

# 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 3 / Zone d'activités de Guernaven –  
Plouégat-Moysan



## Table des matières

<b>PREAMBULE</b> .....	3
<b>CHAPITRE 1 - LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT PORTEE PAR MORLAIX COMMUNAUTE</b> .....	5
<b>CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX</b> .....	7
<b>CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE</b> .....	30
<b>CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE REcul ET PRECONISATIONS</b> .....	33
<b>CHAPITRE 5 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ATTENTES DE L'ARTICLE L.111-8</b> .....	45



## 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 de Guernaven 29650 Plouégat-Moysan Entrée de ville Est A environ 800 m du centre-bourg
Référence(s) cadastrale(s)	ZD0075, ZD0146, ZD0147, ZD0149, ZD0150, ZD0151
Superficie	18 283 m <sup>2</sup>
Règlementation applicable avant la demande de dérogation	Recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN12 (qualifiée de route express) Recul de 15 m par rapport à la RD712 (qualifiée de route secondaire à laquelle s'applique le règlement départemental de la voirie)



Source: Google Stellite



Zone d'activités de Guernaven - Plouégat-Moysan

### 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
- Parcelle
- Parcelle agricole
- Périimètre du site

Réalisation : Territoire +







Vue depuis la RN12 vers Morlaix



Vue depuis le site sur la RN12



Vue depuis la RN12 vers Guingamp



Vue depuis la RD172



Entrée du site



Nouvelle plantation d'arbres sur le talus





Parcelle agricole



Espace de dépôt



Décharge



## 2/ Contexte paysager

### > Limites et occupation des sols

La zone d'activités de Guernaven est déjà pré-existante avec une signalétique en entrée de site, une voirie d'accès et la délimitation de deux lots. Ceux-ci sont partiellement aménagés avec un sol en gravier perméable et l'existence de clôtures rigides et portails. L'un d'eux est occupé par ce qui semble être une décharge pour voitures.

Le reste de la zone est en prairie herbacée qui semble entretenue.



1. Photo depuis l'entrée du site

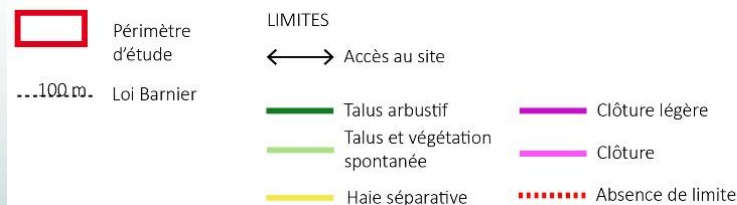
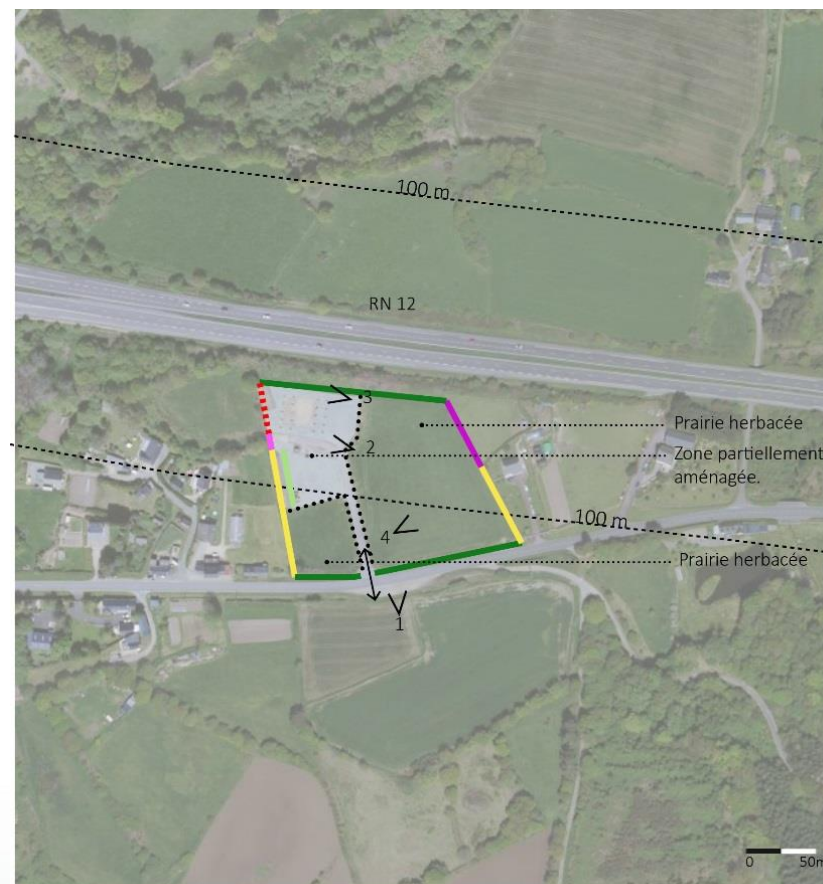
2. Voirie de desserte et clôtures des deux lots.



3. Limite du lot aménagé en lien avec la RN

4. Haie séparative en limite avec les habitations

### Zone d'activités de Guernaven – Plouégat Moysan Contexte paysager – Limites et occupation des sols



## > Topographie

La RN12 est située sous le niveau du site mais reste visible sous certains angles notamment en approche du site que ce soit dans le sens en direction de Morlaix ou de Guingamp.



