qui est classée en catégorie 3. Le but étant d'avertir tout candidat à la construction sur le niveau sonore auquel il est susceptible d'être exposé afin qu'il puisse prévoir les mesures d'isolation acoustique à mettre en œuvre. Les dispositions sur l'isolation acoustique concernent les futures constructions et les extensions de bâtiments existants pour les habitations, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, de soins et d'action sociale, les hébergements à caractère touristique. Ne sont pas concernés: les bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux, ainsi que les ateliers bruyants et locaux sportifs.

Risque de retrait-gonflement des sols argileux: l'ensemble du site concerné par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. Le risque est qualifié de faible. Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. La réglementation impose, dans l'essentiel, des normes de bon sens, dont le respect permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement. Pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.



Exemples de dispositions à mettre en œuvre au sein des zones impactées par le risque de retrait-gonflement des sols argileux – Source : BRGM

Risque sismique: le site se situe en sismicité faible (zone 2). La réglementation parasismique s'applique à l'ensemble des bâtiments de catégorie d'importance III (dont établissements scolaires et immeubles de grande hauteur) et IV (établissement de gestion de crise).

6/ Infrastructures, réseaux et sécurité

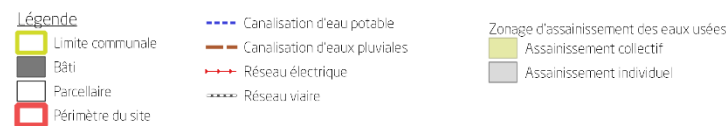
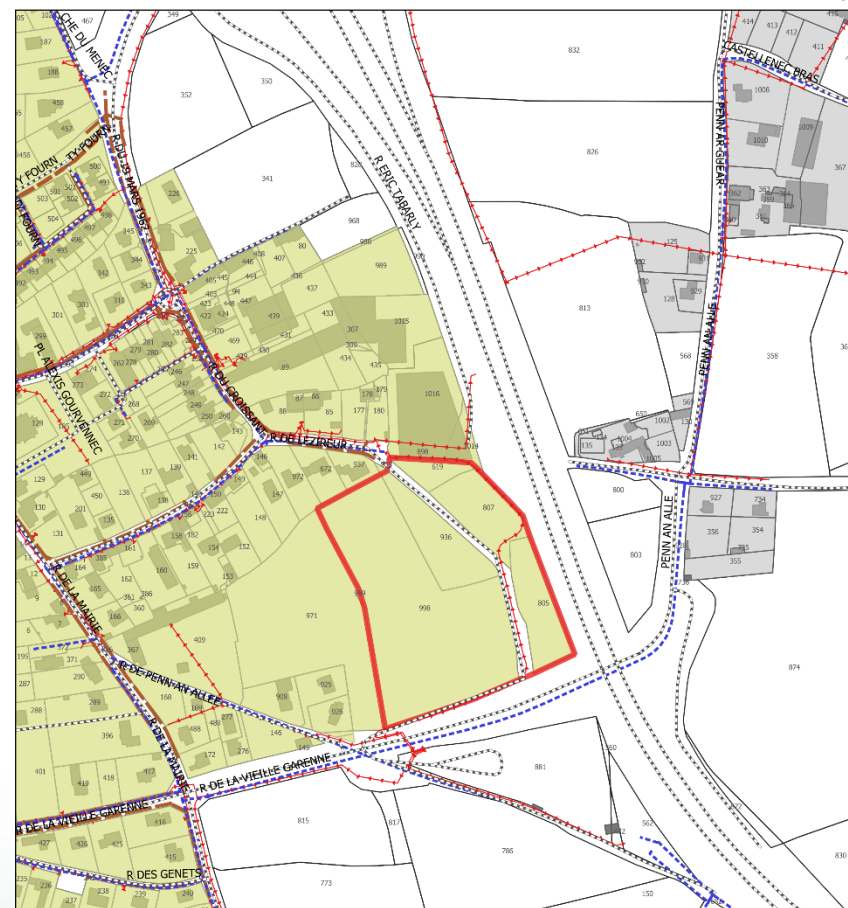
| | |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Réseau électrique | Desserte assurée aux droits du site. |
| Réseau d'eau potable | Desserte assurée aux droits du site. |
| Réseau d'eaux pluviales | Desserte assurée aux droits du site. |
| Assainissement des eaux usées | Assainissement collectif. |



Rue Eric Tabarly – en impasse aujourd'hui mais qui pourrait être poursuivie pour desservir la zone (©Territoire +)

