

# PLUi*h*

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

## REVISION N°1 DU PLUi-H MORLAIX COMMUNAUTE RAPPORT DE PRESENTATION - tome 1

Révision n°1 – dossier pour approbation



## Table des matières

PREAMBULE.....	4
POINT DE MODIFICATION N°1 : MISE À JOUR DES ZONES HUMIDES SUR LA COMMUNE DE GUERLESQUIN.....	24
POINT DE MODIFICATION N°2 : CRÉATION OU MODIFICATION DE ZONES AU ET CLASSEMENT DE ZONES AU EN ZONE A OU N.....	39
A/ GARLAN.....	39
B/ PLOUÉGAT-MOYSAN.....	49
C/ PLOUIGNEAU.....	55
D/ PLOURIN-LÈS-MORLAIX.....	61
E/ SAINT-THÉGONNEC LOC-ÉGUINER.....	69
F/ TAULÉ.....	76
G/ GUERLESQUIN – point non retenu au sein de la présente procédure.....	82
POINT DE MODIFICATION N°3 : CRÉATION D'UNE ZONE UHcl À HENVIC – point non retenu au sein de la présente procédure.....	83
POINT DE MODIFICATION N°4 : INTÉGRATION EN ZONE U DE PARCELLES CLASSÉES EN A OU N.....	87
A/ PLEYBER-CHRIST.....	87
B/ SAINT-THÉGONNEC LOC-ÉGUINER.....	93
C/ SAINT-MARTIN DES CHAMPS.....	99
POINT DE MODIFICATION N°5 : CRÉATION DE STECAL.....	104
A/ BOTSORHEL – point non retenu au sein de la présente procédure....	105
B/ LANMEUR.....	110
C/ PLEYBER-CHRIST.....	123
D/ PLOUÉGAT-GUERRAND.....	146
POINT DE MODIFICATION N°6 : RÉDUCTION DE RECULS INCONSTRUCTIBLES DITS « LOI BARNIER ».....	159
POINT DE MODIFICATION N°7 : ÉVOLUTION DE LA MARGE DE RECUL INCONSTRUCTIBLE À SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS.....	186
POINT DE MODIFICATION N°8 : SUPPRESSION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ À PLOUÉGAT-GUERRAND.....	215
POINT DE MODIFICATION N°9 : CRÉATION OU SUPPRESSION D'ÉLÉMENTS PAYSAGERS.....	218
A/ BOTSORHEL.....	218
B/ GUIMAËC.....	223
C/ LANMEUR.....	227
D/ SAINT-THÉGONNEC LOC-ÉGUINER.....	232
E/ PLOUÉGAT-MOYSAN.....	237
POINT DE MODIFICATION N°10 : RECTIFICATION D'ERREURS D'APPRÉCIATION.....	241
A/ PLOUEZOC'H.....	241
B/ PLOUIGNEAU 1.....	244
C/ PLOUIGNEAU 2.....	246
D/ PLOURIN-LÈS-MORLAIX 1.....	248
E/ PLOURIN-LÈS-MORLAIX 2.....	250
F/ PLOURIN-LÈS-MORLAIX 3.....	252
G/ SAINT-THÉGONNEC LOC-ÉGUINER.....	254
H/ SAINTE-SÈVE.....	256
I/ SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS.....	258
J/ TAULÉ.....	260

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

ACTUALISATION DU TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES..... 262  
ANNEXES..... 265  
A/ LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE..... 265  
B/ RAPPORT INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES - GUERLESQUIN..... 269



## PREAMBULE

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

- ▶ Une **procédure de modification n°1 du PLUi-H** a ainsi été engagée en mars 2021. Elle a notamment pour objet, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'adapter le règlement du PLUi-H ainsi que ses Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le dossier lié à la procédure de modification n°1 du PLUi-H a été approuvé par le Conseil Communautaire le 30 janvier 2023.

- ▶ Parallèlement, une **procédure de mise en compatibilité du PLUi-H dans le cadre d'une déclaration de projet** a été engagée le 31 mai 2021. Elle a pour objet, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'extension du périmètre de la carrière du Ruvernison sur les communes de Pleyber-Christ et Saint-Thégonnec Loc-Eguiner.

Le dossier lié à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLUi-H a été approuvé par le Conseil Communautaire le 30 janvier 2023.

- ▶ Enfin, le **13 septembre 2021 a été engagée une procédure de révision « ciblée » du PLUi-H**. Il s'agit du présent dossier.

Le rapport de présentation du dossier relative à la révision « ciblée » du PLUi-H comprend 2 tomes :

- Tome 1 : Présentation des points de modification et justifications des choix ;

- Tome 2 : Evaluation environnementale de la révision « ciblée » du PLUi-H.

### 1/ Résumé

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

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

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

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

Par délibération en date du 13 septembre 2021, le Conseil Communautaire de Morlaix Communauté engage une procédure de révision « ciblée » de son PLUi-H.

La présente procédure de révision a notamment pour objet d'adapter le règlement du PLUi-H ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour tenir compte par exemple des difficultés rencontrées lors de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme mais aussi pour prendre en compte l'avancement des réflexions et des études menées sur le territoire communautaire ou pour tenir compte de l'émergence de nouveaux projets sur le territoire. Plus précisément, la procédure de révision « ciblée » n°1 comprend les objets suivants :

- POINT DE MODIFICATION N°1 : MISE À JOUR DES ZONES HUMIDES SUR LA COMMUNE DE GUERLESQUIN
- POINT DE MODIFICATION N°2 : CRÉATION OU MODIFICATION DE ZONES AU ET CLASSEMENT DE ZONES AU EN ZONE A OU N
  - o A/ GARLAN
  - o B/ PLOUÉGAT-MOYSAN
  - o C/ PLOUIGNEAU
  - o D/ PLOURIN-LÈS-MORLAIX
  - o E/ SAINT-THÉGONNEC LOC-ÉGUINER
  - o F/ TAULÉ
  - o G/ GUERLESQUIN
- POINT DE MODIFICATION N°3 : CRÉATION D'UNE ZONE UHcl À HENVIC
- POINT DE MODIFICATION N°4 : INTÉGRATION EN ZONE U DE PARCELLES CLASSÉES EN A OU N
  - o A/ PLEYBER-CHRIST
  - o B/ SAINT-THÉGONNEC LOC-ÉGUINER
- POINT DE MODIFICATION N°5 : CRÉATION DE STECAL
  - o A/ BOTSORHEL
  - o B/ LANMEUR
  - o C/ PLEYBER-CHRIST

- o D/ PLOUÉGAT-GUERRAND
- POINT DE MODIFICATION N°6 : RÉDUCTION DE RECULS INCONSTRUCTIBLES DITS « LOI BARNIER »
- POINT DE MODIFICATION N°7 : ÉVOLUTION DE LA MARGE DE REcul INCONSTRUCTIBLE À SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS
- POINT DE MODIFICATION N°8 : SUPPRESSION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ À PLOUÉGAT-GUERRAND
- POINT DE MODIFICATION N°9 : CRÉATION OU SUPPRESSION D'ÉLÉMENTS PAYSAGERS
  - o A/ BOTSORHEL
  - o B/ GUIMAËC
  - o C/ LANMEUR
  - o D/ SAINT-THÉGONNEC LOC-ÉGUINER
  - o E/ PLOUÉGAT-GUERRAND
- POINT DE MODIFICATION N°10 : RECTIFICATION D'ERREURS D'APPRÉCIATION
  - o A/ PLOUEZOC'H
  - o B/ PLOUIGNEAU 1
  - o C/ PLOUIGNEAU 2
  - o D/ PLOURIN-LÈS-MORLAIX 1
  - o E/ PLOURIN-LÈS-MORLAIX 2
  - o F/ SAINT-THÉGONNEC LOC-ÉGUINER
  - o G/ SAINTE-SÈVE
  - o H/ TAULÉ



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

L'ensemble de ces modifications sont détaillées ci-après dans le document. Les pièces règlementaires du PLUi-H sont modifiées, à savoir : le règlement graphique, le règlement écrit et le dossier d'orientations d'aménagement et de programmation.

## 2/ Cadre général

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

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

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

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



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

► Qu’est-ce que le PLUi-H ?

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

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



## ► Composition du PLUi-H

Le PLUi-H comprend :

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

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

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

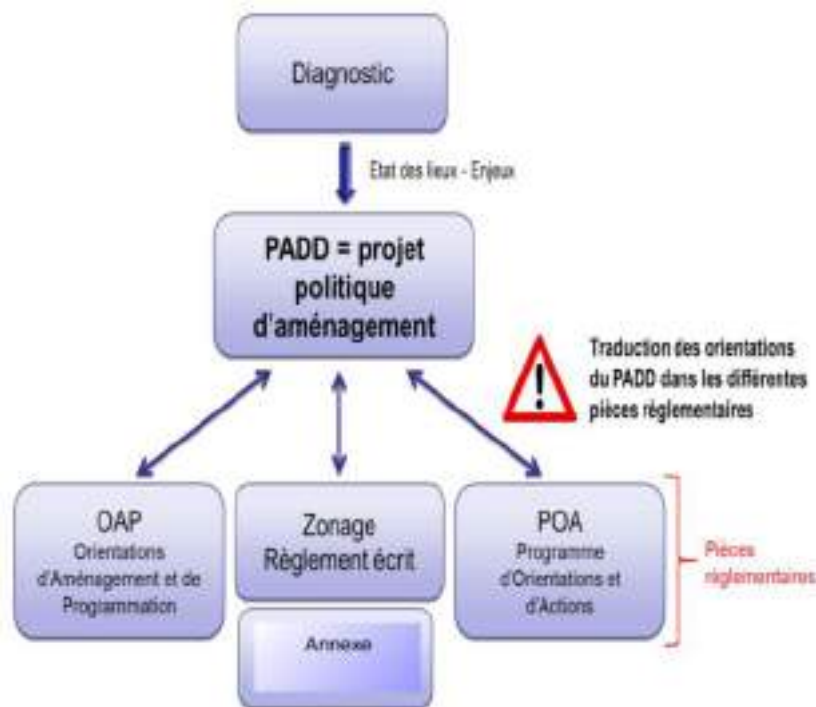
Les OAP dites sectorielles couvrent certaines zones urbaines et à urbaniser et permettent d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet. Elles sont repérées au règlement graphique.

Les OAP dites thématiques constituent un pivot entre les orientations du projet de territoire et sa mise en œuvre

opérationnelle. Tous les projets doivent être compatibles avec ces 5 OAP : habitat, centralité, commerce, climat-énergie, trame verte et bleue / paysage.

- Le **règlement** fixe, en cohérence avec le PADD, les règles opposables aux projets de constructions, aménagements ou installations. Il comprend :
  - Un document graphique qui délimite à la parcelle les différentes zones du territoire (zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) et les éléments graphiques, notamment les éléments bâtis ou naturels à préserver. Les différents risques sont reportés sur le plan thématique.
  - Un règlement écrit qui fixe les règles applicables sur l'ensemble du territoire (occupations et utilisations du sol, hauteur, implantation des constructions...)
- Le PLUi de Morlaix Communauté tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, il comporte également une pièce supplémentaire : **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**. Le POA n'est pas un document opposable aux tiers, il s'agit d'un document stratégique et opérationnel qui décline la politique de l'habitat de Morlaix Communauté. Il définit les orientations et actions à mener pour atteindre les objectifs fixés par les élus.
- Les **annexes** compilent diverses informations susceptibles d'avoir une incidence sur l'utilisation et l'occupation des sols : Servitudes d'Utilité Publique (Monuments Historiques, protection des captages...), secteurs affectés par le bruit, zonage d'assainissement, droit de préemption...





► Les orientations générales du PLUi-H, la traduction du projet de territoire

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

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

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

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

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

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

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

Ce 1<sup>er</sup> axe est largement détaillé au sein du **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** qui comprend les moyens de mise en œuvre de la **politique habitat**, notamment pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement. Ce dernier vient préciser les orientations du PADD sur le volet « habitat ». Une des orientations phares est la production d'une offre nouvelle en logements suffisante et partagée. La nécessité de conforter l'armature du territoire et de renforcer le pôle urbain est rappelé ainsi que l'objectif de production de 330 logements / an pour répondre à l'ambition démographique affichée dans le PADD. Pour ce faire, le POA fixe la répartition des objectifs de production de logements à l'échelle de

chaque commune composant Morlaix Communauté. Cette ventilation se fonde sur :

- Le respect de l'armature urbaine ont le confortement du pôle urbain,
- Les besoins des communes, confrontés au projet politique de cohérence et de solidarité territoriale,
- Le confortement du pôle urbain,
- Le partage des objectifs de production pour permettre à chaque commune de se développer,
- La lutte contre la déprise (agir sur la vacance et le renouvellement urbain).