Hauteur de vue depuis une voiture

Hauteur de vue depuis un camion

Coupe 1



Coupe 2

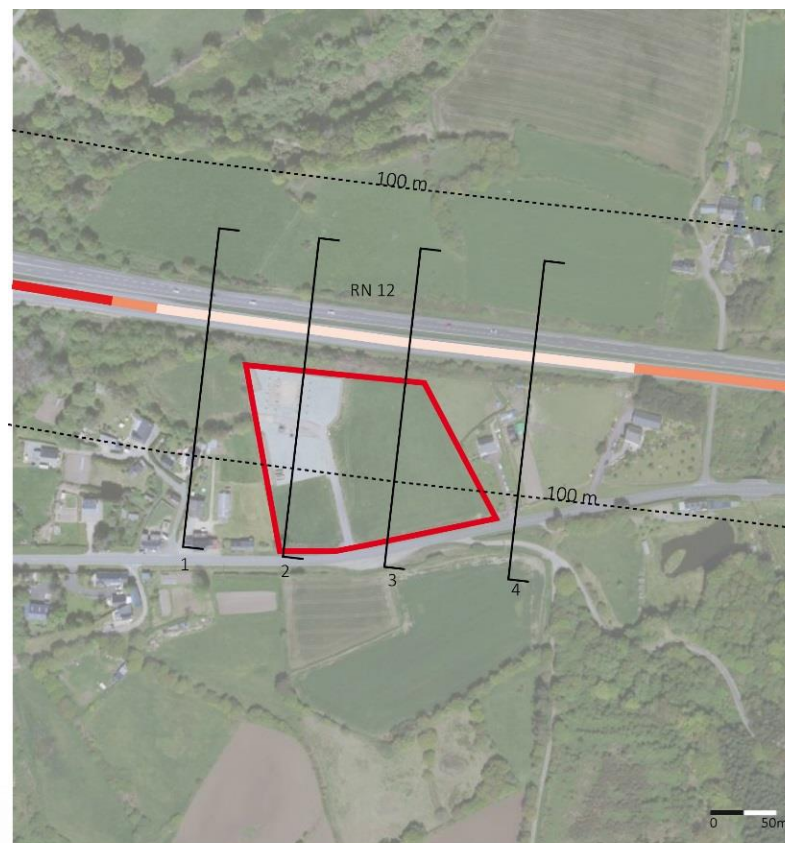


Coupe 3



Coupe 4

## Zone d'activités de Guernaven – Plouégat Moysan Contexte paysager – Topographie



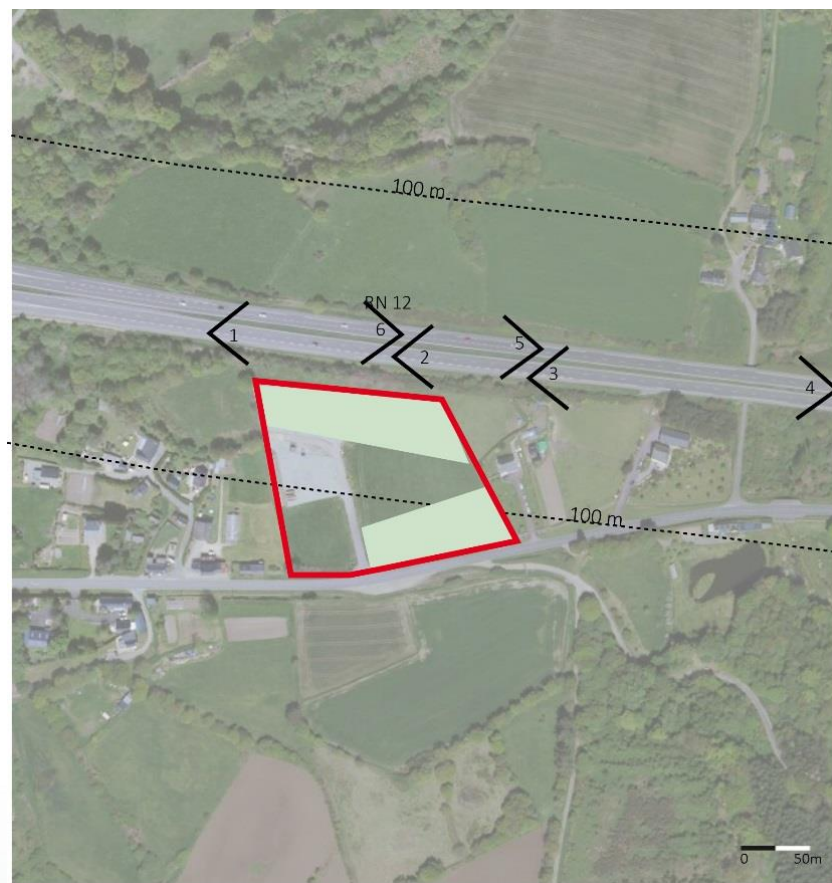
- |  |                   |                    |                                  |
|--|-------------------|--------------------|----------------------------------|
|  | Périmètre d'étude | <b>TOPOGRAPHIE</b> |                                  |
|  | Loi Barnier       |                    | Route en dessous du site         |
|  |                   |                    | Route au même niveau que le site |
|  |                   |                    | Route au dessus du site          |



Le site est partiellement visible depuis la RN12. Il faudra être attentif à la hauteur des bâtiments implantés ainsi qu'au traitement des franges du site.



Zone d'activités de Guernaven – Plouégat Moysan  
 Contexte paysager – Topographie



Périmètre d'étude  
 Loi Barnier  
**CO VISIBILITE**  
 Zones visibles depuis la RN12



### 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"/>



1. et 2. Habitations jouxtant le site.




### Zone d'activités de Guernaven – Plouégat Moysan Contexte architectural et urbain



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

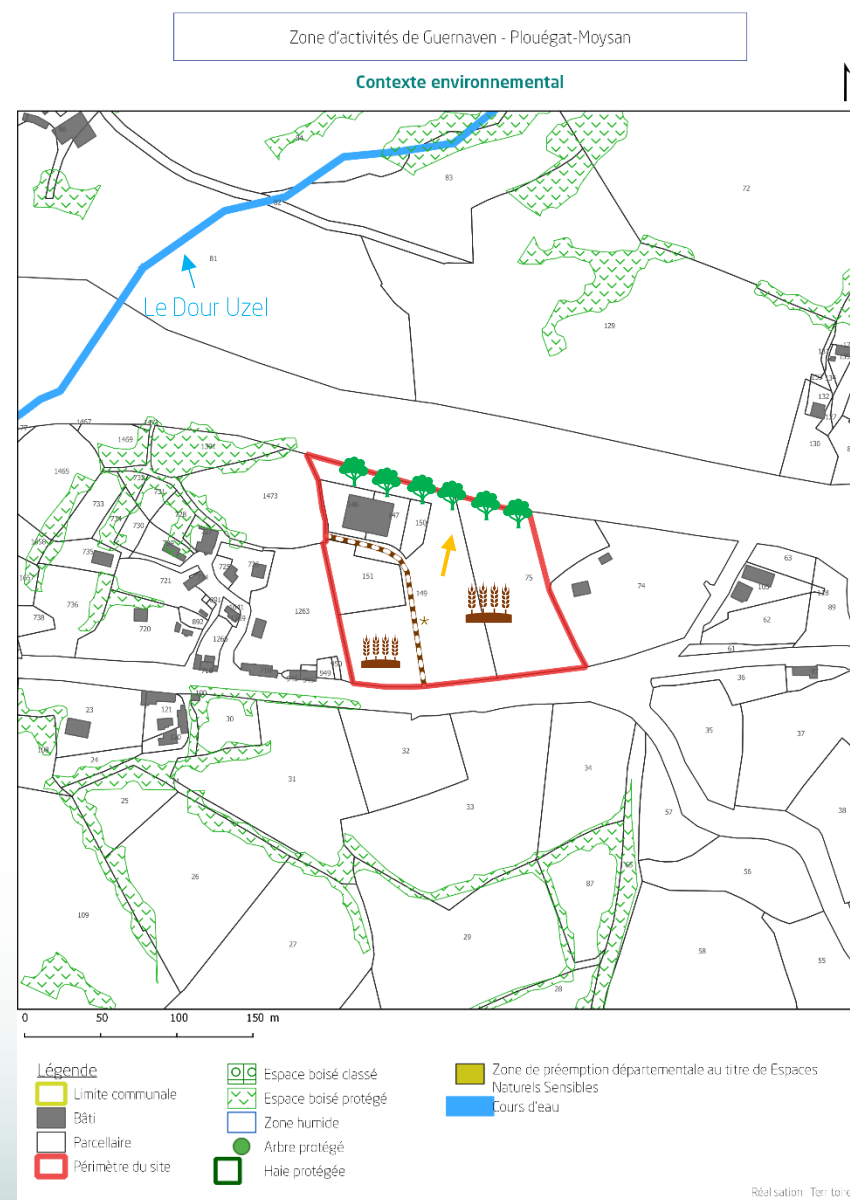


#### 4/ Contexte environnemental

Occupation du sol	Les parcelles ZD0075 et ZD0149 sont des parcelles agricoles (fauchées).  Hormis 6 arbres qui ont récemment été plantés sur la bordure Nord du site,  seulement quelques buissons, sans véritable intérêt environnemental, sont présents, ainsi qu'un talus avec des fougères en bordure Sud.
Hydrographie	Le cours d'eau Le Dour Uzel se situe à 200 m du site. Aucune zone humide n'est présente sur le site ou à proximité.
Topographie	Le site présente un léger dénivelé négatif vers le Nord. 