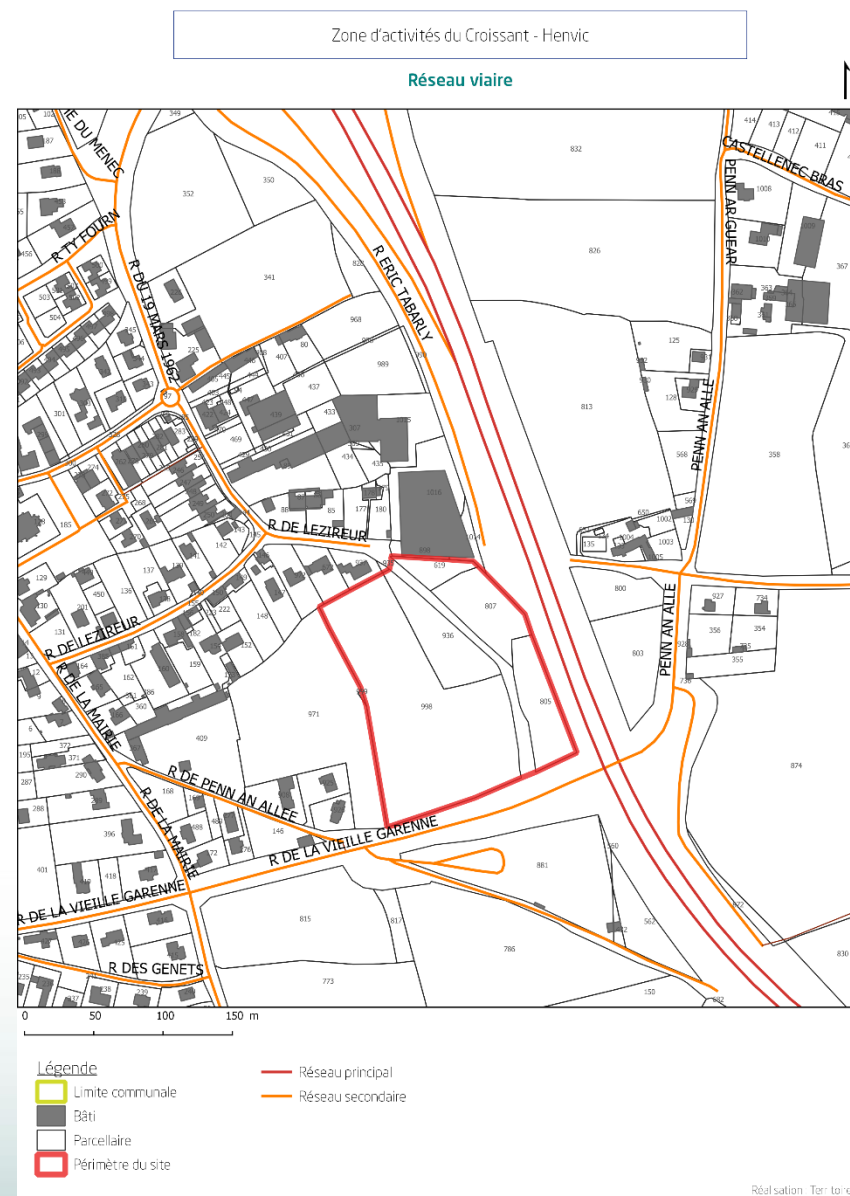
Zone d'activités du Croissant - Henvic

Infrastructures et réseaux



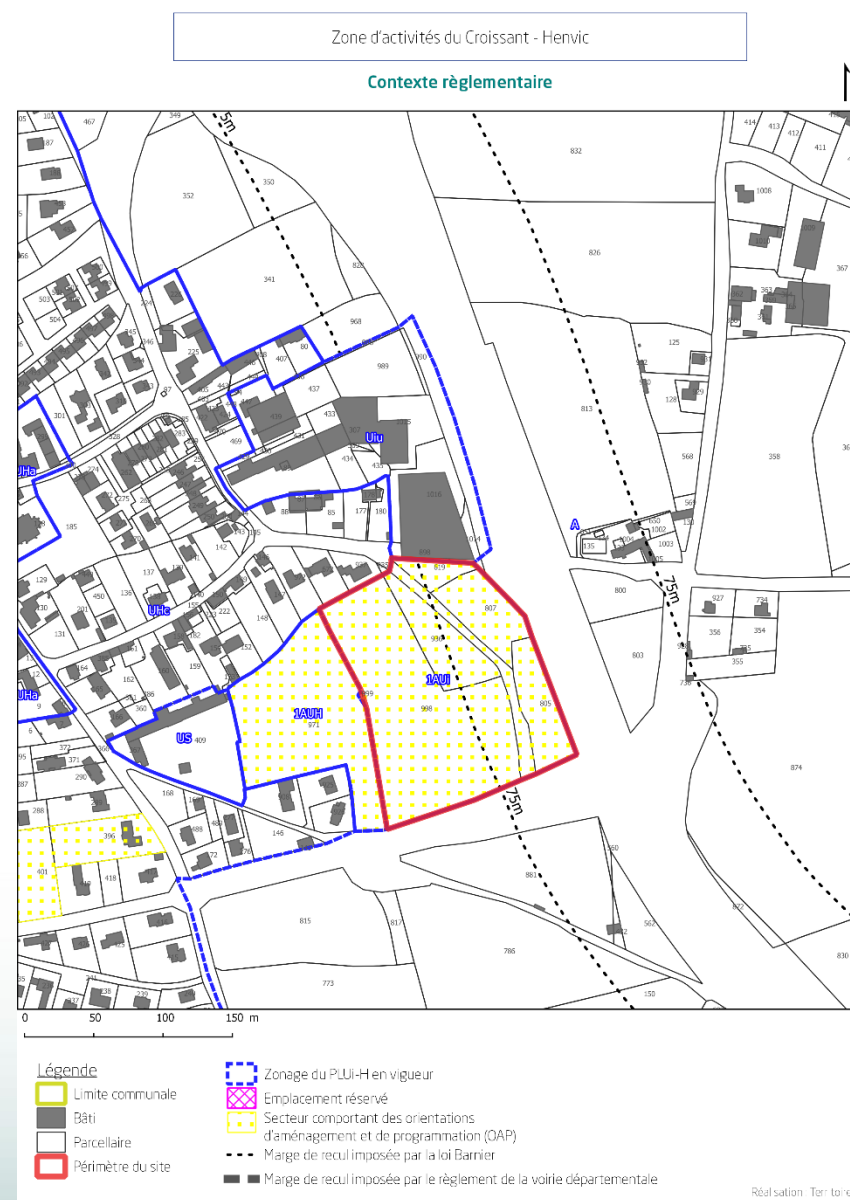
Réseaux viaire, accessibilité

La zone d'activités du Croissant est desservie par la RD58 (bretelle d'entrée et de sortie au Nord de la zone). L'accès au site se fait ensuite par le Chemin de Méneec puis Rue de Lezireur. A termes, la poursuite de la rue Eric Tabarly (qui constitue aujourd'hui une impasse) permettrait de desservir directement la zone à partir de la RD58 sans devoir passer par le bourg et sans devoir emprunter des voies peu adaptées à un trafic important et pas calibrées pour la circulation de camions.



7/ Analyse règlementaire

| | |
|---|---|
| <p>Marges de recul inconstructibles</p> | <p>Le site est impacté par une marge de recul inconstructible de 75 m par rapport à l'axe de la RD58. La RD58 est également qualifiée d'axe principal pour lequel le règlement de la voirie départementale demande de respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.</p> |
| <p>Zonage du PLUi-H en vigueur</p> | <p>Le site est classé en zone 1AUi au sein du PLUi-H en vigueur. Il s'agit d'une zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes. L'implantation de ce type d'activités au sein d'un espace dédié, hors zones à vocation d'habitat, permet de limiter les nuisances vis-à-vis des zones habitées. <i>Cf. extrait du règlement écrit du PLUi-H ci-après.</i></p> |
| <p>Autres dispositions règlementaires</p> | <p>La zone est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, opposable dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. <i>Cf. détail de l'OAP ci-après.</i></p> |



Extrait du règlement écrit du PLUi-H applicable à la zone 1AU1 :

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AU1 – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

22

| Destinations | Sous-destination | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions |
|---|---|------------|------------|----------------------------|
| <i>Zone</i> | | 1AU1 | 1AU1 | 1AU1 |
| 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 | | |
| Équipement d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | | |
| | Équipements sportifs | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | | X |
| Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |

Condition commune : être compatible avec les principes fixés dans l'orientations d'aménagement et de programmation sectorielle.



- ▶ Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
 - Être compatible avec la vocation économique de la zone.
 - Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

▶ 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 ;
 - 50m² 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 et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 180 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 « artisanat et commerce de détails » :

- Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « bureau » :

- Seule l'extension du bureau existant est autorisée. L'extension est limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

23

1AUi – 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 conditions qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone et qu'ils soient dissimulés.

1AUi – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUi – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.*
10 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUi – 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

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.