La répartition territoriale vise donc à produire suffisamment de logements pour assurer un développement cohérent du territoire, en tenant compte des capacités de production enregistrées sur les précédentes périodes, ainsi que sur le potentiel existant tant en renouvellement urbain qu'en extension.

Type de communes - armature urbaine	Communes	Nombre de logements		Moyenne Annuelle
		PLUi (20 ans)	PLH (6 ans)	
Pôle urbain	Morlaix	805	242	40
	Saint-Martin-des-Champs	646	194	32
	Plourin-Lès-Morlaix	595	179	30
	<b>Pôle urbain</b>	<b>2 046</b>	<b>614</b>	<b>102</b>
Communes complémentaires de service	Carantec	522	157	26
	Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner	349	105	17
	Lanmeur	292	88	15
	Guerlesquin	222	67	11
	Plouigneau	541	162	27
	<b>Com. complémentaires de service</b>	<b>1 926</b>	<b>578</b>	<b>96</b>
Communes complémentaires d'équilibre	Plougasnou	373	112	19
	Pleyber-Christ	303	91	15
	Taulé	309	93	15
	Plounéour-Ménez	151	45	8
	Plougonven	305	92	15
		<b>Com. complémentaires d'équilibre</b>	<b>1 441</b>	<b>432</b>
Communes de proximité/rurales	Plouézoc'h	133	40	7
	Garlan	106	32	5
	Saint-Jean-du-Doigt	80	24	4
	Locquirec	205	62	10
	Sainte-Sève	110	33	6
	Locquénoyé	83	25	4
	Botsorhel	44	13	2
	Le Cloître-Saint-Thégonnec	64	19	3
	Guimaëc	101	30	5
	Lannéanou	44	13	2
	Plouégat-Guérand	101	30	5
	Plouégat-Moysan	75	23	4
	Henvic	113	34	6
		<b>Communes de proximité/rurales</b>	<b>1 259</b>	<b>378</b>
<b>MORLAIX COMMUNAUTÉ</b>		<b>6 672</b>	<b>2 002</b>	<b>334</b>

Répartition de la production de logements

Cette répartition de production de logements permet d'aboutir à la quantification de surfaces à ouvrir à l'urbanisation pour chaque commune.

Afin de s'assurer de la bonne mise en œuvre de ces objectifs, Morlaix Communauté :

- Accompagne les communes en programmant la production de logements sur leur territoire,
- Mobilise l'ensemble des partenaires pour atteindre les objectifs de production de logements,
- **Fait évoluer le PLUi-H et ouvre les zones à urbaniser dans le cadre de la programmation de sa production de logements (et en fonction de la capacité des réseaux).**

### → Axe 2 – Inventer un territoire attractif

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

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

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

Aussi, la protection de la ressource en eau potable et l'amélioration de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la sécurisation du territoire face aux risques et nuisances et la réussite d'une transition énergétique

économique et durable vont de pair avec la protection de l'environnement et du cadre de vie.

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

Afin d'anticiper et de mieux accompagner le développement économique, Morlaix Communauté a mis en place une stratégie économique afin de renforcer son attractivité et son rayonnement en s'appuyant sur les ressources du territoire. L'organisation des Zones d'Activités Économiques (ZAE) a été repensée, conduisant à affirmer une armature territoriale hiérarchisée des ZAE et à les aménager. La définition de cette stratégie a également conduit à mettre en œuvre une stratégie locale du commerce visant notamment à conforter le rôle structurant de l'appareil commercial de Morlaix Communauté à l'échelle du département et de dynamiser les centres villes et centres bourgs en rationalisant les implantations du commerce. Le soutien à l'innovation et au potentiel en faveur de l'économie est par ailleurs affirmé.

Le PLUi-H propose une planification de l'aménagement à long terme (20 ans) en vue d'offrir de la lisibilité aux exploitants agricoles et ainsi de conforter les outils de production sur le territoire intercommunal. Par ailleurs, la collectivité, au travers du PADD, affiche sa volonté de renforcer et d'accompagner l'attractivité des activités touristiques et patrimoniales.

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

Suivant la logique de réduction de la consommation d'espace, le PADD fixe comme objectif de mobiliser davantage le parc existant et de promouvoir la dynamisation des centralités, afin de lutter contre la vacance en centre-bourg et centre-ville et de leur redonner de l'attractivité résidentielle.

La production de logements neufs (335 logements / an environ) a ainsi été calibrée en fonction de l'objectif démographique porté par la collectivité.

Le PLUi-H affirme la volonté de définir la stratégie foncière du territoire en favorisant un développement vertueux et orienté vers le renouvellement



urbain, et d'agir en faveur de la revitalisation des centralités en faisant converger l'ensemble des politiques (habitat, urbanisme, mobilités, économie...) vers cet objectif commun.

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

### 3/ La procédure de révision

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

Par définition, « *l'aménagement du territoire désigne l'ensemble des politiques mises en œuvre pour encadrer ou infléchir les évolutions d'un territoire en fonction de choix politiques et du contexte* » (Géo-confluences).

En application de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision est engagée lorsqu'il est décidé :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de

la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par délibération en date du 13 septembre 2021, le Conseil Communautaire de Morlaix Communauté engage une procédure de révision « ciblée » de son PLUi-H.

La présente procédure de révision a notamment pour objet d'adapter le règlement du PLUi-H ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour tenir compte d'une part des difficultés rencontrées lors de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme mais également pour prendre en compte l'avancement des réflexions et des études menées sur le territoire communautaire ou pour tenir compte de l'émergence de nouveaux projets sur le territoire. Si le PLUi-H **n'est pas un document figé**, Morlaix Communauté s'attache à accompagner le développement et l'aménagement de son territoire dans la lignée du projet de territoire et des orientations retenues au sein du PADD (rappelées au sein du point précédent). L'ensemble des modifications apportées au PLUi-H, présenté ci-après, permet de répondre aux évolutions indéniables de l'aménagement du territoire communautaire tout en poursuivant les orientations définies dans le PLUi-H approuvé en 2020 (les orientations inscrites au sein du PADD ne sont pas remises en cause).

### 4/ La notion d'atteinte à l'économie générale du plan

Dans le cadre de la présente procédure (révision ciblée), les modifications apportées au dossier doivent poursuivre les objectifs et orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) défini lors de l'élaboration du PLUi-H en vigueur. En d'autres termes, le PADD ne peut

être modifié et il sera analysé, pour chaque point d'évolution, l'atteinte ou non à l'économie générale du plan.

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « *un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan* » (Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix). Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion (CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine). L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan (CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel). De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune (CE 2 décembre 1991 Commune La Chaussée-Tirancourt) ou permettant l'implantation d'un supermarché (CE 6 février 1998 Falcy) est considérée

comme telle. En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols (CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret) ou encore « diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune » (CAA Lyon, 1<sup>ère</sup> chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's) ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

### 5/ Des évolutions apportées au PLUi-H permettant de poursuivre les objectifs du PADD

Les modifications apportées aux pièces règlementaires dans le cadre de la présente procédure, exposées ci-après, permettent de conforter et de rendre opérantes les orientations politiques définies au sein du PADD.

*Clé de lecture : les références associées aux points de modification correspondent aux numéros présents au sein du sommaire du présent document. Exemple : point de modification 2.A correspond au point de modification n°2, chapitre A, en l'occurrence : « création ou modification de zones AU et classement de zones AU en zone A ou N », sur la commune de Garlan.*

AXES	ORIENTATIONS	LIEN AVEC POINTS DE MODIFICATION
AXE 1 - Construire l'aménagement d'un territoire à 26	Porter un objectif démographique ambitieux pour un territoire structuré et cohérent	
	Organiser l'aménagement du territoire	
	Dynamiser les centralités	<p>2.A/ L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau quartier d'habitat en continuité du bourg de Garland et en remplacement d'un autre secteur localisé au Sud de la commune, contribue à conforter la centralité. La localisation de ce secteur en entrée de bourg permet notamment une meilleure accessibilité des futurs habitants aux équipements, services et commerces. La zone 1AUH reclassée en zone N est quant à elle excentrée (située à 2,4 km du bourg).</p> <p>4.B/ Le rattachement de parcelles, déjà en partie urbanisées, à l'enveloppe urbaine du centre-bourg de Saint-Thégonnec Loc-Eguiner, contribue à conforter sa centralité. En effet, la localisation du secteur en entrée de bourg permet notamment une meilleure accessibilité des futurs habitants aux équipements, services et commerces de proximité.</p>
	Engager une politique foncière communautaire	<p>2.A. ; 2.D. ; 4.A./ Au regard de l'objectif de modération de la consommation de l'espace à hauteur de 50% sur le territoire de Morlaix Communauté, les créations de nouveaux secteurs à vocation d'habitat sont compensées par des suppressions de secteurs d'habitat équivalentes (classés en zone A ou N), cela dans un même objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>4.A/ La "poche verte" classée N au sein du village de Penvern, à Pleyber-Christ, constitue aujourd'hui un délaissé au sein d'un espace urbanisé. L'un des objectifs soutenus par Morlaix Communauté en termes de politique foncière est la favorisation du renouvellement urbain par la reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain pour la production de logements ou le développement économique. Ce secteur N étant inutilisé, il constitue un secteur stratégique de développement urbain.</p>
AXE 2 - Inventer un territoire attractif	Morlaix Communauté, porte d'entrée dans le département	
	Pour une armature des déplacements performante à l'échelle intercommunale	2.A. 4.B./ L'ouverture à l'urbanisation de cette zone en continuité du centre-bourg permet de répondre à l'objectif d'accompagnement du développement de nouvelles pratiques de mobilité à Morlaix Communauté, en permettant aux habitants de moins utiliser leur voiture au profit de modes de déplacements doux (à pied, cycle) et du réseau de transports en commun.

		2.B/ Le nouveau terrain de foot, où il est localisé, offre un accès sécurisé à l'équipement, notamment pour les écoliers, à l'inverse de l'actuel terrain de foot nécessitant la traversée d'une route départementale (RD 42). Etant accessible par une voie communale, les possibles conflits d'usage entre les différents modes de déplacements (piéton, vélo, voiture,...) sont ainsi significativement réduits.
Satisfaire les besoins et les équilibres en services intercommunaux et de proximité	2.B + site 4 (LB)/ La création d'un nouveau terrain de foot en continuité du bourg et en remplacement de l'ancien, permet de maintenir et de développer une offre d'équipements sportifs pour les habitants de Plouégat-Moysan, mais également à une échelle plus large. En effet, ce nouvel équipement s'inscrit dans un projet territorial bénéficiant également aux communes aux alentours et conforte donc Morlaix Communauté comme un territoire de loisirs sportifs.	
	L'étude dérogatoire à la loi Barnier réalisée pour le terrain de foot vise à autoriser la mobilisation d'un foncier suffisant pour une telle infrastructure, au plus près du bourg et en particulier de l'école, dans un objectif de sécurisation des déplacements des enfants notamment.	
	5.B/ Le réaménagement des bâtiments et des pas de tirs liés au stand de tirs, participent au maintien et au développement de cet équipement sportif et à sa sécurisation. Il contribue à proposer une offre d'activité diversifiée sur le territoire communautaire.	
Valoriser le patrimoine et les identités locales		
La mise en valeur du paysage en "Argoat" et en "Armor"		
Préserver la richesse des milieux naturels	1/ La mise à jour des zones humides effectuée sur la commune de Guerlesquin vise à répondre à l'objectif de préservation des milieux naturels sur le territoire de l'agglomération. Les zones humides présentant des enjeux importants en termes de biodiversité, il convient d'apporter une attention particulière à leur délimitation afin de protéger au mieux la faune, la flore et les habitats caractéristiques de ces milieux et ainsi empêcher leur destruction.	
	8/ La suppression des peupliers de l'inventaire des EBC participe à la préservation des milieux naturels morlaisiens, en particulier à la protection du cours d'eau Le Douron et de ses berges. En effet, par ce retrait de l'inventaire, les berges pourront ainsi être entretenues (arrachage des peupliers obturant le cours d'eau avec leurs feuilles et de la renouée du Japon). La biodiversité liée à ce milieu sera ainsi davantage protégée.	