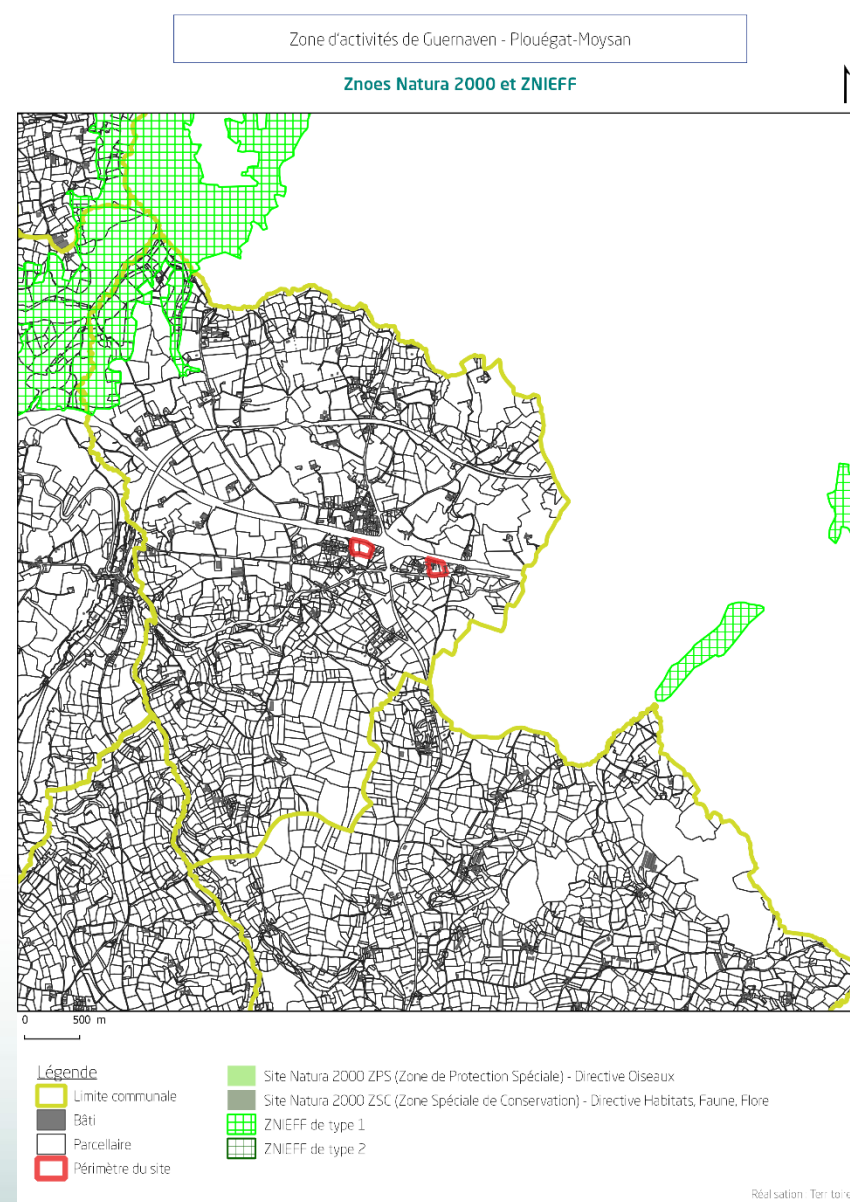


Arbres récemment plantés en bordure Nord du site (©Territoire +)



Réalisation : Ter+toire +

<p><b>Zone Natura 2000</b></p>	<p>Aucune Zone Natura 2000 n'est présente sur le site.                  La Zone Natura 2000 la plus proche se situe à un peu plus de 2 km du site (FR5300062 - ETANG DU MOULIN NEUF).</p>
<p><b>ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)</b></p>	<p>Aucune ZNIEFF n'est présente sur le site.                  La ZNIEFF la plus proche se situe à un peu plus de 2 km du site (ZNIEFF 530002102 - ETANG DU MOULIN NEUF).</p>



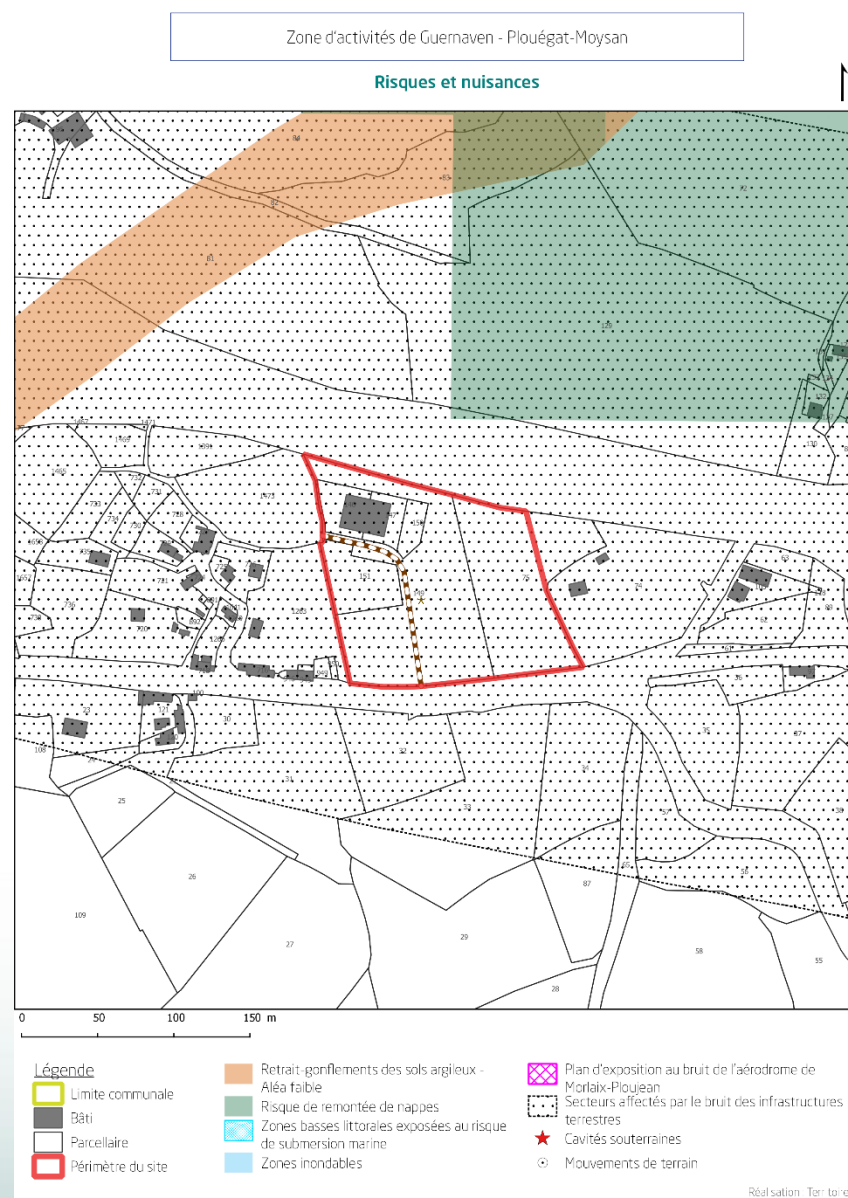


## 5/ Risques et nuisances

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. L'ensemble du site est affecté par des nuisances sonores relatives à la RN12 qui est classée en catégorie 1. 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 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).