1AUi – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUi – 4.1 Emprise au sol des constructions

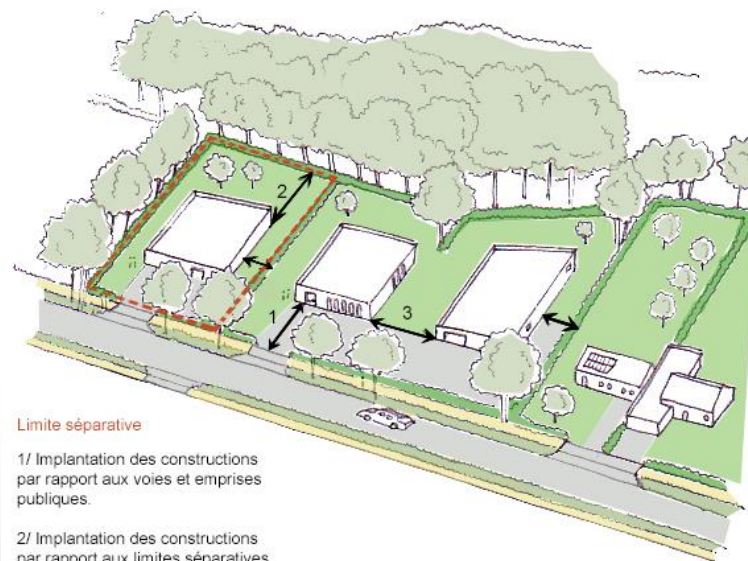
Non réglementé

1AUi – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

La hauteur maximale des constructions autorisées pour les sous-destinations « logement » et « bureau » ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal existant.

1AUi – 4.3 Implantation des constructions



Limite séparative

- 1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- 2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Schéma à titre illustratif

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

Non règlementé

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).

1AUi – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUi – 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 réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Dispositions applicables aux zones à vocation économique

Architecture

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales



Volumes des bâtiments d'activités

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Couleurs et matériaux

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site. Les teintes sombres participeront à l'intégration des volumes bâtis dans le contexte paysager. Les enduits et bardages seront de teinte sombre ou colorée peu intense (nuances de gris, de bruns).

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Aires de stockage

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques d'accès. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois ...).

Clôtures

Les clôtures éventuelles seront constituées :

- De grillages doublés ou non d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
- D'un mur enduit,

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques ainsi que sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées si la nature de l'activité le nécessite, notamment pour des raisons de sécurité, en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- Les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- Les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- Les bâches plastiques occultantes et les haies de conifères.

1AUi – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

1AUi – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUi – 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.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
▶ *Chapitre D – dispositions réglementaires 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).

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).

1AUi – 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 et 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.

1AUi – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
▶ *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

27

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.

1AUi – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

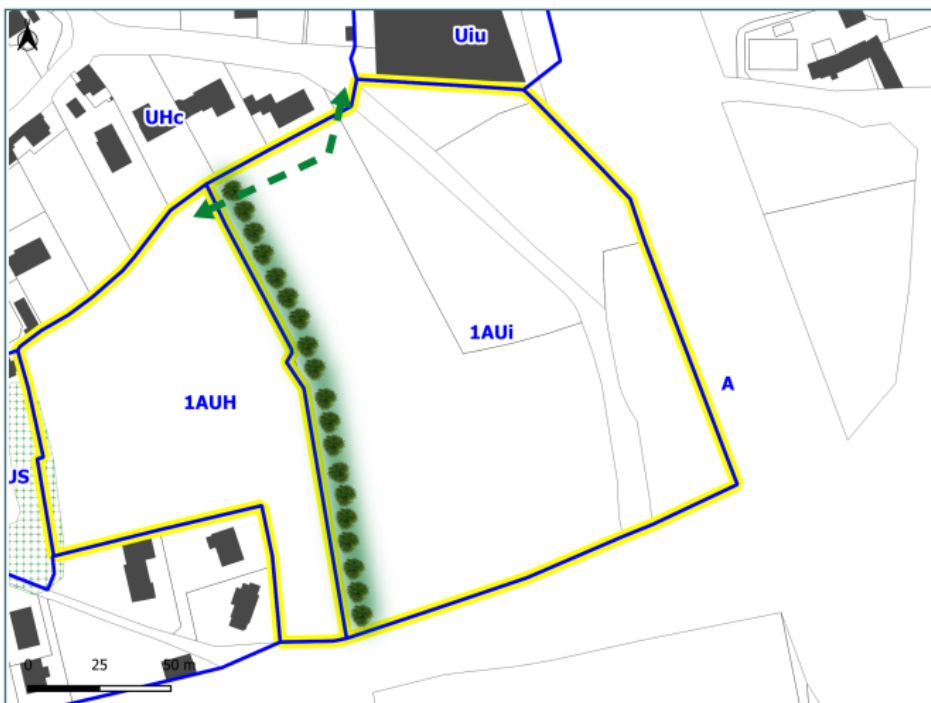
Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
▶ *Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

1AUi – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
▶ *Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux*



Secteur Croissant - Henvic- n°133
 Orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

| Contexte environnemental | | Orientations | |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Zonage du PLUi | Zones humides | Transition paysagère à réaliser | Liaison douce à créer |
| Secteur de l'OAP | Haies existantes | Espaces boisés classés | |
| Emplacement réservé | Espaces boisés existants | | |

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUJ
 Surface : 22 451 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions, notamment aux abords de la RD 58.
- > Traiter les franges ouest, situées en contact avec les futures habitations, pour limiter les nuisances visuelles ou sonores de la zone d'activités en intégrant un volet paysager.
- > Maintenir / Conforter le bosquet au sud du secteur de sorte à embellir la qualité spatiale de l'entrée de bourg et favoriser un horizon harmonieux.

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

OAP sectorielle applicable à la zone (extrait du PLUi-H)

8/ Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Le site est impacté par la/les servitude(s) :

| | Non | Oui |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| PT1 – protection contre les perturbations électromagnétiques | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| PM2 – ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| I4 – protection des lignes électriques | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| AC4 – site patrimonial remarquable | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| AC2 – protection des sites et monuments naturels | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| AC1 – protection des monuments historiques | | <input checked="" type="checkbox"/> |



AC1 – protection des monuments historiques :

Le site de l'ancienne Eglise ainsi que la chapelle attenante et le cimetière environnant sont classés au titre des Monuments Historiques. Aussi, les autorisations d'urbanisme ainsi que les travaux réalisés dans les abords des monuments nécessitent l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ce dernier s'assure que le projet ne porte pas atteinte au monument historique ou aux abords.

Pour autant, il n'existe aucune covisibilité entre la zone d'activités du Croissant ainsi que les monuments classés.

9/ Enjeux du site

Paysage : Point d'attention quant à l'insertion du futur bâtiment ainsi qu'au traitement des limites :

- Vis à vis de la RD58
- Vis-à-vis du voisinage d'habitations
- Vis-à-vis du cône visuel sur le clocher.

Architecture : Présence de patrimoines classés au titre des Monuments Historiques à proximité mais sans covisibilité.