		9.A. ; 9.B. ; 9.C. ; 9.D./ La protection de linéaires bocagers au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, répond à l'objectif de préservation des milieux naturels du territoire de Morlaix Communauté.
		9.E/ La protection d'un linéaire de jeunes arbres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, répond à l'objectif de préservation des milieux naturels du territoire de Morlaix Communauté.
		4.C/ Permettre à la société Guyot environnement de se développer sur son site actuel à Saint-Martin-des-Champs, afin de créer des bassins de rétention d'eau nécessaires à la réduction des risques environnementaux et accidentels.
	Prendre en compte les cœurs de biodiversité et les corridors écologiques	
	Protéger la ressource en eau potable et améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles	8/ La suppression des peupliers de l'inventaire l'EBC participe à la préservation ainsi qu'à la restauration du cours d'eau Le Douron en permettant l'arrachage des peupliers dont les feuilles acides obstruent son ruissellement.
	Sécuriser le territoire face aux risques et nuisances	
	Réussir une transition énergétique économe et durable et opérer une gestion maîtrisée des déchets	
AXE 3 - Développer l'économie du 21e siècle	Anticiper et accompagner le développement économique	2.E/ Permettre à l'entreprise industrielle Bosch Home Confort de se développer à proximité de son site actuel à Saint-Thégonnec Loc-Eguiner, participe à conforter cette activité économique majeure pour la commune et l'agglomération, puisqu'il s'agit d'un grand employeur dans la région. De cette manière, la société pourra procéder progressivement à la mutation de son activité et recruter de nouveaux salariés, tout en restant située à proximité des atouts logistiques (notamment RD 118 permettant de rejoindre la RN 12)
		2.F/ Permettre aux activités de Hotgame & Biomas et de la Coopérative l'Armorique Maraîchère de se développer en extension de leur site à Taulé, participe à conforter cette activité économique majeure de par son rayonnement local, national et même international. L'entreprise peut ainsi améliorer ses conditions de stockage et de chargement notamment.



		<p>4.C/ Permettre à la société Guyot environnement de se développer sur son site actuel à Saint-Martin-des-Champs, contribue à conforter cette activité économique leader dans son domaine (retraitement de déchets et fabrication et commercialisation de combustibles solides de récupération (CRS)) sur le territoire morlaisien. De cette façon, le parcours de l'entreprise ne sera pas freiné et l'entreprise ne sera pas contrainte à délocaliser son activité, ce qui pourrait avoir des conséquences économiques et sociales lourdes.</p> <p>7./ Le recul de la marge inconstructible sur le secteur de l'Allée des Peupliers à Saint-Martin-des-Champs répond à l'objectif d'offre de disponibilité foncière tout en modérant la consommation de l'espace. En effet, il s'agit de permettre l'implantation de bureaux sur une friche : parking abandonné.</p>	
	(Re)-Penser l'organisation des zones d'activités économiques	<p>6. site 1 ; site 3/ En dérogeant à la Loi Barnier, Morlaix Communauté conforte les ZAE en permettant leur développement et leur densification par la mobilisation de foncier inutilisé le long d'un grand axe. L'étude dérogatoire étant précise, l'agglomération porte également un regard sur son aménagement (densité, qualité et intégration environnementale des espaces économiques...).</p> <p>6. site 2 ; site 6/ En dérogeant à la Loi Barnier, Morlaix Communauté conforte les entreprises (TWL/Morlaix enrobés) en permettant leur développement et leur densification par la mobilisation de foncier inutilisé le long d'un grand axe. L'étude dérogatoire étant précise, l'agglomération porte également un regard sur son aménagement (densité, qualité et intégration environnementale des espaces économiques...).</p> <p>7/ En reculant la marge inconstructible sur le secteur, Morlaix Communauté conforte encore davantage l'espace d'activités de Saint-Martin-des-Champs en permettant l'implantation de nouvelles activités, en densification, grâce à la mobilisation de foncier inutilisé le long d'un grand axe. L'étude dérogatoire étant précise, l'agglomération porte également un regard sur son aménagement (densité, qualité et intégration environnementale des espaces économiques...).</p>	
	Mettre en œuvre une stratégie locale du commerce	<p>6. site 5/ La dérogation à la Loi Barnier au niveau de l'Espace Plassard à Plounéour-Ménez, permet la mobilisation de foncier inutilisé le long d'un grand axe, au profit de l'implantation d'activités commerciales (supérette) au Sud du centre-bourg. Cela aura pour effet de dynamiser la centralité ainsi que d'offrir des capacités de développement économique suffisantes et diversifiées en milieu urbain.</p>	

	Soutenir l'innovation et le potentiel en faveur de l'économie	2.E/ Permettre à l'entreprise industrielle Bosch Home Confort de se développer à proximité de son site actuel à Saint-Thégonnec Loc-Eguiner, participe à l'accompagnement de la dynamique de transformation de son process industriel dans le cadre du dispositif « Rebond industriel » qui s'inscrit dans le plan France 2030 et Territoires d'Industrie.
	Conforter les outils de production agricole sur le territoire intercommunal	2.D/ L'ouverture à l'urbanisation du secteur (sur un espace naturel en partie enclavé) en continuité du lotissement Merdy à Plourin-lès-Morlaix, en remplacement d'une zone UHc concourt à préserver le foncier agricole et d'intérêt agronomique de Morlaix Communauté, cette ancienne zone UHc étant localisée sur une portion de parcelle cultivée.
	Renforcer et accompagner l'attractivité des activités touristiques et patrimoniales	5.C/ En permettant le développement et la diversification de l'activité des Gîtes du Bulz sur la commune de Pleyber-Christ, Morlaix Communauté répond à son objectif de développement et de diversification des possibilités d'accueil et d'équipements touristiques sur son territoire. De cette manière, l'activité sera en mesure de proposer des ateliers et animations sur diverses thématiques (créatives, bien-être, patrimoniales..) en complément de son activité d'hébergement.



## 6/ La consommation foncière et la stratégie communautaire

### La consommation foncière :

Si le PLUi-H n'est pas un document figé, Morlaix Communauté s'attache à accompagner le développement et l'aménagement de son territoire dans la lignée du projet de territoire et des orientations retenues au sein du PADD. L'ensemble des modifications apportées au PLUi-H à travers la présente procédure de révision ciblée n°1, permet de répondre aux évolutions indéniables de l'aménagement du territoire communautaire tout en poursuivant les orientations définies dans le PLUi-H approuvé en 2020 (les orientations inscrites au sein du PADD ne sont pas remises en cause).

La lutte contre l'étalement urbain et l'habitat diffus est un enjeu au cœur du projet de territoire de Morlaix Communauté. Les ambitions pour un nouvel équilibre, pour une nouvelle étape de croissance, doivent coexister en harmonie avec l'environnement. Ainsi, lors de l'élaboration du PLUi-H (approuvé en février 2020), Morlaix Communauté s'est fixé pour objectif une modération du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 50% au regard de la consommation foncière des dix dernières années (2008/2018) pour toutes les destinations confondues (habitat, économie, équipements). Le PLUi-H prévoit alors une consommation foncière à horizon 2040 de 409 ha, dont 402 ha ont été délimités sur le règlement graphique.

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience), dans son article 191, indique que « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée,

dans les conditions fixées par la loi ». Il revient, dans un premier temps, aux régions d'inscrire et de territorialiser cet objectif au sein des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Les SRADDET ont jusqu'en novembre 2024 pour être mis en conformité. Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) doivent ensuite être corrigés pour intégrer les dispositions du SRADDET, et ce, avant février 2027. Enfin, les PLU ont jusqu'en février 2028 pour se conformer à l'objectif poursuivi par la loi.

La loi ouvre donc la possibilité de territorialiser l'objectif de réduction de la consommation foncière, c'est-à-dire de le répartir de manière différenciée entre les territoires, afin d'atteindre l'objectif général de -50% à l'échelle régionale d'ici 2031, puis celui d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Le SRADDET de Bretagne, adopté par le Conseil Régional en décembre 2020 et approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021 est aujourd'hui en cours de révision afin de répondre aux évolutions législatives, dont l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience d'août 2021. Depuis l'automne 2021, les SCoT bretons se réunissent pour travailler avec la Région sur ce sujet. Le premier semestre 2023 a notamment fait l'objet d'ateliers de travail sur les critères de territorialisation qui seront retenus dans le SRADDET Bretagne révisé.

Parallèlement, le SCoT du Pays de Morlaix est en cours d'élaboration. Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) a été débattu en juillet 2023. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est en cours d'écriture. L'arrêt du projet est prévu pour fin 2024 et l'approbation fin 2025.

Enfin, Morlaix Communauté envisage de lancer une révision générale de son PLUi-H début 2024 afin de traduire la trajectoire vers le « Zéro artificialisation nette » (ZAN) défini par les documents supra (le SRADDET et le SCoT). Une anticipation de l'objectif ZAN et une prise de position à ce stade par Morlaix Communauté pourrait être contradictoire avec la territorialisation définie aux échelles supra et nécessiter une nouvelle procédure d'évolution.

Aussi, si le PLUi-H en vigueur sur le territoire de Morlaix Communauté n'intègre pas, à ce jour, les dispositions de la loi Climat résilience, la consommation foncière effective depuis 2021 ainsi que la consommation foncière induite par les modifications apportées à travers la présente procédure de révision ciblée n°1 seront bien déduites des surfaces consommables à horizon 2031, puis 2050.

### La stratégie communautaire :

L'objectif inscrit au sein du PLUi-H en vigueur est de permettre une modération du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ -50% au regard de la consommation foncière des dix dernières années (2008/2018) pour toutes les destinations confondues (habitat, économie, équipements). Le PLUi-H prévoit alors une consommation foncière à horizon 2040 de 409 ha, dont 402 ha ont été délimités sur le règlement graphique.

Les 409 ha sont répartis par postes : l'habitat, l'économie, autres (équipements et infrastructures). Les surfaces constructibles répondent aux besoins du territoire permettant son développement tout en optimisant l'utilisation du foncier. La répartition détaillée par postes et la justification des besoins figurent au sein du rapport de présentation, tome 2 du PLUi-H en vigueur (Titre VIII – Chapitre C).

#### > Concernant l'habitat :

Morlaix Communauté vise à promouvoir un habitat durable et diversifié. Cet axe inscrit au sein du PADD est décliné en différentes orientations :

- Mobiliser davantage le parc existant et promouvoir la dynamisation des centralités ;
- Produire une offre nouvelle suffisante et partagée ;

- Définir la stratégie foncière du territoire en favorisant un développement vertueux et orienter vers le renouvellement urbain ;
- Faciliter les parcours résidentiels des ménages et répondre aux besoins spécifiques de logement.

L'orientation n°2 affiche un objectif de production d'environ 6 700 logements sur 20 ans. Cet objectif de production est le résultat de l'addition de l'estimation de l'évolution du point mort et des besoins générés par l'accueil de nouvelles populations. Cette estimation chiffrée résulte d'une analyse croisée de multiples variables relatives à l'habitat, à savoir : l'évolution du nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages, les logements produits pour assurer le renouvellement du parc existant, l'évolution du parc de logements vacants ainsi que l'évolution du parc de résidences secondaires. Aussi, compte tenu de l'attractivité du littoral, l'objectif retenu dans le PLUi-H est de poursuivre l'accroissement du nombre de résidences secondaires sur le territoire (taux d'évolution projeté : +0,6%/an, suivant la tendance observée durant ces dernières années).

#### > Concernant le développement économique :

Depuis le 1er janvier 2017, dans le cadre de sa compétence Développement économique, Morlaix Communauté assure la création, l'aménagement, la gestion et l'entretien des ZAE (Zones d'Activités Economiques). Aussi, elle s'est engagée dans la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement des ZAE. Dans un premier temps il a été question de la définition juridique de la ZAE, de l'identification des périmètres et du transfert effectif de ces espaces. Les statuts de Morlaix Communauté ayant été mis en cohérence avec la loi NOTRe, la démarche sur le schéma s'est poursuivie par l'élaboration d'une stratégie de développement pour les 43 ZAE du territoire.