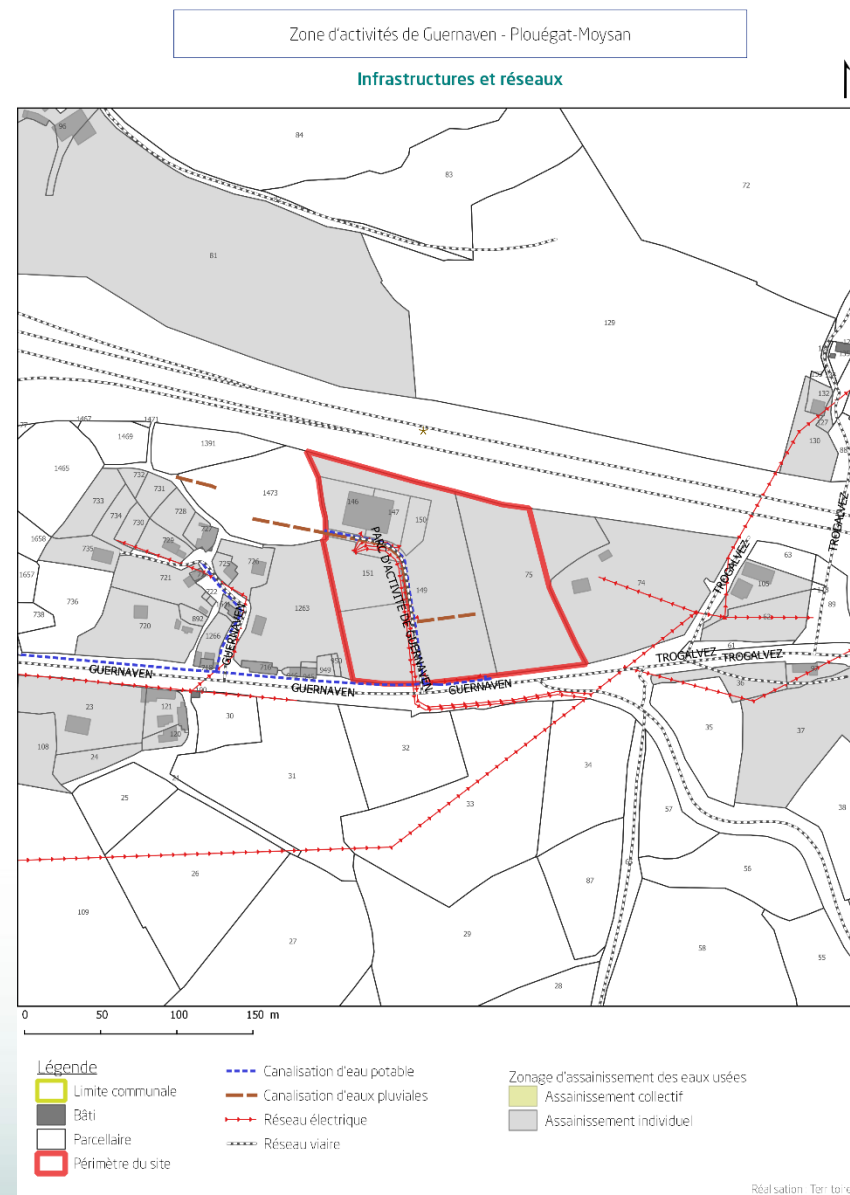


## 6/ Infrastructures, réseaux et sécurité

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 individuel.



Entrée de la zone d'activités de Guernaven (©Territoire +)

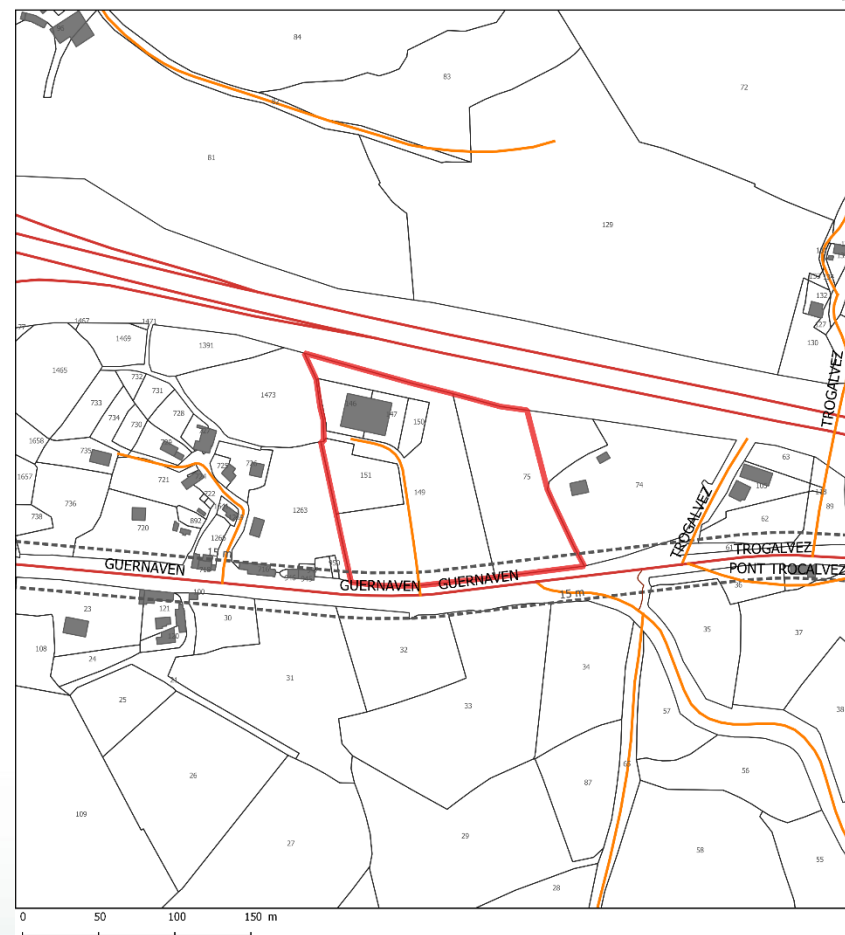


### Réseaux viaire, accessibilité

La zone d'activités de Guernaven est desservie par la RN12 (bretelle d'entrée et de sortie présente à l'Ouest de la zone). L'accès au site se fait ensuite par la RD712.  
Le site est déjà viabilisé.