Cône de vue sur le clocher de l'Eglise de Saint-Maudez et Sainte-Juvette.

Environnement : Présence d'éléments végétaux à préserver.

Risques / nuisances : 3 risques concernent le site mais sans conséquences sur les constructions possibles au sein de la zone.

Réseaux : La poursuite de la rue Eric Tabarly pour répondre à un triple enjeu :

- La desserte de la zone d'activités.
- La création d'une voie de contournement du bourg dans un objectif de désengorgement et de sécurisation des déplacements doux.
- La sécurisation.

Règlementation : Marge de recul inconstructible de 75 m par rapport à l'axe de la RD58.



La RD58 est également qualifiée d'axe principal pour lequel le règlement de la voirie départementale demande de respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.

Servitudes d'Utilité Publique (SUP): Présence d'1 SUP sur le site à intégrer lors de la réalisation des projets.



CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE

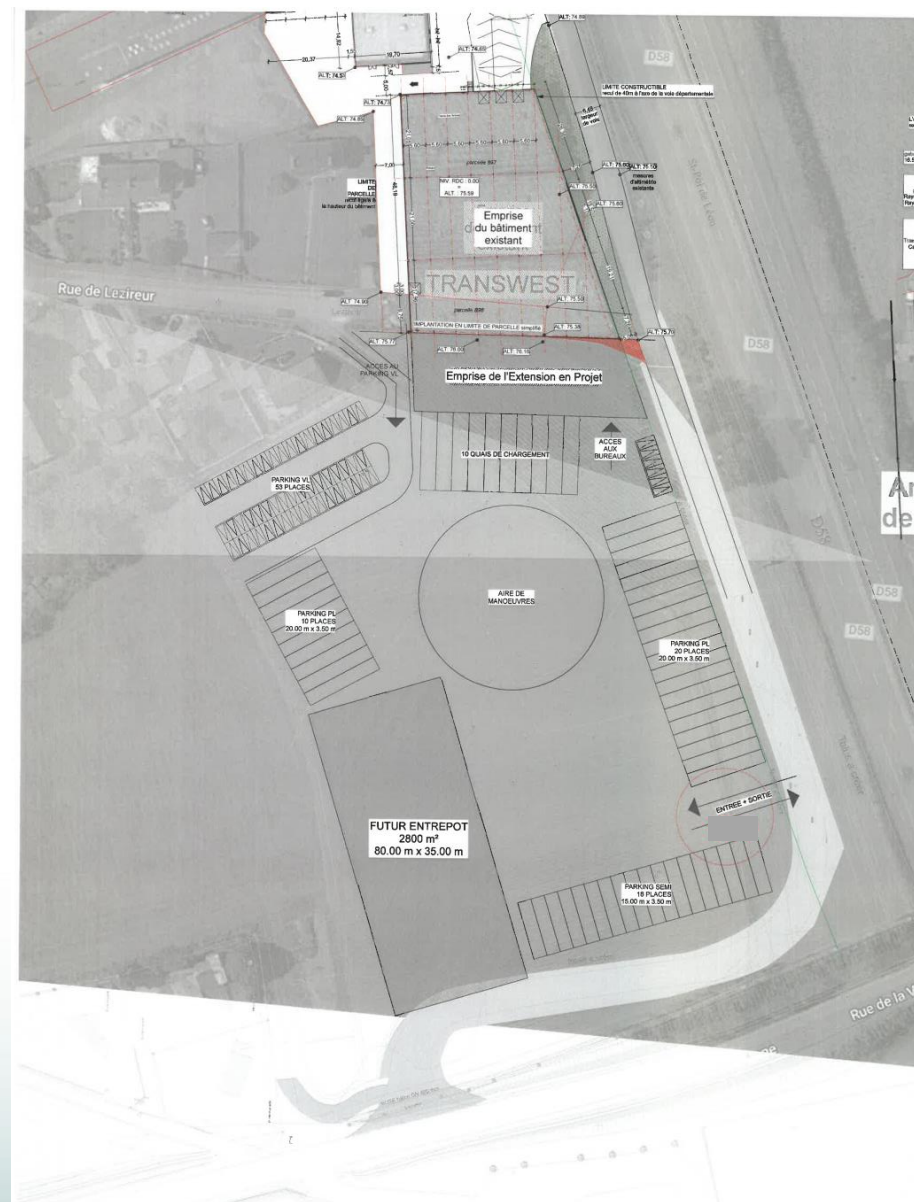
La société TRANSWEST, dirigée par Bruno LHOMER, Directeur de filiale (Groupe BREGER), a pour activité le transport de marchandises, la distribution et la logistique. Elle emploie 83 salariés et réalise un CA de 12 M€ (2021). Son activité se répartie sur 3 sites : Pleyber-Christ (siège), Henvic et Quimper.

Les sites de Pleyber-Christ et Henvic sont saturés (bâtiments, parkings véhicules). Celui de Pleyber-Christ, inséré dans le tissu urbain, n'a pas de capacité d'extension. Celui de Henvic situé en bordure de la RD Morlaix-Roscoff peut s'étendre vers le Sud. Le foncier disponible est maîtrisé par la commune d'Henvic.

La société Transwest souhaite étendre ce site en construisant deux nouveaux bâtiments de 2 800 et 1 000 m² comprenant une plateforme de cross-docking (passage à quai). Le bâtiment de cross dock aura une hauteur identique à l'existant soit 6m50 et la hauteur du bâtiment de stockage sera de 11 m. Des bureaux seront également construits afin de recevoir le siège de TRANSWEST. L'investissement est évalué entre 3,5 et 4 M€. Le projet doit générer la création d'un minimum de 10 emplois supplémentaires.

Cette augmentation de capacité logistique permettra de mieux répondre aux besoins d'entreprises industrielles du territoire en matière de logistique et de stockage (Sermeta, Bosch Thermotechnologie, ...). Cette offre de service est déficitaire sur le territoire de Morlaix Communauté et du Pays de Morlaix.

Esquisse de plan ci-après.



CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE REcul ET PRECONISATIONS

Prescriptions : règles qui seront inscrites au sein des pièces réglementaires du PLUi-H (majoritairement au sein du règlement écrit) – rapport de conformité avec les autorisations d'urbanisme ;

Recommandations : dispositions qui seront annexées au rapport de présentation du PLUi.

QUALITE DE L'URBANISME

❖ Stationnement (volet qualité de l'urbanisme)

Prescriptions :

Le stationnement s'organise de manière à rationaliser les voies de desserte et minimiser son impact sur la parcelle. Il devra être le moins perceptible visuellement possible.

Une attention particulière devra être portée à la perméabilité du sol (50% du stationnement sera en matériaux perméables), au respect de la topographie (interdiction de réaliser de grands terrassements pour parking) et à son intégration dans le projet architectural et paysager.