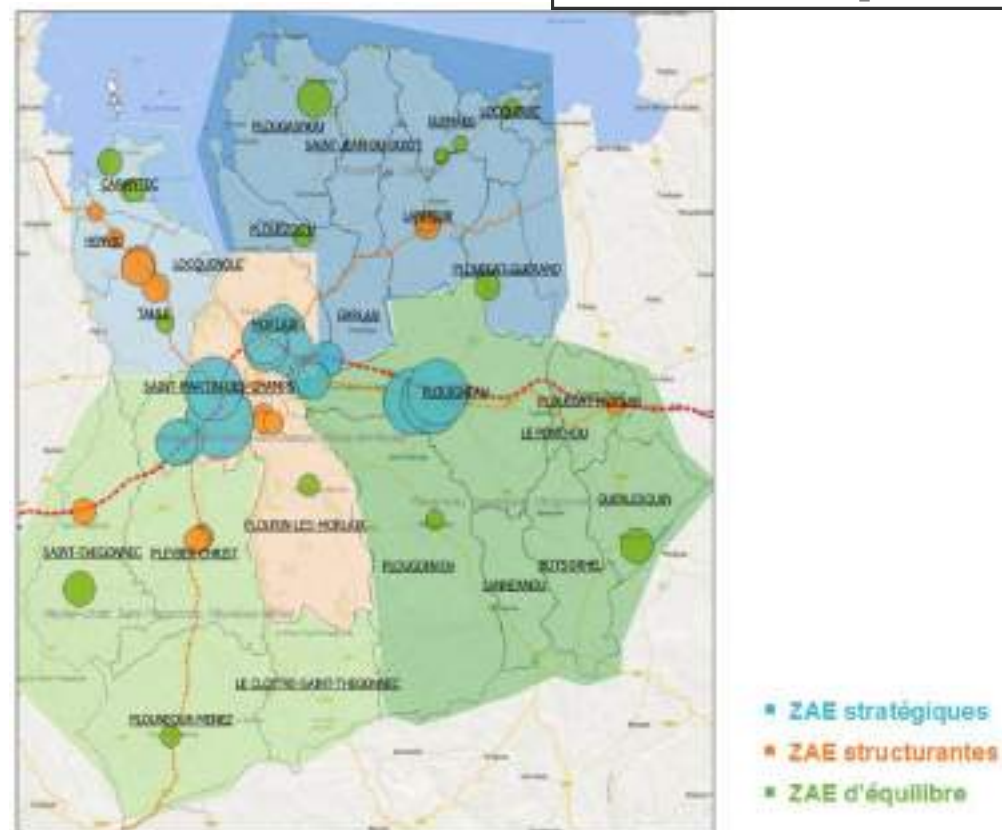


La délimitation des zones à vocation d'activités économiques ainsi que l'écriture des règles au sein du PLUi s'inscrivent dans la poursuite de ce schéma qui s'articule autour de 3 leviers d'actions :

- Promouvoir et structurer une offre d'accueil et d'accompagnement des entreprises ;
- Redéfinir une armature des espaces économiques ;
- Renouveler un parc immobilier tertiaire et d'activités.

Les 43 ZAE du territoire ont été caractérisées selon 3 niveaux de positionnement :

- Les sites stratégiques ;
- Les sites structurants ;
- Les sites de proximité.



Extrait cartographique du schéma d'aménagement des ZAE

L'ensemble de l'offre économique disponible au sein des espaces existants a été recensée. Ce recensement permet d'identifier la localisation de l'offre, de la quantifier et ainsi vérifier l'adéquation des disponibilités avec les besoins des entreprises. Au total, avec les opérations en cours d'aménagement ou en projet immédiat (Aéropôle, Haut-Launay, Les Ajoncs).

Ces espaces font l'objet d'un zonage Ui, Uiu, Uic, Uii, Uit, selon leur vocation (volonté de spécialisation des ZAE) et leur localisation (au sein de l'enveloppe urbaine existante/en périphérie).

La requalification de ces espaces est une question centrale. Aussi, 12 espaces économiques sont à traiter selon les possibilités d'actions de la collectivité. Il s'agit des ZAE de Keriven, de la Boissière, du Launay, de Kerbriand, de Varquez, de Langolvas (Garlan et Morlaix), de la Croix-Rouge, de Kersody, du Binigou, du Roudour et de Kerangoff. Les objectifs de la requalification sont les suivants :

- Remettre à niveau le site et apporter des réponses aux besoins et attentes des usagers ;
- Optimiser ses potentialités de développement ;
- L'engager dans un processus d'amélioration continue.

La qualité et le traitement des espaces publics, la démarche de reconversion des friches/sites vacants, le fonctionnement de la ZAE et la gestion sont les 4 domaines d'intervention. Le règlement du PLUi intègre cet enjeu afin de faciliter les opérations de requalification.

Suite à l'identification de l'offre économique disponible au sein des espaces à vocation économique existants et à la spécialisation de ces zones, les élus de Morlaix Communauté ont eu l'occasion d'étudier deux scénarii de développement afin de définir les surfaces qui seront à aménager dans le cadre du PLUi-H. Afin de réduire la consommation foncière constatée entre 2008 et 2018, une enveloppe d'environ 130 ha a été retenue pour le développement économique à horizon 2040.

Le premier scénario proposait une approche mixte permettant à chaque commune du territoire de disposer d'une offre économique de 2 ha. Le reliquat de foncier disponible étant ensuite dédié aux projets d'aménagement d'ensemble.

Le deuxième scénario développait une approche par projets plus ambitieuse en termes de cohérence d'aménagement du territoire. La

répartition de la surface s'organise en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire, de la demande des entreprises et de l'offre disponible.

Ainsi, au regard des enjeux pour la collectivité et de son projet de territoire, Morlaix Communauté a retenu et traduit au sein du PLUi-H la deuxième approche qui semble plus soutenable en termes de développement et d'optimisation de l'utilisation du foncier. Cette approche met également en avant la volonté de requalifier les espaces économiques existants.

Depuis début 2021, les travaux sur le schéma d'aménagement des ZAE ont repris dans l'objectif de hiérarchiser les opérations de création, d'extension et de requalification des ZAE, opérations pré-identifiées et inscrites dans le volet foncier économique du PLUi-H approuvé en février 2020, d'en établir un phasage dans le temps et d'élaborer un Plan Pluriannuel des Investissements. La hiérarchisation retenue des opérations de création et d'extension de ZAE ainsi que le phasage ont fait l'objet d'une délibération en Conseil de Communauté le 18 octobre 2021.

> Concernant le développement des activités économiques consacrées au tourisme :

A travers l'orientation n°6 de l'axe 3 du PADD, Morlaix Communauté vise à renforcer et accompagner l'attractivité des activités touristiques et patrimoniales. Le développement touristique étant confronté à de nouveaux enjeux (arrivée de la LVG sur le territoire plaçant Morlaix Communauté à 3 h de Paris, émergence de nouvelles pratiques de consommation (séjours plus courts notamment), usage accru du numérique, ...) le territoire de Morlaix Communauté doit développer et diversifier les possibilités d'accueil et d'hébergement ainsi que les équipements touristiques, favoriser l'émergence de l'« agro-tourisme », valoriser les activités et loisirs liés au littoral.

La stratégie de développement de l'économie touristique s'appuie principalement sur le soutien aux entreprises de type hôtel, hôtellerie de plein air et gîte de groupe, pourvoyeuses d'emplois au long terme. Ces mutations se réalisent principalement sur des sites en activité, pour lesquels il peut y avoir des demandes administratives d'agrandissement ou d'aménagement. Le marché touristique en Bretagne, et en Baie de Morlaix, est actuellement très porteur. Dans le cadre de projets communs avec le secteur de la Côte de Granit Rose et du Léon, il a été proposé d'encourager l'implantation d'hébergements légers à destination des itinérants, le long des grands axes d'itinérance que sont la Vélomaritime, le GR34 et la Vélodyssée (notamment). Cette opération vise à pallier le besoin en offre d'hébergement à la nuitée en très haute saison. Le préalable était de prioriser des porteurs de projet déjà implantés, par exemple des campings. On constate cependant de nombreuses initiatives privées de ce type, qu'il est malheureusement impossible de planifier à l'avance.



## POINT DE MODIFICATION N°1 : MISE À JOUR DES ZONES HUMIDES SUR LA COMMUNE DE GUERLESQUIN

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Conformément à l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*

*Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »*

Le règlement du PLUi-H permet la protection des milieux naturels et de la biodiversité à travers une préservation des zones en bon état et une restauration de celles-ci lorsque cela est nécessaire au bon fonctionnement des milieux naturels. La destruction, même partielle, est interdite, sauf dispositions contraires et détaillées dans le règlement écrit.

La majorité des zones humides au sein du PLUi-H en vigueur, ont été identifiées à l'aide des données de la DREAL Bretagne datant de 2015.

La commune de Guerlesquin a réalisé, en 2017, un inventaire plus précis des zones humides présentes sur son territoire. Cet inventaire permettait de répondre aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SCoT Trégor (en vigueur en 2017). Elle a donc sollicité la commission locale de l'eau (CLE) du SAGE de la Baie de Lannion pour le réaliser.

Selon la disposition 8A-1 du SDAGE Loire-Bretagne, « *les documents d'urbanisme, les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et dans le SAGE* ». ».

Cet inventaire a été réalisé conjointement par le Comité des bassins versants de la Lieue de Grève, le syndicat mixte du Trégor et le bassin versant Vallée du Léguer. Il a été approuvé en juin 2017 (cf annexe – Rapport inventaire des zones humides - Guerlesquin). Néanmoins la commune ne l'avait pas encore transmis à la DREAL, ni déposé sur l'inventaire permanent des zones humides (IPZH) lors de l'élaboration du PLUi-H de Morlaix Communauté, approuvé le 10 février 2020.

**De ce fait, il s'agit d'actualiser la délimitation des zones humides de la commune de Guerlesquin dans le PLUi-H, en intégrant les données de l'inventaire réalisé en 2017.**

Ce nouvel inventaire fait état que sur les 2202 ha que représentent la commune de Guerlesquin, 220 ha sont en zones humides (soit 10% du territoire communal).



## 2/ Éléments de diagnostic

### Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

La richesse écologique du territoire de Morlaix Communauté s'observe à travers différents types de milieux, du littoral à l'intérieur, en passant par les vallées boisées, les zones humides, landes, bocage, etc. Ces milieux sont habités par une faune et une flore diversifiées.

Pour rappel, une **zone humide** est une région où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure, ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

Au sens juridique, **la loi sur l'eau** définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »

Trop souvent, le rôle multifonctionnel et l'interdépendance des zones humides ont été constatés et compris après leur destruction. Les incidences socio-économiques et écologiques provoquées par la disparition ou la dégradation de ces milieux vont de l'amplification catastrophique des crues à l'érosion accélérée du littoral ou des berges, en passant par l'altération de la qualité de l'eau. La démonstration de l'intérêt écologique, économique et sociologique de la conservation des zones humides conduit maintenant à leur conférer un statut d'infrastructure naturelle pour tenter de faire reconnaître le double bénéfice fonctionnel et patrimonial qu'elles nous fournissent (source : *IFEN*).

En lien avec leurs caractéristiques intrinsèques, les zones humides remplissent de multiples fonctions complémentaires :

- **Écrêtement des crues et soutien à d'étiage** : les zones humides atténuent et décalent les pics de crue en ralentissant et en stockant les eaux. Elles déstockent ensuite progressivement les eaux, en permettant ainsi la recharge des nappes et le soutien d'étiage.
- **Épuration naturelle** : les zones humides jouent le rôle de filtres qui retiennent et transforment les polluants organiques (dénitrification) ainsi que les métaux lourds dans certains cas et stabilisent les sédiments. Elles contribuent ainsi à l'atteinte du bon état écologique des eaux.
- **Milieu de forte biodiversité** : de par l'interface milieu terrestre / milieu aquatique qu'elles forment, les zones humides constituent des habitats de choix pour de nombreuses espèces animales et végétales.
- **Valeur socio-économique** : les zones humides sont des zones souvent très productives biologiquement, favorisant des activités humaines comme notamment le pâturage ou la sylviculture.
- **Valeur touristique, culturelle, patrimoniale et éducative** : les zones humides sont le support de nombreux loisirs (chasse, pêche, randonnée...) et offrent une valeur paysagère contribuant à l'attractivité du territoire. La richesse en biodiversité des zones humides en fait des lieux privilégiés pour l'éducation et la sensibilité à l'environnement du public.

En ce qui concerne la faune, certaines espèces sont typiquement inféodées aux zones humides (ex : Loutre d'Europe), d'autres les fréquentent seulement afin d'accomplir une partie de leur cycle biologique ou dans le cadre de leur migration saisonnière (amphibiens, odonates, ect).

Les zones humides sont de divers types :

- Zones humides des vallées, prairies et boisements humides des grandes vallées encaissées ;
- Tourbières et zones humides des monts d'Arrée et des têtes de bassins versants ;
- Sur les versants : suintements, mouillères, zones humides de pente ;
- Estuaires et vasières ;
- Littorales : pannes arrières-dunaires.



Extrait du diagnostic du PLUi-H en vigueur

### 3/ Justification au regard du PADD

La représentation graphique des zones humides répond aux objectifs de préservation de la richesse des milieux naturels et de protection de la ressource en eau fixés au sein du PADD : Axe 2 – Inventer un territoire attractif – Préserver le patrimoine naturel de la mer, du littoral, des zones humides et aquatiques, du bocage, des boisements et landes / Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles.