Zone d'activités de Guernaven - Plouégat-Moysan

### Réseau viaire



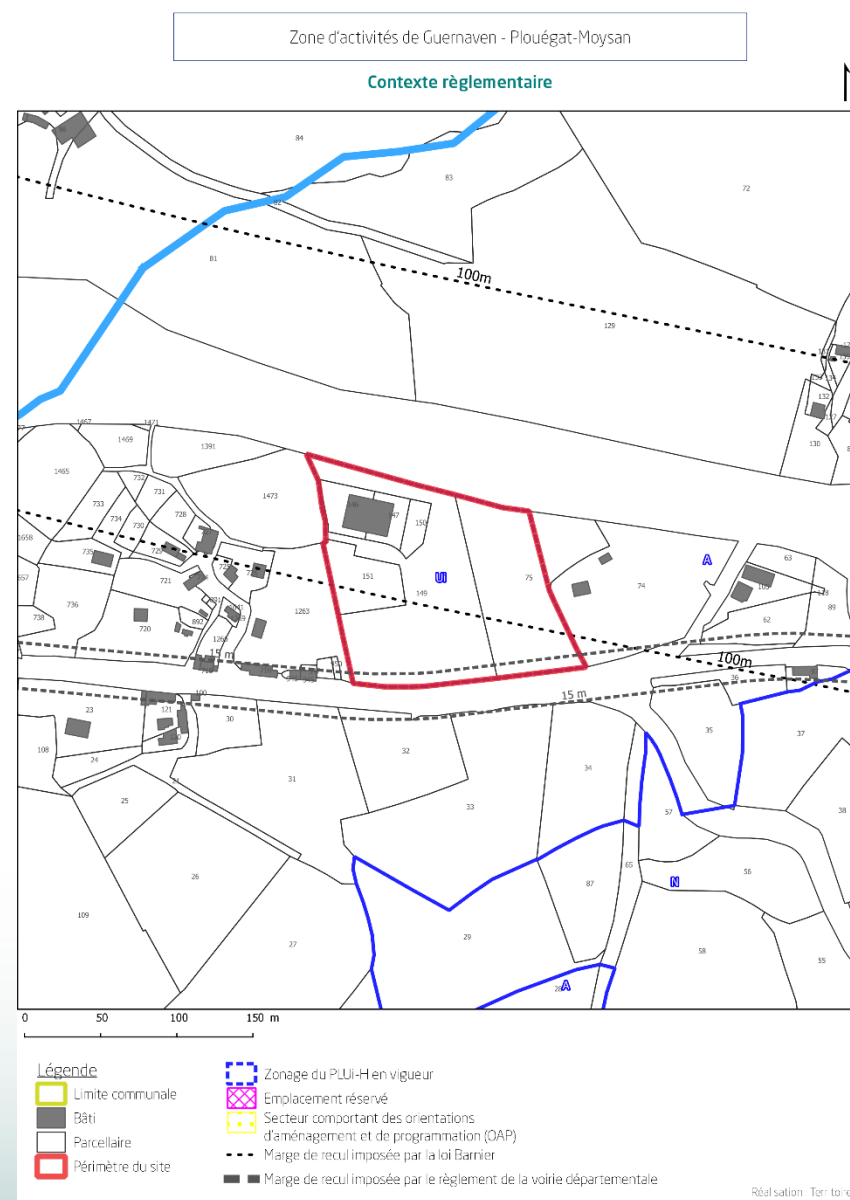
### Légende

- Limite communale
- Bâti
- Parcellaire
- Périmètre du site
- Réseau principal
- Réseau secondaire

Réalisation : Ter-tor

## 7/ Analyse règlementaire

Marges de recul inconstructibles	L'ensemble des parcelles sont impactées pour partie par une bande inconstructible de 100 m liée à la RN12, classée route express. De plus, les parcelles ZD0075 et ZD0149 sont également impactées par une marge de recul inconstructible de 15 m par rapport à l'axe de la RD712. En effet, cette dernière est qualifiée de route secondaire, le règlement départemental de la voirie s'applique.
Zonage du PLUi-H en vigueur	Le site est classé en zone Ui au sein du PLUi-H en vigueur. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes. Elle est destinée à accueillir préférentiellement les activités des secteurs secondaires et tertiaires, en raison de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier, d'infrastructures et des nuisances qu'elles peuvent générer, qui sont incompatibles avec la proximité immédiate des zones d'habitation. <i>Cf. extrait du règlement écrit du PLUi-H ci-après.</i>
Autres dispositions règlementaires	/



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

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

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

22

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<i>Zone</i>		Ui	Ui	Ui
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		



► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :

- Être compatible avec la vocation économique de la zone.

► 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 ;
  - 50m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 180 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m<sup>2</sup> au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.

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

## Ui – 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.

## Ui – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

### Ui – 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.

### Ui – 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.*

## Ui – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

### Ui – 4.1 Emprise au sol des constructions

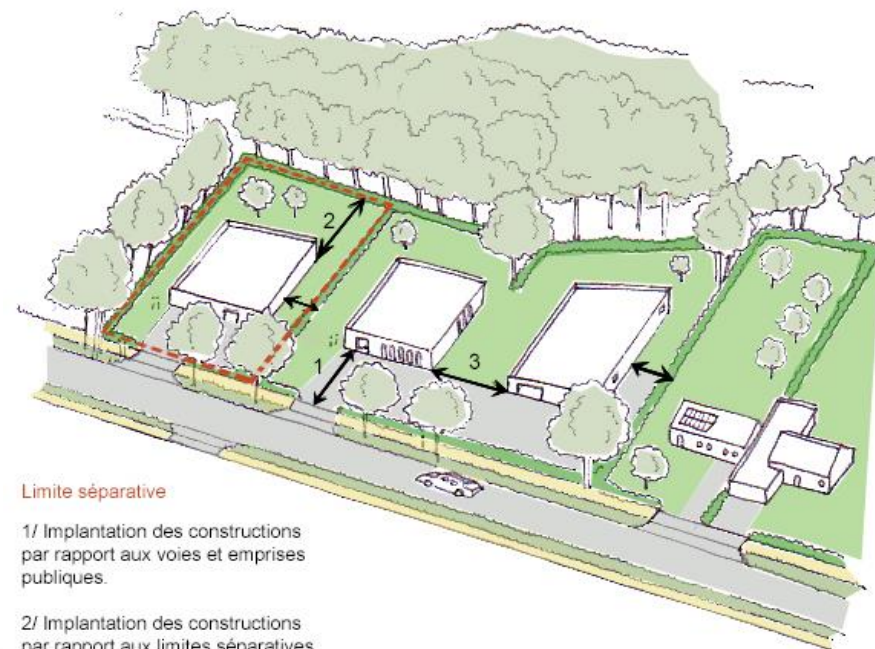
Non réglementé

### Ui – 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.

### Ui – 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 réglementé



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).

25

#### Ui – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Ui – 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.