L'obligation de stationnement perméable ne s'applique pas aux zones de chargements ou de stationnement des poids lourds.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager, mais qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes, et coûteuses en matière d'entretien.

Le nombre d'arbres est de 1 pour 5 places de stationnement sur la zone de stationnement.

Recommandations :

Il sera privilégié le regroupement des plantations de type bosquet avec un nombre impair de plants (3 à 7 maximum). La taille des arbres sera au minimum du 16/18 (diamètre du tronc en cm à 1 mètre du sol).

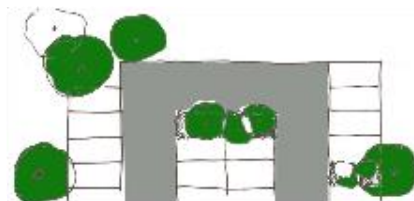


Schéma de plantations à privilégier

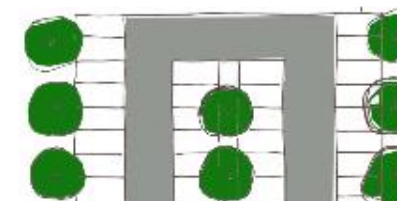


Schéma de plantations à éviter

❖ Volumétrie et implantation

Prescriptions :

Les aires de stockage seront aménagées de préférence à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas d'aires de stockage extérieures, elles doivent être fermées sur trois côtés et se situer en prolongement du bâti.

Recommandations :

La volumétrie globale des bâtiments visera la compacité.

Les formes parallélépipédiques seront privilégiées, les auvents et saillies des façades étant traités en continuité de la volumétrie des bâtiments.

Les façades devraient être traitées de la même manière que celles des bâtiments mitoyens par la mise en place d'éléments linéaires cohérents et analogues.

La mitoyenneté est encouragée, cependant il ne serait pas autorisé plus de 2 bâtiments à la suite en mitoyenneté, au 3ème lot il faudrait une coupure entre les bâtiments.



Les antennes, groupes de ventilation et autres émergences de toitures devraient être intégrés à l'architecture afin de proposer un ensemble harmonieux.

QUALITE ARCHITECTURALE

❖ **Architecture et intégration du bâti**

Prescriptions:

Extrait du PLUi-H en vigueur :

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.

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, à l'image d'une architecture contemporaine, dans une recherche d'équilibre, de simplicité et d'harmonie.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les façades, les percements (cohérence des baies), les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

❖ **Adaptation au terrain**

Prescriptions:

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais.

Il convient, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain.

❖ **Façades et toitures**

Prescriptions:

Au-delà de 30 mètres de long, à fortiori si elles sont pleines, les façades des bâtiments seront accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige permettant de rythmer et atténuer leur opacité.

En toiture, les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires - plaques sombres).

Recommandations:

Les façades, dont aucune ne devrait être négligée, devraient être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques (vent, ensoleillement).

Les systèmes à « double peau », brise-soleil, avancées de toiture, exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.

La façade principale devrait valoriser l'activité tout en s'intégrant à son contexte : rôle de représentation et communication entre activité et espace public.

Les percements devraient être étudiés afin d'optimiser les apports solaires, d'améliorer le confort visuel et d'exprimer la nature ouverte ou fermée de l'activité dans leur proportion.

Le niveau rez-de-chaussée est sujet à une attention particulière. Une cohérence devrait y être lisible à l'échelle des zones d'activités. Le travail de la transparence y est préconisé afin d'obtenir une fluidité et une composition des espaces.



Les toitures pourraient être réalisées sous forme de toitures végétalisées ou de faible pente (maximum 15°).

❖ **Couleurs et matériaux**

Prescriptions:

Extrait du PLUi-H en vigueur :

Couleurs et matériaux

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site. Les teintes sombres participeront à l'intégration des volumes bâtis dans le contexte paysager. Les enduits et bardages seront de teinte sombre ou colorée peu intense (nuances de gris, de bruns).

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des parpaings bruts sera proscrit.

Recommandations:

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton...) les teintes issues des laquages industriels et d'application in situ seront choisies dans la gamme de gris, de préférence foncé, tandis que les couleurs claires et vives seront à éviter. Dans tous les cas, c'est la qualité du projet architectural qui déterminera la bonne tonalité.

Matériaux préconisés :

- ✓ le béton : brut poli, lasuré, banché.
- ✓ l'acier, l'aluminium (les menuiseries sont à harmoniser entre elles – couleurs et proportions), le bois en bardage. Dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix

de son relief et son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN...) étant entendu que ce type de matériau devra être porteur de références innovantes et élaborées.

- ✓ les produits verriers sans effet miroir...

Dans tous les cas il est nécessaire de penser à la pérennité des matériaux.

❖ **Maîtrise de l'énergie**

Recommandations:

Les bâtiments devront faire preuve de maîtrise de l'énergie notamment par leur orientation (apports solaires et thermiques gratuits, protection contre les vents dominants), leur isolation (traitement des ponts thermiques, isolation par l'extérieur, étanchéité de l'enveloppe ou encore double enveloppe), leur régulation du chauffage (système programmé avec sondes), leur création d'énergie renouvelable (panneau solaire intégré dans l'architecture...).

QUALITE PAYSAGERE

❖ **Clôtures**

Prescriptions:

Dans le cas de clôtures positionnées à la fois en bordure de lot et le long des RN12, RD58 et 785, celles-ci devront s'implanter suivant le recul minimum imposé par la loi Barnier du secteur concerné.

Les clôtures sont accompagnées systématiquement de la plantation d'une haie vive mixte composée d'essences locales ou d'une bande végétalisée composée de grimpantes, vivaces, couvre-sols persistants et/ou arbustes. L'ensemble sera d'une largeur minimale de 1 m.

Lorsque les limites de l'emprise publique ou les limites séparatives latérales correspondent aux talus bocagers existants le long des chemins, ceux-ci devront être impérativement conservés.



Les clôtures situées le long d'un talus devront être implantées en pied de celui-ci. Et devront prévoir un recul suffisant pour permettre d'y accéder pour leur entretien.

La hauteur des clôtures est règlementée au sein du PLUi-H (modification en cours).

Recommandations:

Si elles sont nécessaires, les clôtures devraient entourer la surface du terrain la plus réduite possible.

Les clôtures le long des haies, talus ou bandes végétalisées de 1 m de large, en bordure des voiries intérieures de desserte et des cheminements piétons seraient positionnées en second plan par rapport aux bandes végétalisées.