26

### 4/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

#### 4.1/ Modification du règlement graphique

Le territoire de la commune de Guerlesquin est présent sur 3 planches du règlement graphique (planches n°38, 39 et 45). Voir ci-dessous, pour retrouver le zonage des zones humides en vigueur.

Planche n°38 : Règlement graphique - PLUi-H en vigueur

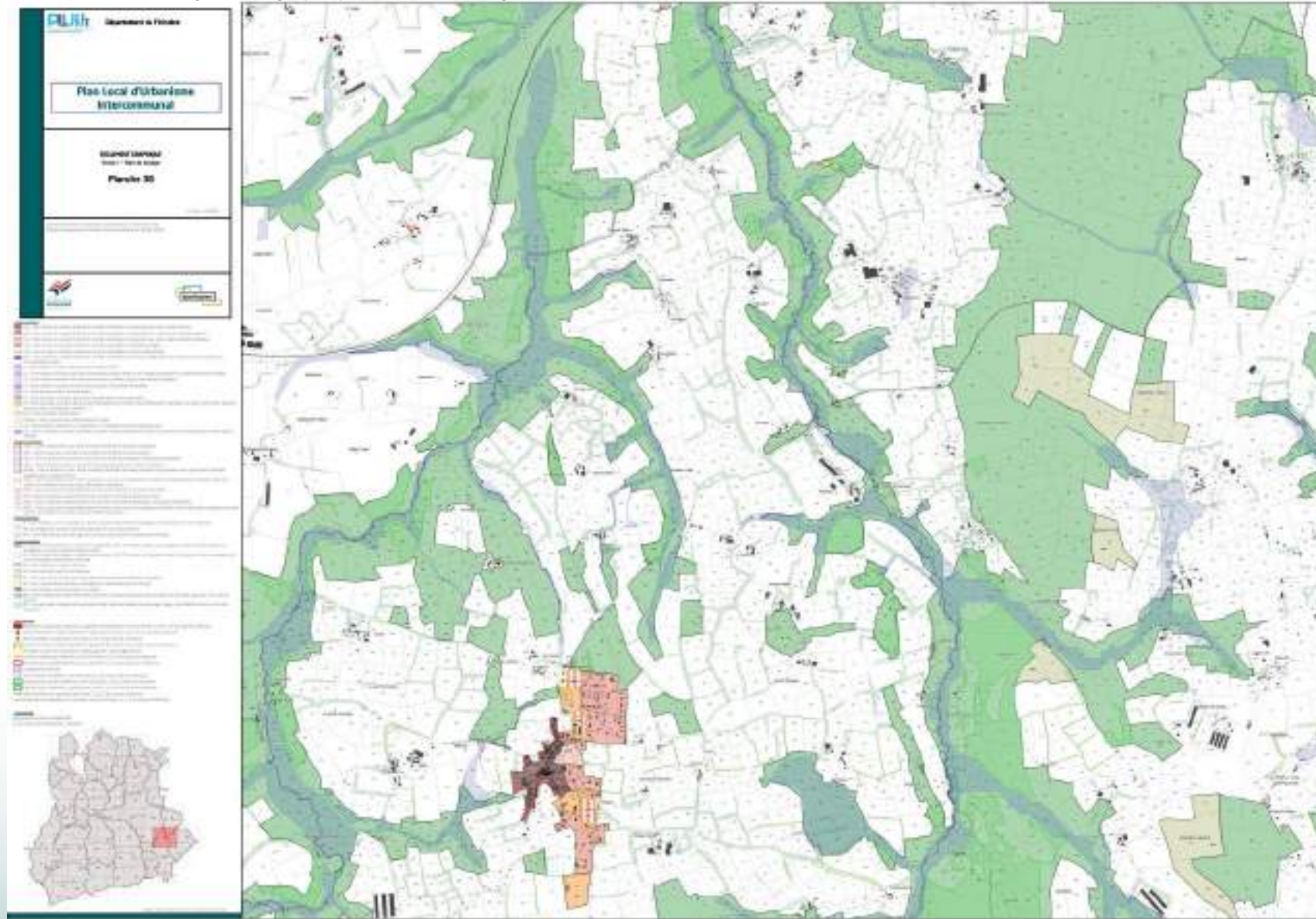
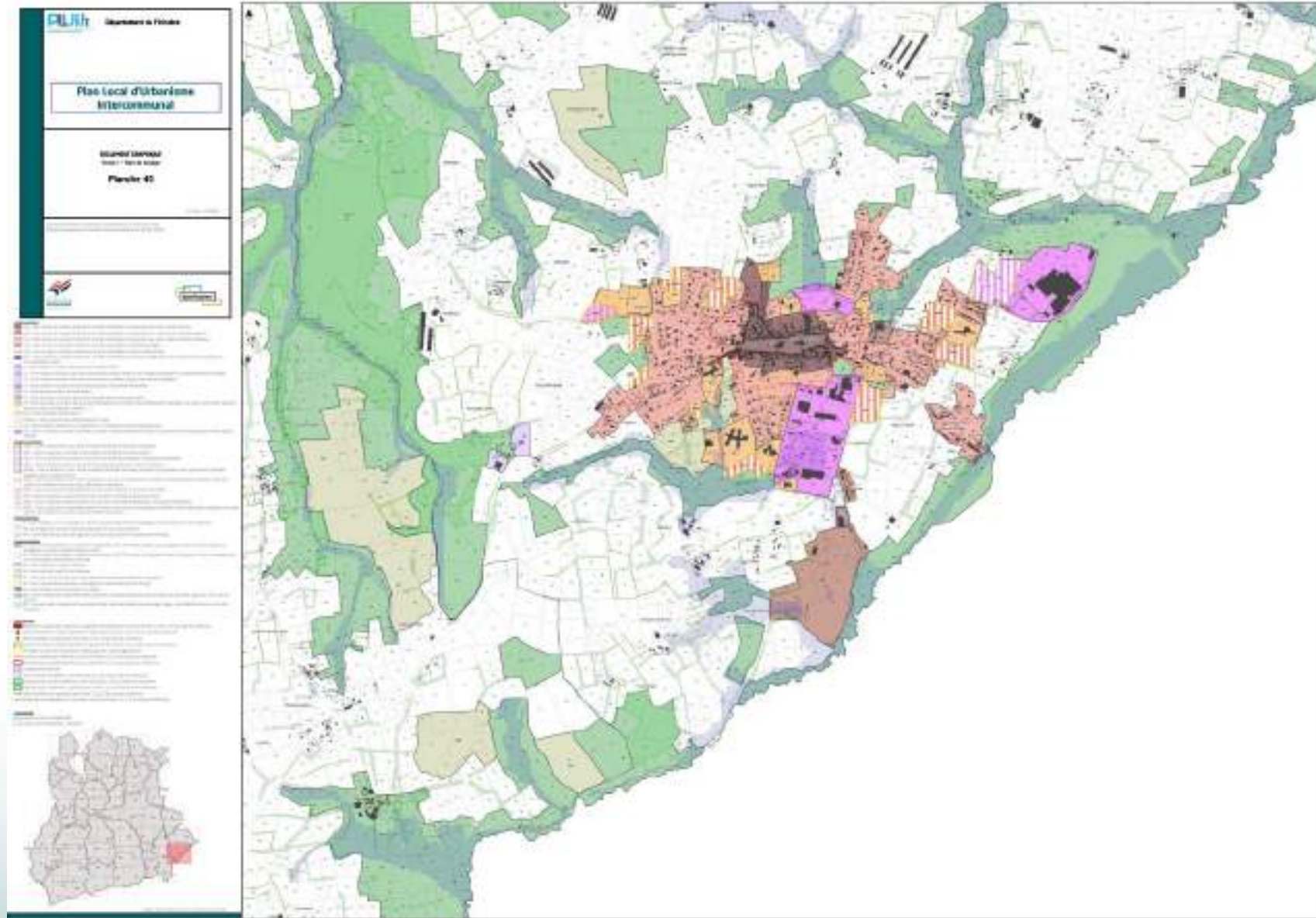


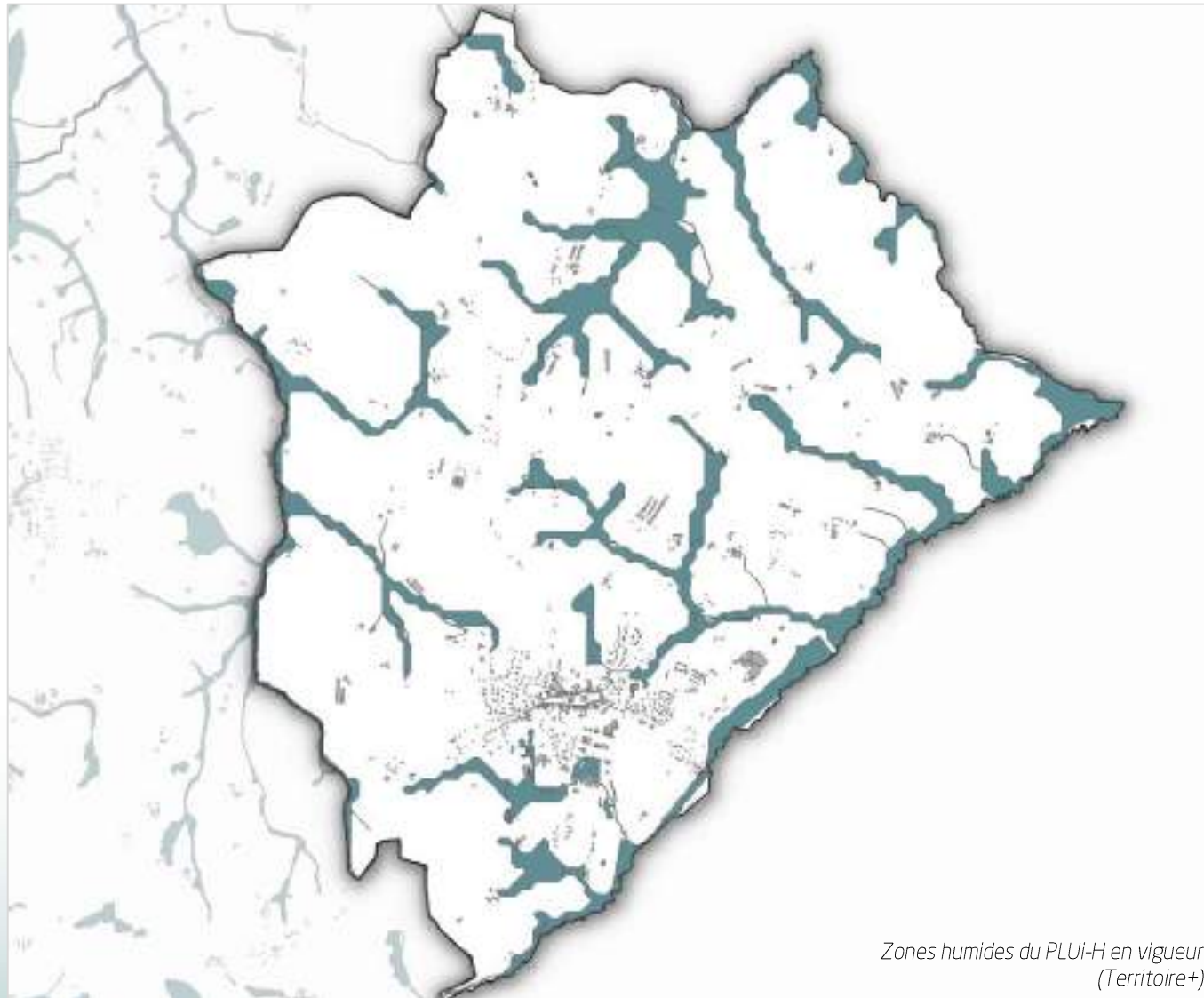
Planche n°39 : Règlement graphique - PLUi-H en vigueur



Planche n°45 : Règlement graphique - PLUi-H en vigueur



Pour plus de lisibilité, voici ci-dessous une cartographie des zones humides en vigueur, dans leur intégralité, sur le territoire de Guerlesquin.