### **Ui - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

*Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

### **Ui - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

#### **Ui - 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).

Au sein des secteurs UI, UIc et UIi : les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

#### Ui – 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.

#### Ui – Article 7 – Stationnement

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

27

#### Ui – 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*

#### Ui – Article 9 – Desserte par les réseaux

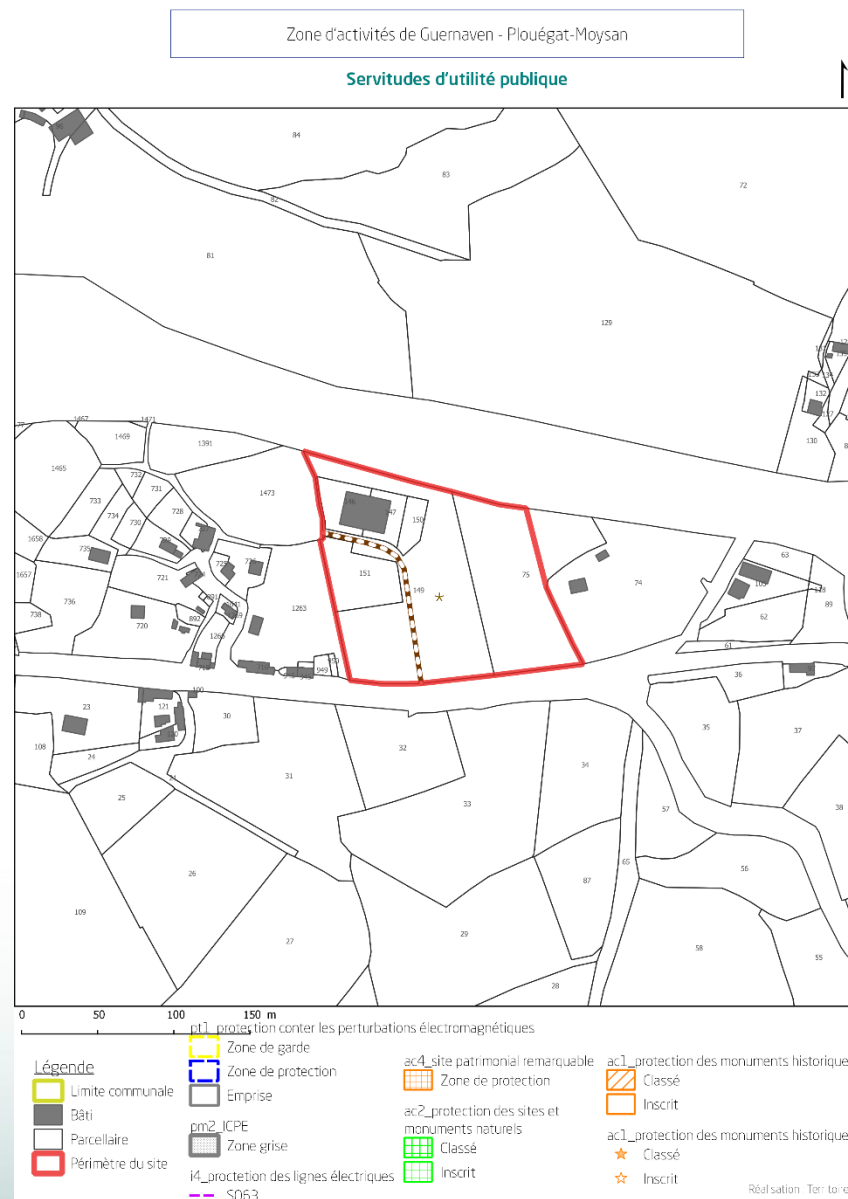
*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :*  
▶ *Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux*



## 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"/>	



## 9/ Enjeux du site

**Paysage :** Visibilité à partir de la RN12. Une attention particulière à apporter à l'insertion des bâtiments et au traitement des limites.

**Architecture :** /

**Environnement :** Jeunes arbres plantés récemment à protéger.

**Risques / nuisances :** 2 risques concernent le site mais sans conséquences sur les constructions possibles au sein de la zone.

**Réseaux :** /

**Règlementation :** Marge de recul inconstructible de 100 m par rapport à l'axe de la RN12 et de 15 m par rapport à l'axe de la RD712.

**Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :** /



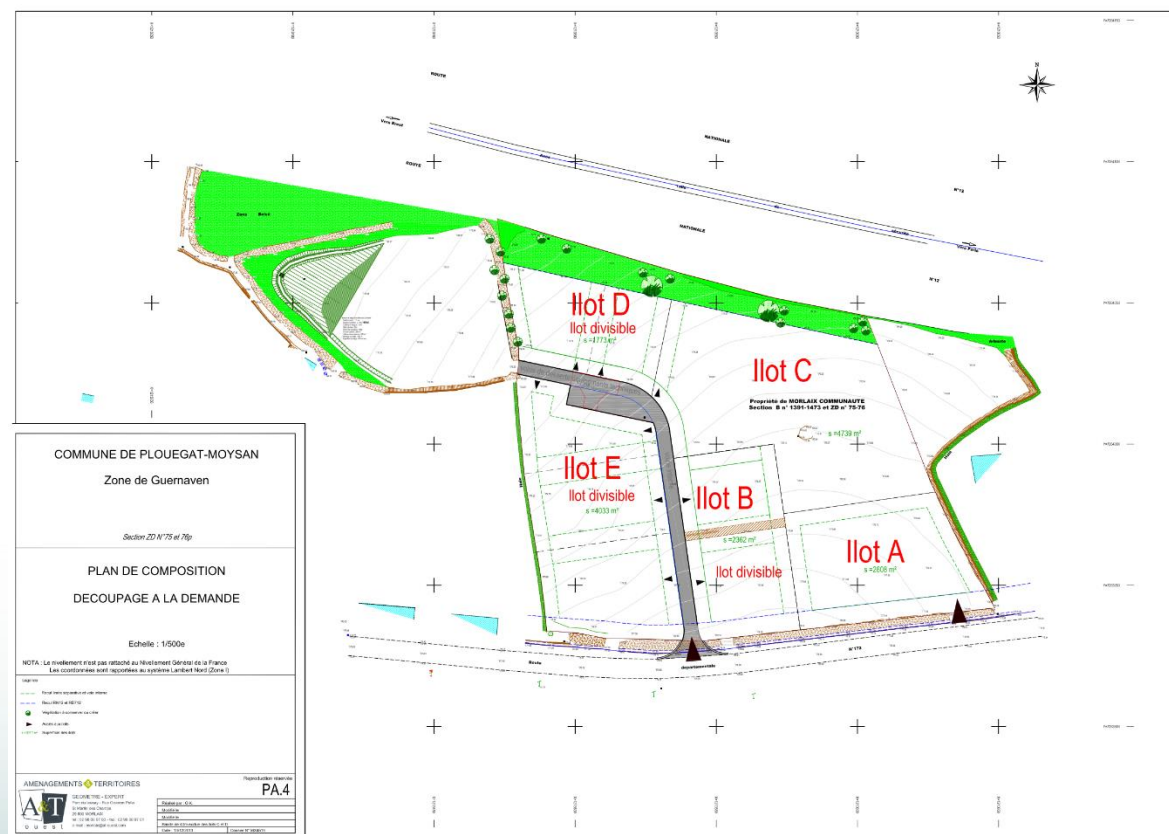
## CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE