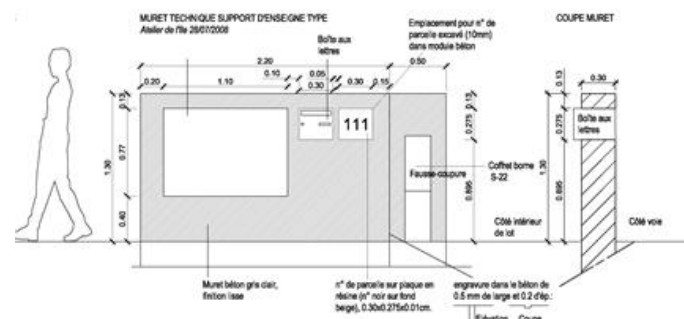
❖ **Muret technique**

Recommandations:

L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, Télécom) et les boîtes aux lettres seraient insérés dans le muret technique.

Le muret technique serait en béton préfabriqué brut. Seul une lasure incolore serait autorisée. La boîte aux lettres serait en inox ou en aluminium.

Exemple de détail ci-dessous :



Il serait intégré à la clôture ou au talus existant.

❖ **Espaces libres**

Prescriptions:

Extrait du PLUi-H :

Privilégier les essences locales et les essences mellifères.

Interdire le recours aux espèces invasives (Cf. Annexe 3 – Liste des plantes invasives de Bretagne).

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 Uli : les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Recommandations:

Les espaces libres des parcelles privées seraient végétalisés. Le paysagement permettra la compréhension de l'organisation de la parcelle : effet d'accueil d'ensemble, effet de signal par végétaux particuliers, signalétique d'orientation, éclairage extérieur, stationnement et cheminements.

A noter que les pentes des remblais ou déblais seraient végétalisées par des couvre-sols sur bâche biodégradable, le gazon étant à éviter pour des raisons d'entretien. L'interdistance entre les plantations serait large afin de prévoir le développement futur des arbres ou arbustes. L'objectif est de supprimer l'entretien dû au développement du végétal. Il faut donc anticiper sa taille adulte, ne pas planter trop près des bordures de voirie et des bâtiments. Dans la même lignée, pour éviter l'entretien au sol des parterres, la plantation de couvre-sols persistants est recommandée, celle-ci étant obligatoire pour la bande de 1 m en limite d'espaces publics.

De même les essences devraient être choisies avec soin et seraient issues de pépinières ayant le label « plante bleue » ou implantées localement : résistance au climat environnant, notamment le vent, utilisation d'essences locales pour une meilleure intégration et afin de favoriser la biodiversité, et réflexion sur l'entretien des arbres.

Enfin pour un bon développement de la végétation, il serait nécessaire de travailler à la qualité de la préparation du sol : sous solage, épaisseur de la terre végétale suffisante, qualité de la ramification et de l'état sanitaire des végétaux.

❖ Gestion des marges et reculs, les plantations

Prescriptions:

> Traitement des marges de recul prévues dans le cadre de la loi Barnier :
 Traitement paysager le long de la RN 12, RD 58 et 785.

Les plantations se font dans la continuité des entités paysagères existantes et espèces déjà présentes à proximité et sur le site. Seules les espèces locales et non envahissantes sont autorisées.

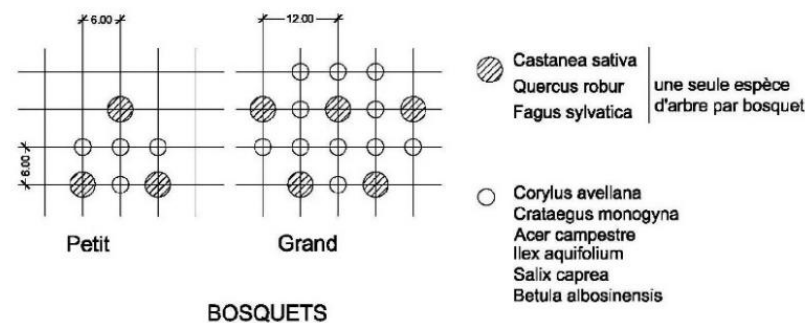
> Autres reculs :

En présence de haies ou de talus à conserver un recul de 5 m doit être respecté à partir du pied de ces structures paysagères pour les bâtiments ou les stationnements.

Recommandations:

> Traitement des marges de recul prévues dans le cadre de la loi Barnier :

L'espace vert prévu serait traité en prairie à faucher. Possibilité de planter des bosquets de façon linéaire ou ponctuelle selon les schémas de principe ci-dessous



Les plantations recommandées (liste non exhaustive)
Essences arbustes: utilisation d'arbustes de moins de 1,50 m à l'âge adulte : Abelia grandiflora, Cotoneaster franchetii et damneri 'Skogholm', Hypericum hidcote, Choisya ternata, Ligustrum vulgare « Lodense »,



Osmanthus burwondii, Genista tinctoria, Deutzia gracilis, Philadelphus « dame blanche », Prunus fenella, Salix balsamifera mas, Salix h « Wehrhahnii »...

Essences d'arbustes couvre-sol: Rosa opalia, Hedera helix « algerian bellecour », Vinca, Walstenia ternata, Rubus « Betty Hasburner », cotoneaster, Lonicera acuminata, Lonicera nitida maigrun ...

Essences de vivaces (plantations qui sont pérennes dans le temps et qui apportent de la floraison): agapanthus africanus, gaura lindheimeri, crocosmia masoniorum, Echinacea pallida, leucanthemum vulgare, verbena bonariensis, centranthus ruber...

Essences grimpants pour clôture: Lonicera peryclimenum serrotina, Hedera helix, Clematis, Hydrangea petriolaris, Jasminum officinale, Parthenocissus, Trachelospermum jasminoides.

❖ **Le paillage**

Recommandations:

La préservation de notre environnement, le maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère de notre territoire passent par la mise en œuvre de pratiques plus respectueuses de l'environnement. Le paillage des plantations fait partie de ces pratiques en limitant l'usage de produits phytosanitaires et avec différentes actions aux bénéfices des plantations :

- * Limitation de la concurrence de la végétation spontanée avec les plantations.
- * Maintien de l'humidité au niveau du sol
- * Limite les variations de températures du sol
- * Améliore la structure et la vie du sol (dans le cas des paillis biodégradables)

Les paillages synthétiques plastiques (bâches et films polyéthylène, toile tissée en polypropylène) seraient interdits. Ces paillages présentent des inconvénients durables : pollution visuelle voire chimique, difficulté à les retirer, recyclage problématique et couteux. Ils survivent en place à leur

usage conservant un aspect artificiel aux plantations et finissant en morceaux dans la nature. Avec un paillage biodégradable on évite ces effets négatifs, on se place dans une démarche de développement durable, et les bénéfiques sur les plantations leur assurent un meilleur développement et un aspect plus naturel.

Les bons choix : des solutions biodégradables aussi naturelles et locales que possible (combinables une toile ou un feutre sous un paillis) : toile tissée biodégradable, feutre fibres végétales, bois broyé (non résineux)



La présence de végétation spontanée est trop souvent perçue négativement et renvoie à une notion de saleté. Il est essentiel de changer notre regard sur elle et de mieux l'accepter. L'idée n'est pas d'empêcher toute végétation spontanée, mais de la limiter et d'en faciliter le retrait mécanique si nécessaire.