Zones humides du PLUi-H en vigueur  
(Territoire+)

Planche n°38 : Règlement graphique - PLUi-H modifié

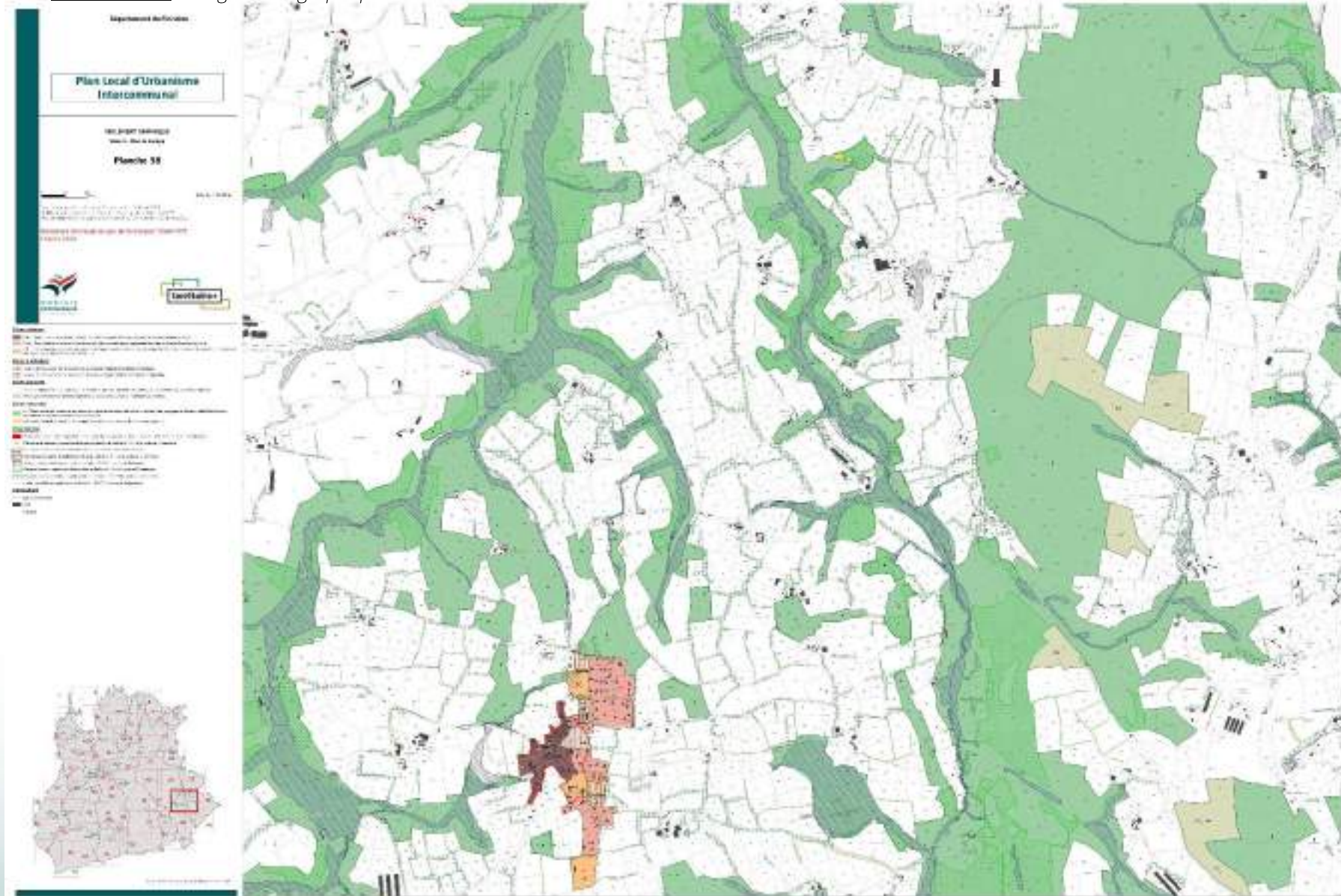


Planche n°39 : Règlement graphique - PLUi-H modifié

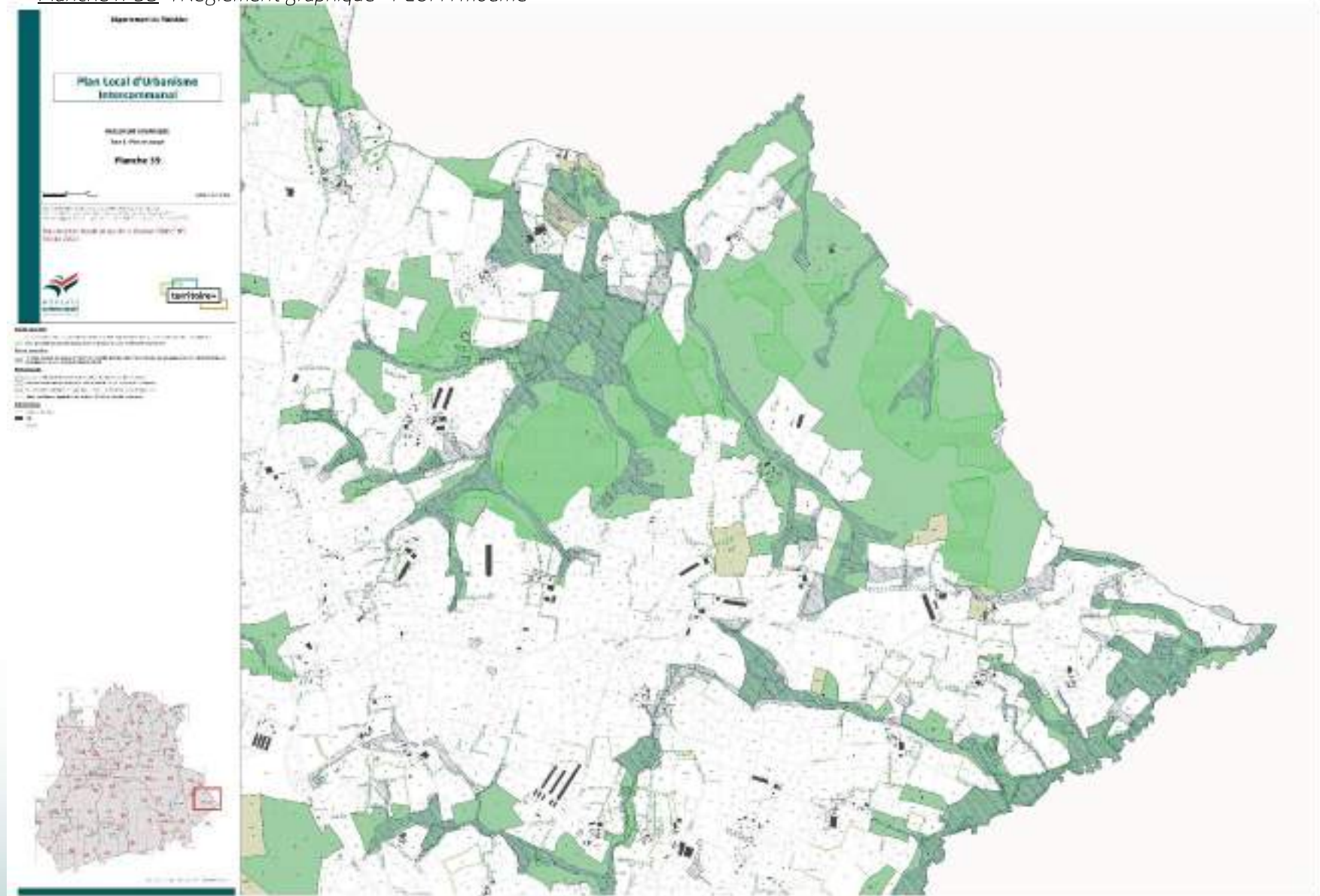
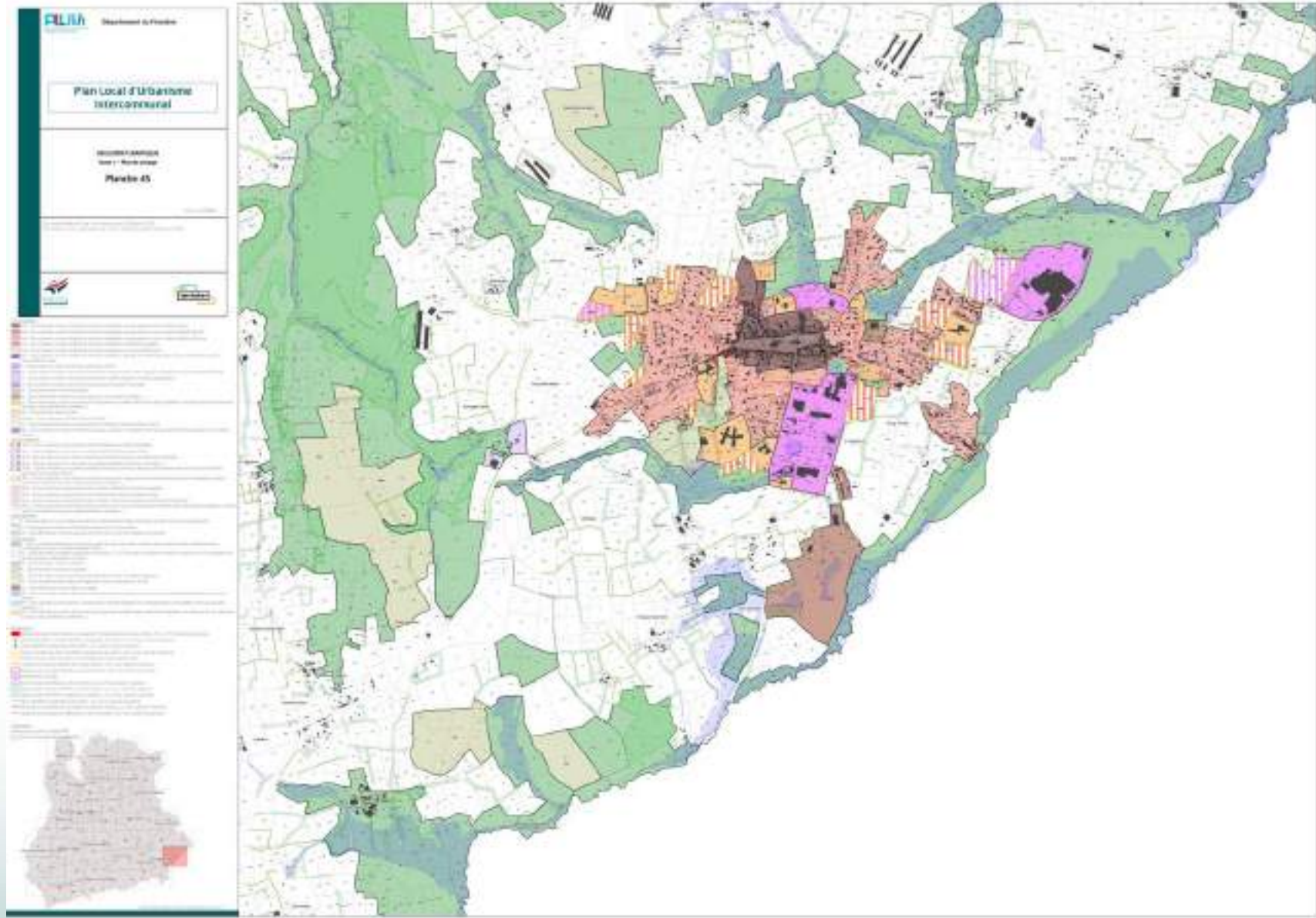




Planche n°45 : Règlements graphiques - PLUi-H modifié



Pour plus de lisibilité, voici ci-dessous une cartographie des zones humides du PLUi-H modifié, dans leur intégralité, sur le territoire de Guerlesquin.