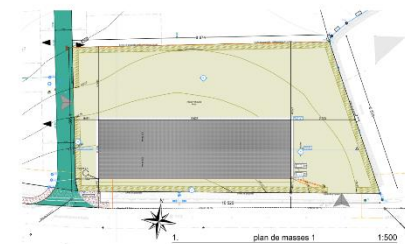
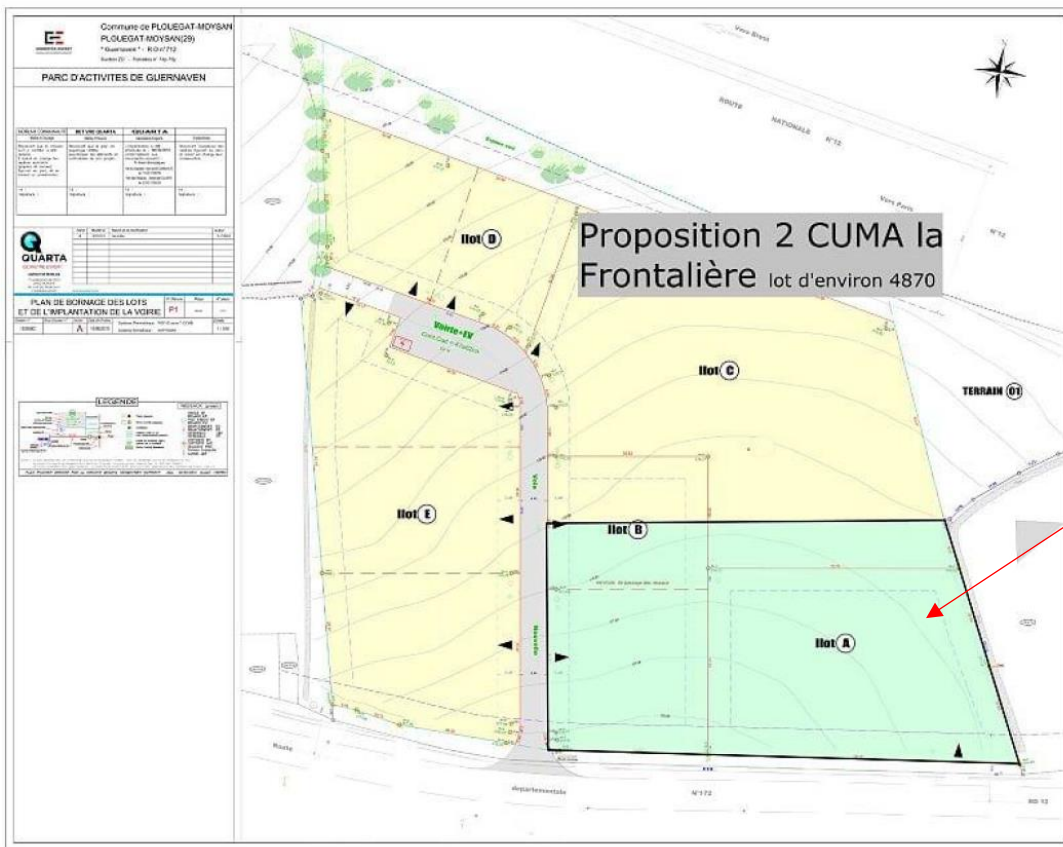
L'objectif est d'optimiser le foncier à vocation économique aujourd'hui non exploité.

Un permis d'aménager de la zone a été accordé en ce sens (le 6 novembre 2014). La zone est aujourd'hui viabilisée.

Un projet de construction d'une CUMA au Sud de la parcelle ZD0075 est en cours (permis de construire accordé).

*Esquisses de plans ci-après.*





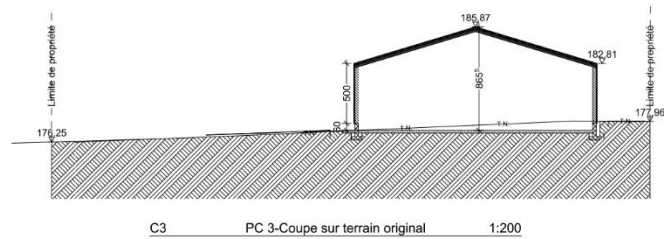
Projet	Hangar-Cuma "La Frontalière"	Commune	CUMA "La Frontalière"	Projet de	Plan de masses	Échelle	1:500	Date	15/12/2023	Logo LE VOT
--------	------------------------------	---------	-----------------------	-----------	----------------	---------	-------	------	------------	-------------

Ouvrage : Hangar-Cuma "La Frontalière" ZA Guernaven 29650 Plouegat-Moyosan		Maître d'ouvrage : CUMA "La Frontalière"		Architecte LE VOT Architecte DPLG 5, Rue de la Duchesse Anne de Bretagne 29630 Saint-Jean du Doigt		
N° de plan	Titre	Échelle	Format	N° de projet	Date	
PC 2	Annexe-Projet de redécoupage		A3	#Pin	15/12/2023	

Les présents plans sont uniquement destinés à la demande de permis de construire, ils ne peuvent en aucun cas servir de plans d'exécution.



Envoyé en préfecture le 20/02/2024  
 Reçu en préfecture le 20/02/2024  
 Publié le  
 ID : 029-242900835-20240212-D24\_008-DE



Pas de reprofilage de terrain autre que les terrassements sur l'emprise de la construction



Nom du dossier Hangar-Cuma "La Frontalière" ZA Guemaven 29650 Ploungat-Moyan		N° de permis PC 3		Titre COUPE SUR TERRAIN		N° de permis A3		N° de permis #P1a		Date 12/12/2023		
N° de permis PC 3		Titre COUPE SUR TERRAIN		N° de permis A3		N° de permis #P1a		Date 12/12/2023				

Les présents plans sont uniquement destinés à la demande de permis de construire, ils ne peuvent en aucun cas servir de plans d'exécution.



Nom du dossier Hangar-Cuma "La Frontalière" ZA Guemaven 29650 Ploungat-Moyan		N° de permis PC6		Titre Insertions sur le terrain		N° de permis A3		N° de permis #P1a		Date 10/08/2024		
N° de permis PC6		Titre Insertions sur le terrain		N° de permis A3		N° de permis #P1a		Date 10/08/2024				

Les présents plans sont uniquement destinés à la demande de permis de construire, ils ne peuvent en aucun cas servir de plans d'exécution.





## 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).

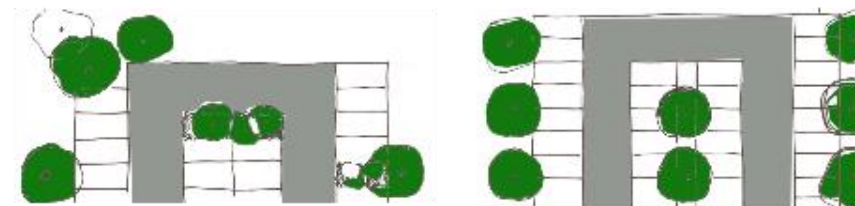


Schéma de plantations à privilégier

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.