❖ **Enseignes, préenseignes et panneaux publicitaires**

Prescriptions:

Le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi), couvrant l'ensemble du territoire de Morlaix Communauté, a été approuvé le 30 janvier 2023.

Le présent site objet de l'étude dérogatoire Loi Barnier est classé en zone « hors agglomération » au sein du RLPi.

Aussi, les dispositions applicables aux enseignes (titre 6 de la partie réglementaire du RLPi) ainsi que les dispositions générales applicables aux publicités, enseignes et préenseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial (titre 7 de la partie réglementaire du RLPi) régissent le présente site.

Extraits du RLPi :

Titre 6 : Dispositions applicables aux enseignes

Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent sont applicables sur l'intégralité du territoire intercommunal, y compris hors agglomération.

Article 22 / Interdiction

Les enseignes, y compris temporaires, sont interdites sur :

- les arbres et les plantations ;
- les garde-corps de balcon ou balconnet.

Article 23 / Règles spécifiques aux enseignes dans les 3 sites patrimoniaux remarquables de Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Plougonven

Les enseignes parallèles au mur doivent être réalisées en lettres ou signes découpés, adhésifs ou peints, sans panneau de fond sauf impossibilité technique.

La hauteur du lettrage des enseignes parallèles au mur ne peut excéder 0,35 mètre.

L'enseigne parallèle au mur en vitrophanie extérieure est autorisée dans la limite de 20% de la surface totale de la vitrine sur laquelle elle est apposée.

L'épaisseur des enseignes perpendiculaires au mur ne peut excéder 5 cm.

Les enseignes parallèles au mur et perpendiculaires au mur ne doivent pas dépasser le niveau de l'appui des fenêtres du premier étage si l'activité s'exerce uniquement en rez-de-chaussée, sauf contraintes de hauteur liées à la voirie. Elles doivent s'intégrer de façon harmonieuse et respecter les lignes de composition de la façade.

Les enseignes sur auvent et marquise sont interdites.

Les enseignes scellées au sol sont interdites. Les enseignes installées directement sur le sol ne peuvent excéder une surface d'un mètre carré.

Les enseignes sur clôture sont interdites.

Les enseignes lumineuses peuvent être éclairées uniquement par rétroéclairage ou par projection. L'éclairage par transparence est autorisé uniquement pour les lettres et signes découpés et les logos, sauf dans les rues étroites de Morlaix ci-après :

- rue Ange de Guernisac
- Grand Rue
- rue du Mur
- rue au Fil
- rue Longue
- rue Courte

- rue Haute
- rue Basse.

Article 24 / Enseigne perpendiculaire au mur

Les enseignes perpendiculaires sont limitées en nombre à une par voie bordant une activité. Une deuxième enseigne est autorisée pour les activités exercées sous licence.

L'enseigne perpendiculaire ne doit pas constituer par rapport au mur une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique. Dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder 0,80 mètre.

L'enseigne perpendiculaire ne peut excéder une hauteur d'un mètre.

Article 25 / Enseigne de plus d'un mètre carré, scellée au sol ou installée directement sur le sol

Les enseignes de plus d'un mètre carré, scellées au sol ou installées directement sur le sol, ne peuvent avoir une surface unitaire excédant 6 mètres carrés, ni s'élever à plus de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Article 26 / Enseigne de moins d'un mètre carré ou égale à un mètre carré, scellée au sol ou installée directement sur le sol

Les enseignes de moins d'un mètre carré ou égales à un mètre carré, scellées au sol ou installées directement sur le sol, sont limitées en nombre à un dispositif par voie bordant l'activité.

L'enseigne de moins d'un mètre carré ou égale à un mètre carré, scellée au sol ou installée directement sur le sol, ne peut s'élever à plus de 1,5 mètres au-dessus du niveau du sol.

Article 27 / Enseigne sur clôture

Les enseignes sur clôture sont limitées en nombre à un dispositif par voie bordant l'activité.

L'enseigne sur clôture ne peut excéder une surface de 4 m².

Les matériaux non qualitatifs ou précaires sont proscrits.

Article 28 / Enseigne sur toiture ou terrasse en tenant lieu

Les enseignes sur toiture ou terrasse en tenant lieu sont autorisées uniquement en ZP2 et en ZP3.

Les enseignes sur toiture ou terrasse en tenant lieu sont limitées en nombre à un dispositif par activité et leur surface ne peut excéder une surface de 20 mètres carrés.

Article 29 / Enseigne lumineuse

Les enseignes lumineuses doivent être éteintes entre 22 heures et 7 heures lorsque l'activité signalée a cessé. Lorsqu'une activité cesse ou commence entre 21 heures et 8 heures, les enseignes sont éteintes au plus tard une heure après la cessation d'activité de l'établissement et peuvent être allumées une heure avant la reprise de cette activité.

Les enseignes numériques sont interdites sauf pour les services d'urgence et les totems de stations de distribution d'essence présentant les tarifs des carburants.

Article 30 / Enseigne temporaire

Les enseignes temporaires qui signalent des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de 3 mois sont limitées en nombre à un dispositif par voie bordant l'activité et ne peuvent excéder une surface unitaire de 4 mètres carrés. Par dérogation deux dispositifs temporaires sur clôture par voie bordant l'activité sont autorisés si leur surface unitaire n'excède pas deux mètres carrés. Les bâches sont autorisées pour ce type de dispositifs.

Les enseignes temporaires installées pour plus de 3 mois lorsqu'elles signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, de location et vente ne peuvent excéder une surface de 8 mètres carrés ni une hauteur au sol de plus de 6 mètres.

Titre 7 : Dispositions générales applicables aux publicités, enseignes et préenseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial

Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent sont applicables sur l'intégralité du territoire intercommunal, y compris hors agglomération.

Article 31 / Extinction nocturne

Les publicités et préenseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial qui n'est pas principalement utilisé comme un support de publicité et destinées à être visibles d'une voie ouverte à la circulation publique doivent être éteintes entre 22 heures et 7 heures.

Les enseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial qui n'est pas principalement utilisé comme un support de publicité et destinées à être visibles d'une voie ouverte à la circulation publique doivent être éteintes entre 22 heures et 7 heures, lorsque l'activité signalée a cessé. Lorsqu'une activité cesse ou commence entre 21 heures et 8 heures du matin, les enseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial qui n'est pas principalement utilisé comme un support de publicité et destinées à être visibles d'une voie ouverte à la circulation publique sont éteintes au plus tard une heure après la cessation d'activité de l'établissement et peuvent être allumées une heure avant la reprise de cette activité.

Article 32 / Limitation en nombre

Les publicités et préenseignes numériques situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial qui n'est pas principalement utilisé comme un support de publicité et destinées à être visibles d'une voie ouverte à la circulation publique sont limitées en nombre à un dispositif par activité.