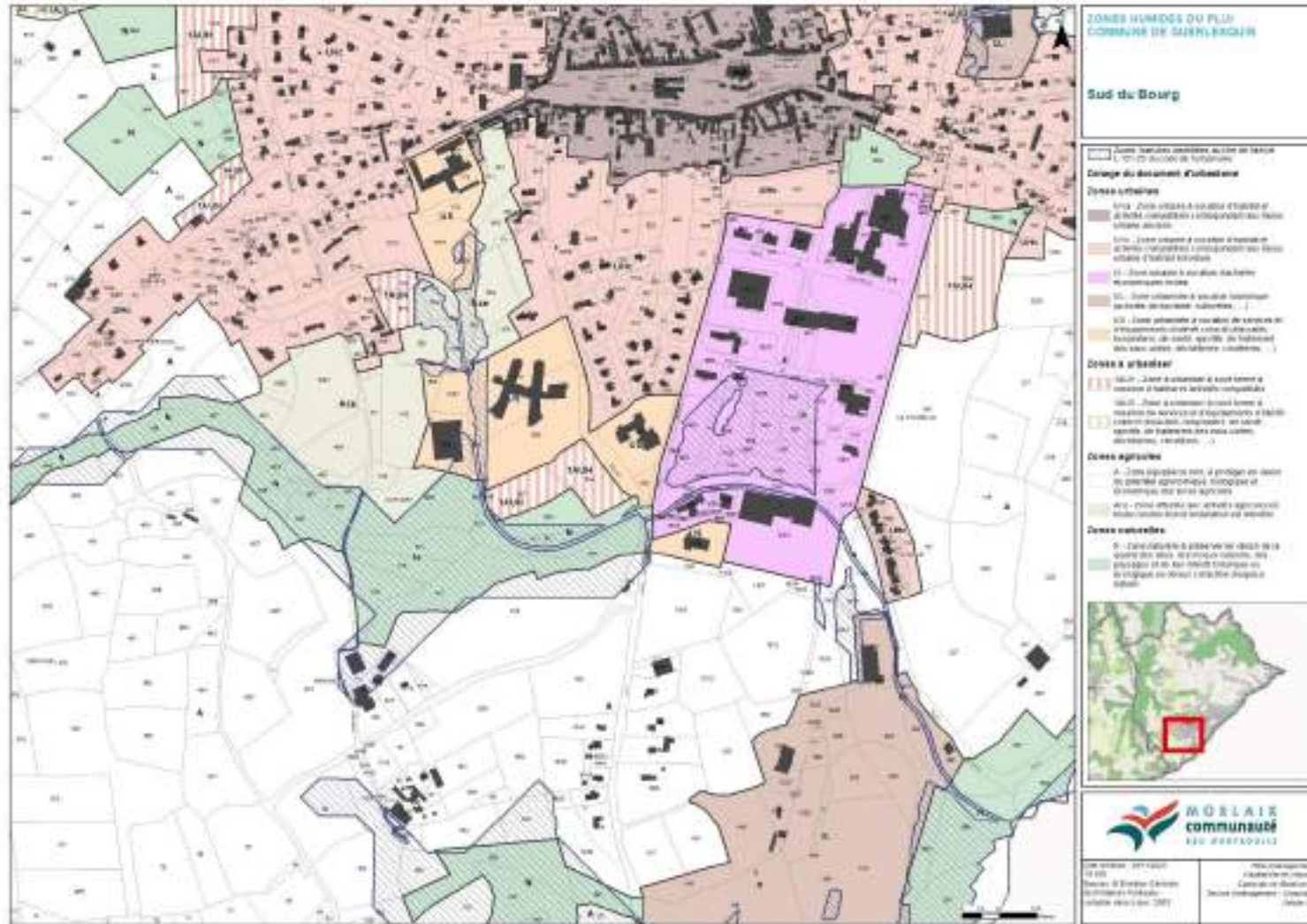


Zones humides du PLUi-H modifié  
(Territoire+)

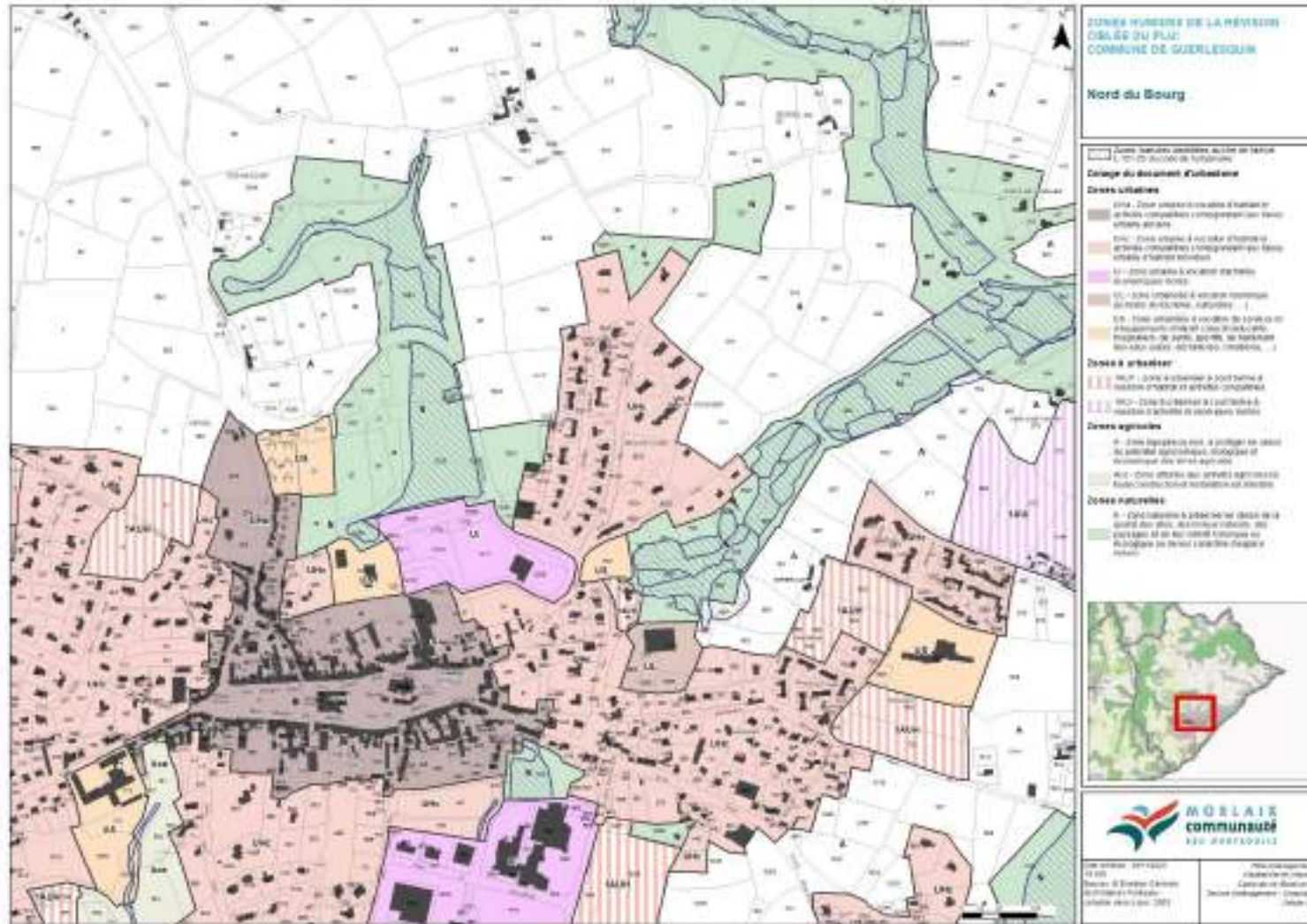




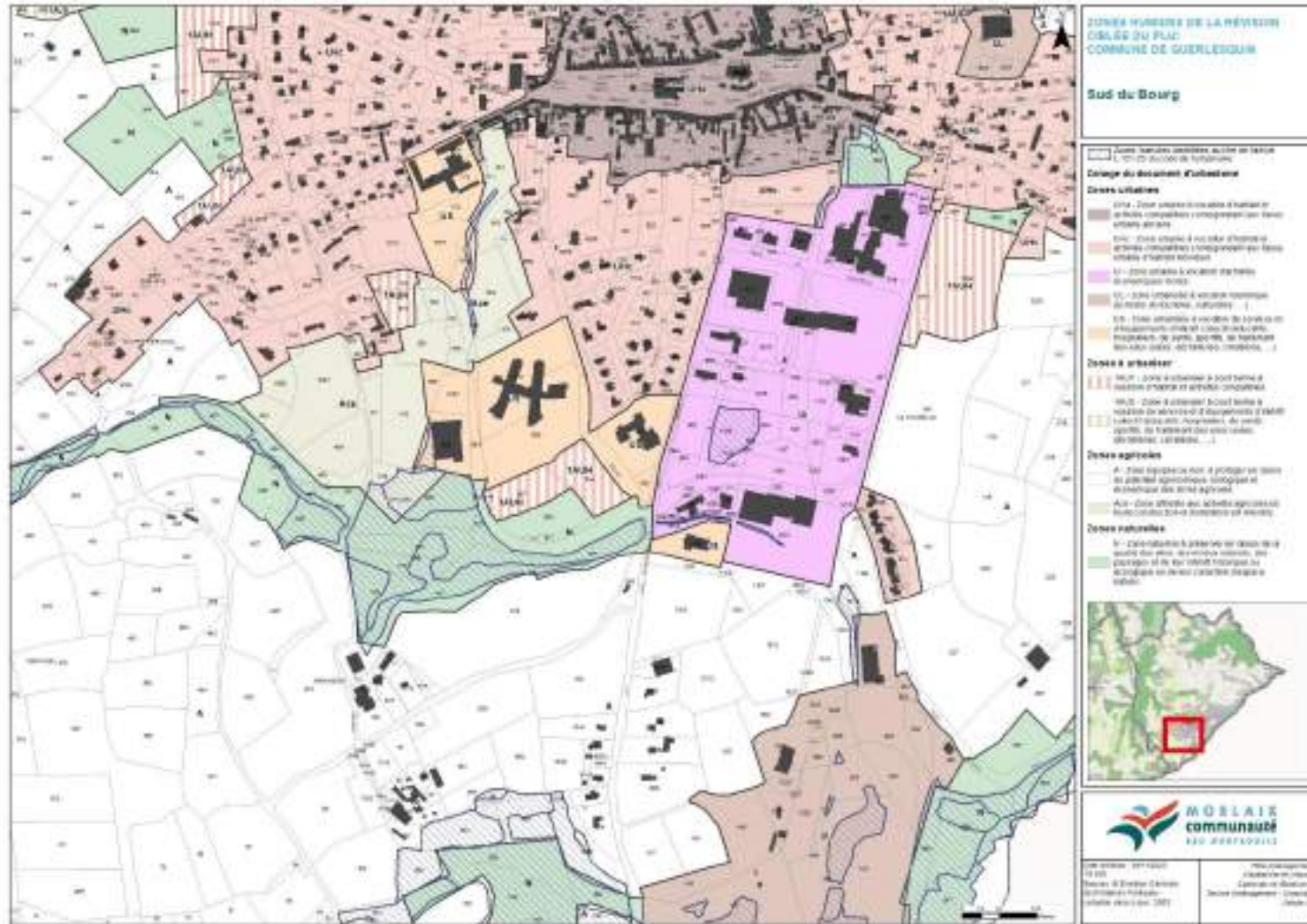
Règlement graphique - PLUi-H en vigueur



Règlement graphique - PLUi-H modifié



Règlement graphique - PLUi-H modifié



## POINT DE MODIFICATION N°2 : CRÉATION OU MODIFICATION DE ZONES AU ET CLASSEMENT DE ZONES AU EN ZONE A OU N

### A/ GARLAN

#### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

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

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

Le **secteur 1AUH** (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat), dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés.

Au sein du PLUi-H de Morlaix Communauté, une **enveloppe globale de 260 ha de surfaces à ouvrir à l'urbanisation** en extension pour l'habitat

a été définie afin de répondre strictement à l'objectif de production de logements, s'élevant à 6 672 logements à horizon 20 ans pour l'ensemble du territoire de Morlaix Communauté, dont 106 logements pour la commune de Garlan.

Cette enveloppe des surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension résulte d'un calcul tenant compte :

- Du nombre de logements à créer ;
- De la répartition de ces logements à créer par commune ;
- Du potentiel densifiable de chaque commune ;
- Des densités fixées au sein de l'OAP Habitat.

Le taux de production de logements en renouvellement urbain a été estimé à 28 % pour la commune de Garlan lors de l'arrêt du PLUi-H (2019) (cf. rapport de présentation tome 2 du PLUi-H approuvé en février 2020). Les autres logements devant alors être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine. Ainsi, **5,2 ha** doivent être classés en **zone à urbaniser** sur la commune de Garlan. Cette surface a été répartie en **5 zones 1AUH**. Ces espaces ouverts à l'urbanisation, délimités lors de l'élaboration du PLUi-H, répondaient à la stratégie de développement du territoire communal à ce moment-là.

La parcelle C n°1109 classée en zone 1AUH, n'apparaît plus être la localisation préférentielle du développement urbain. En effet, elle est traversée par le réseau d'assainissement du lotissement, rendant le secteur inadapté pour l'urbanisation. La collectivité souhaite donc la rendre inconstructible et ouvrir à l'urbanisation un nouvel espace au niveau du secteur de Porsmocaër, sur les parcelles AD n°45 et 47, aujourd'hui classées en partie en zone A et en partie en zone UHc. Ce secteur stratégique poursuit l'enveloppe urbaine du centre-bourg de la commune

de Garlan, à proximité des équipements et des services et présente déjà un porteur de projet pour l'aménagement de cette zone.

Un nouveau secteur 1AUH est donc créé sur ces deux parcelles. Néanmoins, étant donné qu'une partie de la parcelle AD n°45 est déjà bâtie, seule la partie aujourd'hui classée en zone A sera intégrée au zonage 1AUH.