## ❖ **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.

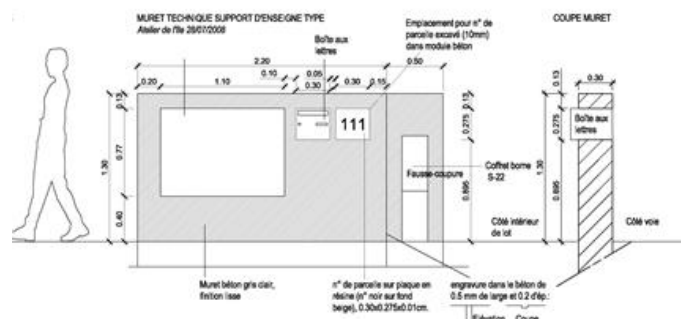
#### ❖ **Muret technique**

### 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 UIi : 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.

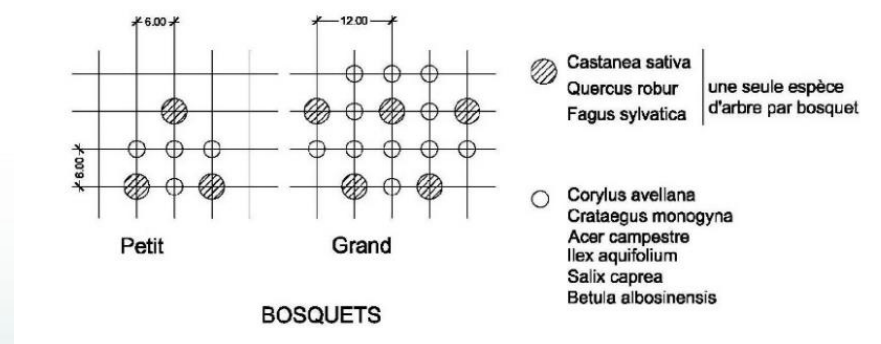
#### > Autres reculs :

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*, *crocsmia 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 coûteux. 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 m<sup>2</sup>.

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**

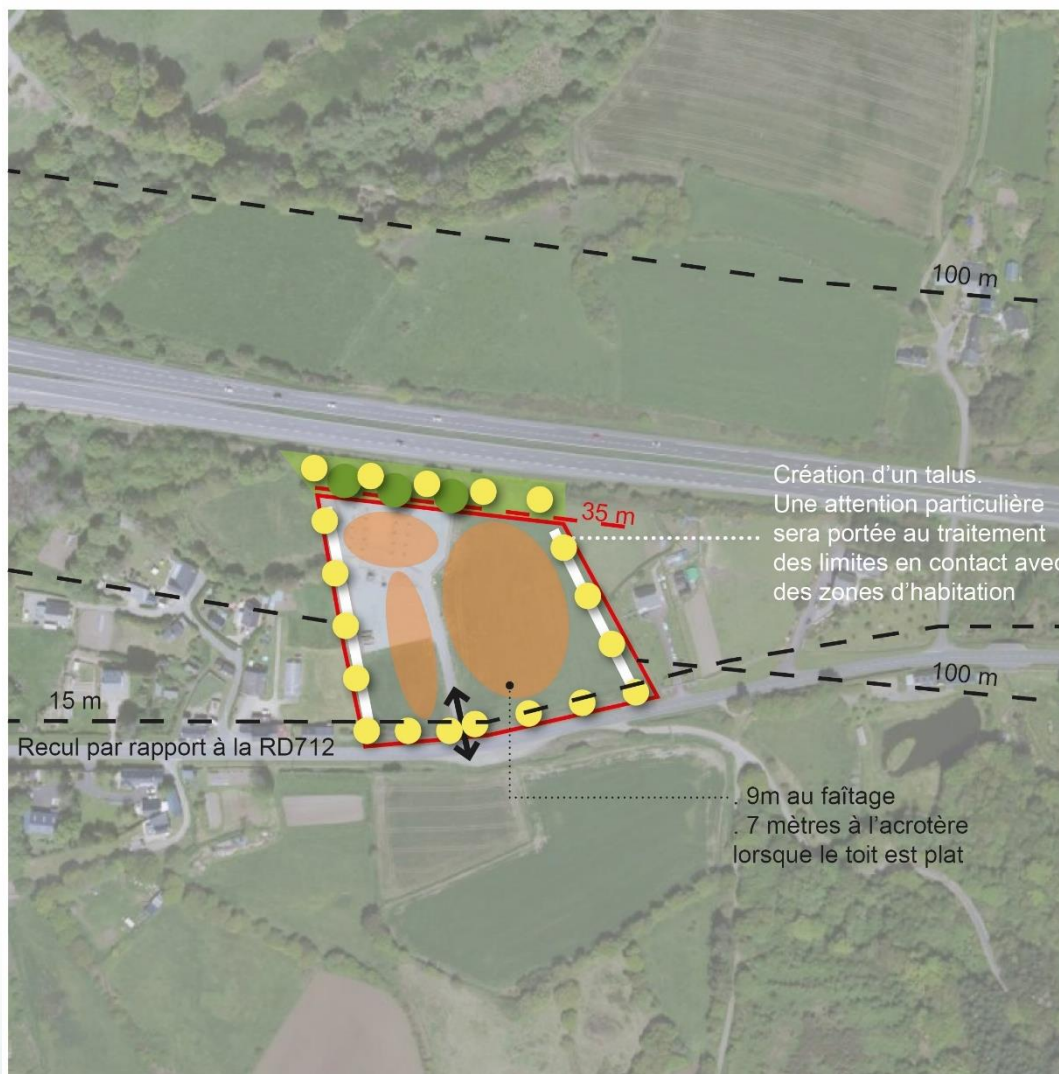
#### Prescriptions:

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. Protection des arbres récemment plantés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

### Préconisations d'aménagement

- Plantation en prairie. Gestion extensive: fauche 2x/an
- Plantation arbres en bosquet
- ↔ Accès principal accompagné de plantations (bande végétalisée de minimum 1 mètre de part et d'autre de la voirie)
- Zone de localisation préférentielle des futurs bâtiments. Hauteur maximale autorisée.



## 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 site se situe à proximité d'habitations. Des prescriptions et recommandations sont édictées sur la zone quant à l'implantation des bâtiments ainsi que les plantations les accompagnants afin de minimiser l'impact visuel et sonore des futures entreprises vis-à-vis des habitations existantes. Néanmoins, les nuisances sonores générées par l'implantation des nouvelles entreprises seront limitées au regard des nuisances sonores relativement importantes générées par la RN12.
- **Gestion des eaux usées** : Site en assainissement individuel. 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 au Nord-Ouest du site. 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'implantation de nouvelles entreprises sera négligeable par rapport à celui induit par les flux existants sur la RN12.

### 2/ Sécurité

- **Accès** : La zone d'activités de Guernaven est desservie par la RN12 (bretelle d'entrée et de sortie présente à l'Ouest de la zone). L'accès au site se fait ensuite par la RD712. Le site est déjà viabilisé. Les dispositions relatives aux accès figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Stationnement** : Le stationnement sera réalisé sur le site. Une mutualisation est envisageable. 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 RN12. 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 ont été édictées afin de minimiser l'impact visuel des futurs bâtiments depuis la RN12 et vers les habitations situées à



proximité. Par ailleurs, l'objectif étant de conserver la ligne bocagère et boisée de haut de vallon où se situe le site.

- **Espaces libres / Gestion des marges de reculs et plantations / implantation des constructions :** Les prescriptions et recommandations, notamment paysagères (via la plantation d'arbres, le maintien d'arbres existants, la création d'un talus, ...), participent à l'intégration du projet dans son environnement et à l'embellissement de l'entrée de Plouégat-Moysan, constituant également la porte d'entrée du Finistère.
- **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 de la CUMA afin de conserver une certaine homogénéité sur la zone.
- **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