Les enseignes numériques situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial qui n'est pas principalement utilisé comme un support de publicité et destinées à être visibles d'une voie ouverte à la circulation publique sont limitées en nombre à un dispositif par activité.

Article 33 / Surface maximale

Les publicités, enseignes et préenseignes numériques situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial qui n'est pas principalement utilisé comme un support de publicité et destinées à être visibles d'une voie ouverte à la circulation publique ne peuvent excéder un mètre carré hors agglomération, en ZP0 et en ZP1. En ZP2 et ZP3, leur surface ne peut excéder deux mètres carrés.

SECURITE

❖ Accès

Prescriptions:

Extrait du PLUi-H:

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire n'obtienne une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

❖ Stationnement (volet sécurité)

Prescriptions:

Extrait du PLUi-H en vigueur:

Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

A titre indicatif, les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres. Les places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR), doivent avoir pour dimensions minimales 3,30 mètres sur 5 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

❖ Luminosité / éclairages

Prescriptions:

L'éclairage devra prendre en compte l'arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, par le Ministère de la transition écologique.

Aucune source lumineuse ne devra être dirigée en direction des routes nationales et départementale afin d'assurer la sécurité des usagers de ces routes.

L'éclairage en façade des bâtiments ne sera accepté que s'il vise à un éclairage de sécurisation (parking, zone technique...) Il devra systématiquement être tourné vers le sol.

Les heures d'éclairage de la zone devront se caler sur celles des éclairages publics.



NUISANCES

❖ **Bruit**

Prescriptions:

Respect du niveau d'isolement acoustique de façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant, conforme à la réglementation en vigueur. Zone de protection sonore annexée au PLUi-H.

❖ **Protection des riverains**

A travers les règles de qualité paysagère, architecturale, d'urbanisme.

❖ **Gestion des eaux usées**

Extrait du PLUi-H:

Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, il devra être conçu de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Concernant les effluents autres que domestiques: les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

❖ **Gestion des eaux pluviales**

Prescriptions:

De manière générale, les surfaces étanches devront être modérées, avec notamment l'utilisation d'alternative au sol imperméable pour les stationnements ou voie d'accès au bâtiment.

Recommandations:

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, en privilégiant les dispositifs d'infiltration ou de stockage à ciel ouvert de type noue paysagère.



Périmètre d'étude

Loi Barnier

- Loi Barnier: recul actuel
- Loi Barnier: nouveau recul proposé

Éléments à conserver

- Haie arbustive/arborée à conserver
- Arbre à conserver

Préconisations d'aménagement

- Accès principal PL accompagné de plantations (bande végétalisée de minimum 1 mètre de part et d'autre de la voirie)
- Accès principal VL
- Zones de localisation préférentielles des extensions et futurs bâtiments. Elles se situent en dehors du cône visuel à préserver. Leur hauteur maximale autorisée est précisée sur le schéma.
- Trame paysagère à conserver ou créer en vis-à-vis de la RD 58, des habitations existantes ou à venir. Largeur minimale de 8 mètres. Recommandation: prairie fleurie avec gestion extensive en fauche tardive
- Plantation arbustes en bosquet. Hauteur maximale 1.5m.
- Plantation arbres ou arbustes en bosquet



CHAPITRE 5 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ATTENTES DE L'ARTICLE L.111-8

Il est rappelé que l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme indique que « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

1/ Nuisances

- **Bruit** : Respect du niveau d'isolement acoustique de la façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant, conforme à la réglementation en vigueur. Zone de protection sonore annexée au PLUi-H.
- **Protection des riverains** : Le futur entrepôt se situera au Sud-Ouest du site, le plus loin de habitations. Ce sont les parkings qui jouxteront les habitations existantes. Par ailleurs, l'accessibilité au site par les poids lourds ne se fera pas par la rue de Lezireur. Seuls des véhicules légers pourront emprunter cette voie traversant un quartier d'habitations.
- **Gestion des eaux usées** : Site raccordable au réseau d'assainissement collectif. Les dispositions relatives au traitement des eaux usées figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Gestion des eaux pluviales** : Site raccordable au réseau d'assainissement des eaux pluviales. Présence du bassin de rétention des eaux pluviales.

Le schéma d'assainissement des eaux pluviales à l'échelle de Morlaix Communauté est en cours d'élaboration et sera, à terme, intégré au PLUi-H.

- **Qualité de l'air** : L'impact du trafic lié à l'extension de l'entreprise TWL sera négligeable par rapport à celui induit par les flux existants sur la RD58.

44

2/ Sécurité

- **Accès** : La zone d'activités du Croissant est desservie par la RD58 (bretelle d'entrée et de sortie au Nord de la zone). L'accès au site se fait ensuite par le Chemin de Ménéec puis Rue de Lezireur. A termes, la poursuite de la rue Eric Tabarly (qui constitue aujourd'hui une impasse) permettrait de desservir directement la zone à partir de la RD58 sans devoir passer par le bourg et sans devoir emprunter des voies peu adaptées à un trafic important et pas calibrées pour la circulation de camions.
- **Stationnement** : Le stationnement sera réalisé sur le site. Les dispositions relatives au stationnement figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Luminosité / éclairages** : L'orientation des sources lumineuses est réglementée de manière à ne pas engendrer de nuisances pour les usagers de la RD58. Par ailleurs, une attention particulière a été apportée quant aux heures d'éclairage qui devront se conformer aux horaires de l'éclairage public.

3/ Qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

Les dispositions visent à l'intégration du projet tout en respectant les caractéristiques du paysage des plateaux maraîchers où chaque élément vertical est un point de repère.

- **Espaces libres / Gestion des marges de reculs et plantations / implantation des constructions :** Les aménagements devront être réalisés de telle sorte que le cône visuel vers le clocher de l'église d'Henvic soit maintenu. Cela permettra à la commune d'Henvic de rester un élément de repère fort le long de la RD58 et de maintenir son image de commune rurale.
- **Enseignes, préenseignes et panneaux publicitaires :** Un Règlement Local de Publicité intercommunal est en cours d'élaboration. A terme, il s'appliquera sur le site.
- **Volumétrie :** l'objectif est de tenir compte de la hauteur du bâtiment existant.
- **Architecture et intégration du bâti :** des dispositions relatives à la qualité architecturale et paysagère ainsi que d'insertion des constructions dans le milieu environnant sont édictées au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Clôtures :** Le but étant de végétaliser au maximum le site, et ce, notamment à travers la plantation de clôtures végétales. Parallèlement, une attention particulière sera apportée à l'optimisation du foncier (clore le terrain au plus juste par rapport aux besoins).

Site avant



Site après



Réalisation : A3 Paysage



Envoyé en préfecture le 20/02/2024

Reçu en préfecture le 20/02/2024

Publié le

ID : 029-242900835-20240212-D24_008-DE