Localisation de la future zone 1AUH

L'ouverture à l'urbanisation des parcelles AD n°45 et 47 est compensée par le classement en zone inconstructible de la parcelle C n°1109.

L'ouverture de 0,55 ha en zone 1AUH compensée par la fermeture de 0,29 ha (secteur classé en zone N) engendre un delta de 2 600 m<sup>2</sup> constructibles supplémentaires. Néanmoins, un permis de construire a été accordé sur 652 m<sup>2</sup> de la zone 1AUH nouvellement délimitée (précédemment en zone UHc), diminuant d'autant la superficie constructible supplémentaire. Ainsi seuls 1 950 m<sup>2</sup> constructibles

supplémentaires sont ouverts à l'urbanisation, représentant 3,5 % de la surface constructible en extension de l'enveloppe urbaine nécessaire pour répondre à l'objectif de production de logements.

En l'espèce, le présent point de modification a pour objet d'identifier un nouveau secteur à ouvrir à l'urbanisation en lieu et place d'un secteur classé actuellement en 1AUH, mais qui, pour des raisons de faisabilité (notamment la présence de canalisations relatives à l'assainissement collectif), ainsi que de préservation des espaces naturels à proximité immédiate du secteur, ne constitue plus une zone à privilégier pour l'urbanisation.

Aussi, il ne s'agit pas d'une ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone mais d'une redistribution du foncier destiné à la production de logements.



Localisation de la parcelle qui sera classée en zone N

Par ailleurs, conformément à l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être



*classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Ces **zones N** correspondent aux zones naturelles à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

Dans le PLUi-H en vigueur sur le territoire de Morlaix Communauté, ces zones couvrent à la fois des secteurs terrestres et des secteurs maritimes.

L'occupation du sol de la parcelle C 1109 est à caractère naturel, en limite de boisements et haies bocagères existants. Le maintien de cet espace en zone N permettra d'éviter les potentielles incidences sur les boisements et haies bocagères en limite du site qui auraient été impactés par l'urbanisation de ce secteur.

La parcelle C n°1109 revêt un intérêt environnemental en raison de son caractère d'espace naturel, elle est donc classée dans son intégralité en zone N.

## 2/ Éléments de diagnostic

**Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.**

La commune de Garlan présente un développement urbain au sein de son centre-bourg et de façon plus éparse sur l'ensemble de son territoire par la présence de hameaux plus ou moins importants.

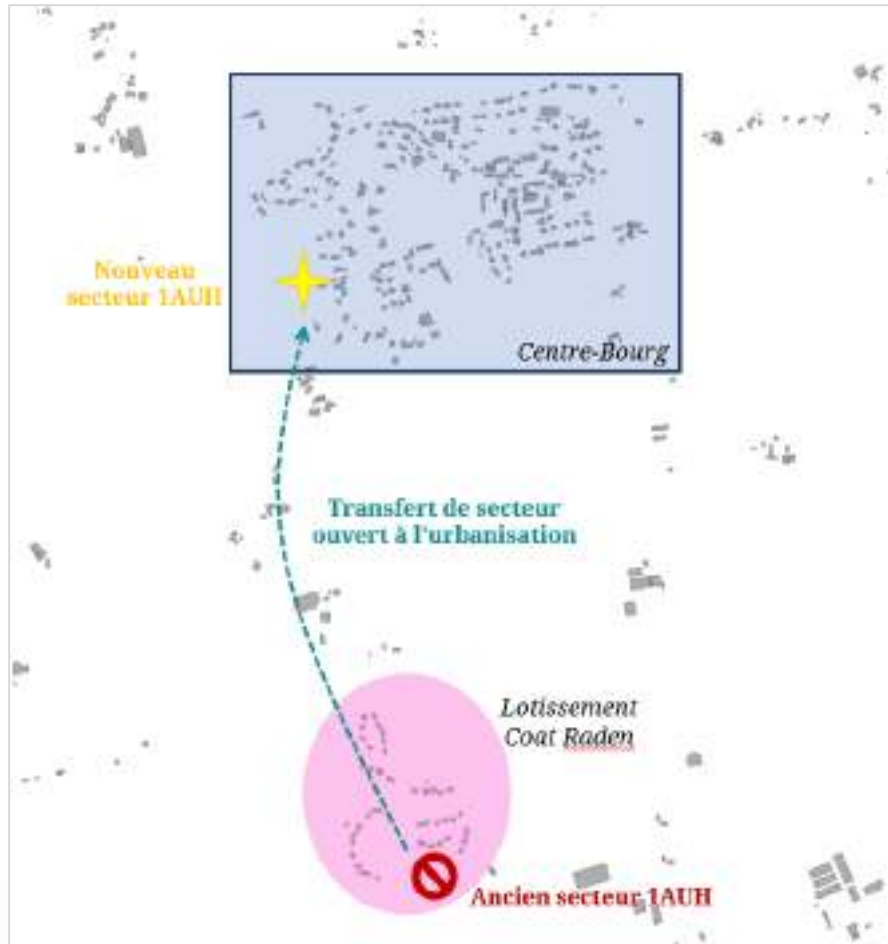
Dans le PLUi-H en vigueur, deux secteurs sont identifiés comme urbanisés :

- Le centre-bourg, qui présente un tissu urbain relativement dense, notamment au sein de son tissu ancien (présence de constructions accolées et situées en limite d'emprise publique). Le reste du bourg est constitué majoritairement de logements individuels étendant l'enveloppe urbaine au fil des années.
- Le lotissement Coat Raden, situé à environ 2,4 km au sud du centre-bourg, à la frontière avec la commune de Plouigneau. Ce lotissement présente un tissu plus aéré, moins dense et dont l'emprise diffère de celle du bourg. Il compte aujourd'hui une quarantaine de maisons individuelles. Deux zones 1 AUH ont été délimitées dans ce secteur.

Aujourd'hui le secteur d'extension situé au sud du lotissement Coat Raden n'est plus à privilégier pour l'urbanisation, notamment pour des raisons de faisabilité, ainsi que de préservation des espaces naturels à proximité immédiate du secteur. Le développement de l'habitat sera davantage privilégié en continuité du centre-bourg de la commune de Garlan.



Schéma illustratif relatif au présent point de modification (Territoire +)



Ce choix de la commune de déplacer la zone 1AUH à l'entrée sud-ouest du centre-bourg est d'autant plus justifié, que les équipements et commerces de proximité sont localisés dans la centralité et que le raccordement aux réseaux sera facilité puisqu'ils sont déjà présents dans cette zone.

D'autre part, le nouveau secteur 1AUH a été délimité entre deux parcelles déjà construites. Il s'insère ainsi au sein d'un tissu déjà urbanisé. Par conséquent, il vient densifier l'enveloppe urbaine du centre-bourg.

En limite avec la zone A, une attention particulière devra être portée quant à l'insertion paysagère de cette zone 1AUH. Les haies qui bordent les parcelles sur les façades ouest et nord, bénéficient déjà d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et constituent la limite naturelle de l'enveloppe urbaine.

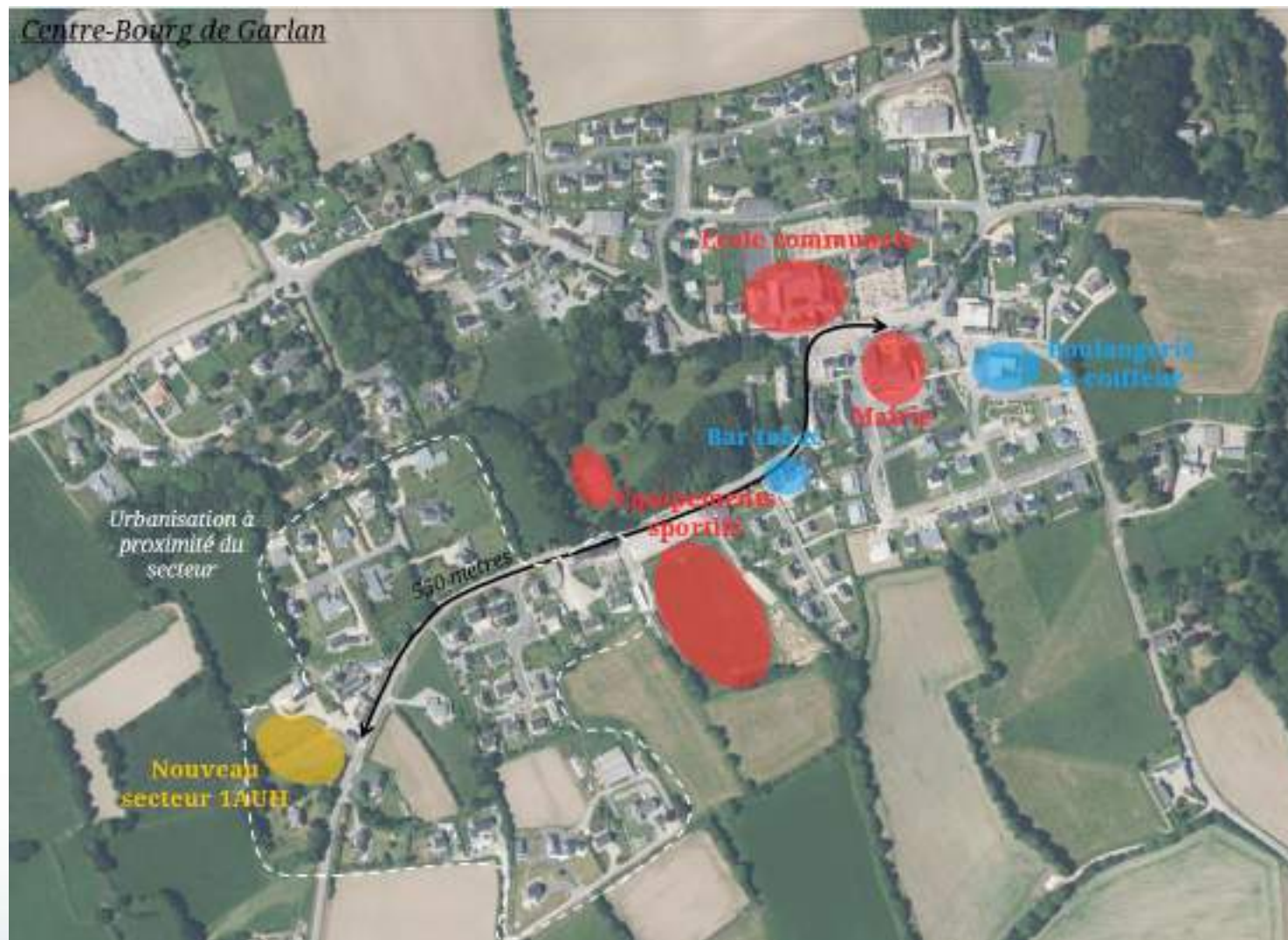


Schéma illustratif relatif au fonctionnement urbain du centre-bourg de Garland (Territoire +)

A l'inverse, l'ancien secteur 1AUB localisé au sud du lotissement Coat Raden n'est plus à privilégier pour l'urbanisation.

Même si un prolongement de la voirie vers le sud avait été prévu pour permettre l'accès à une future opération d'aménagement d'ensemble, ce secteur présente aujourd'hui des contraintes, notamment en termes de faisabilité. Le réseau d'assainissement traversant la parcelle, cela impliquerait des difficultés en termes de constructibilité sur le secteur.

De plus, ce secteur étant situé à 2,4 km au sud du centre-bourg, il apparaît moins pertinent compte tenu de son éloignement vis-à-vis des équipements et commerces de proximité localisés dans la centralité.

Enfin, la qualité environnementale du secteur (présence de nombreux boisements) sera ainsi préservée.





Localisation des modifications (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

Le présent point de modification consiste à ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone afin d'y accueillir des logements. Cette ouverture à l'urbanisation nécessite une compensation. Aussi, la délimitation de la nouvelle zone 1AUH d'une superficie de 0,55 ha est compensée par le classement en zone N d'une zone 1AUH s'étendant sur une superficie de 0,29 ha. Afin de ne pas modifier l'armature urbaine du territoire ainsi que les objectifs de production de logements définis dans le PADD du PLUi-H, la compensation s'effectue au sein de la commune de Garlan.

La zone 1AUH poursuit plusieurs objectifs, à savoir :

- Répondre à l'objectif démographique défini dans le projet politique du territoire en localisant les secteurs d'habitat pouvant accueillir les nouveaux habitants ;
- Favoriser la mixité des formes urbaines ;
- Promouvoir des opérations de qualité.

Quant à la zone N, celle-ci vise à valoriser le patrimoine et les identités locales, ainsi qu'à préserver la richesse des milieux naturels.

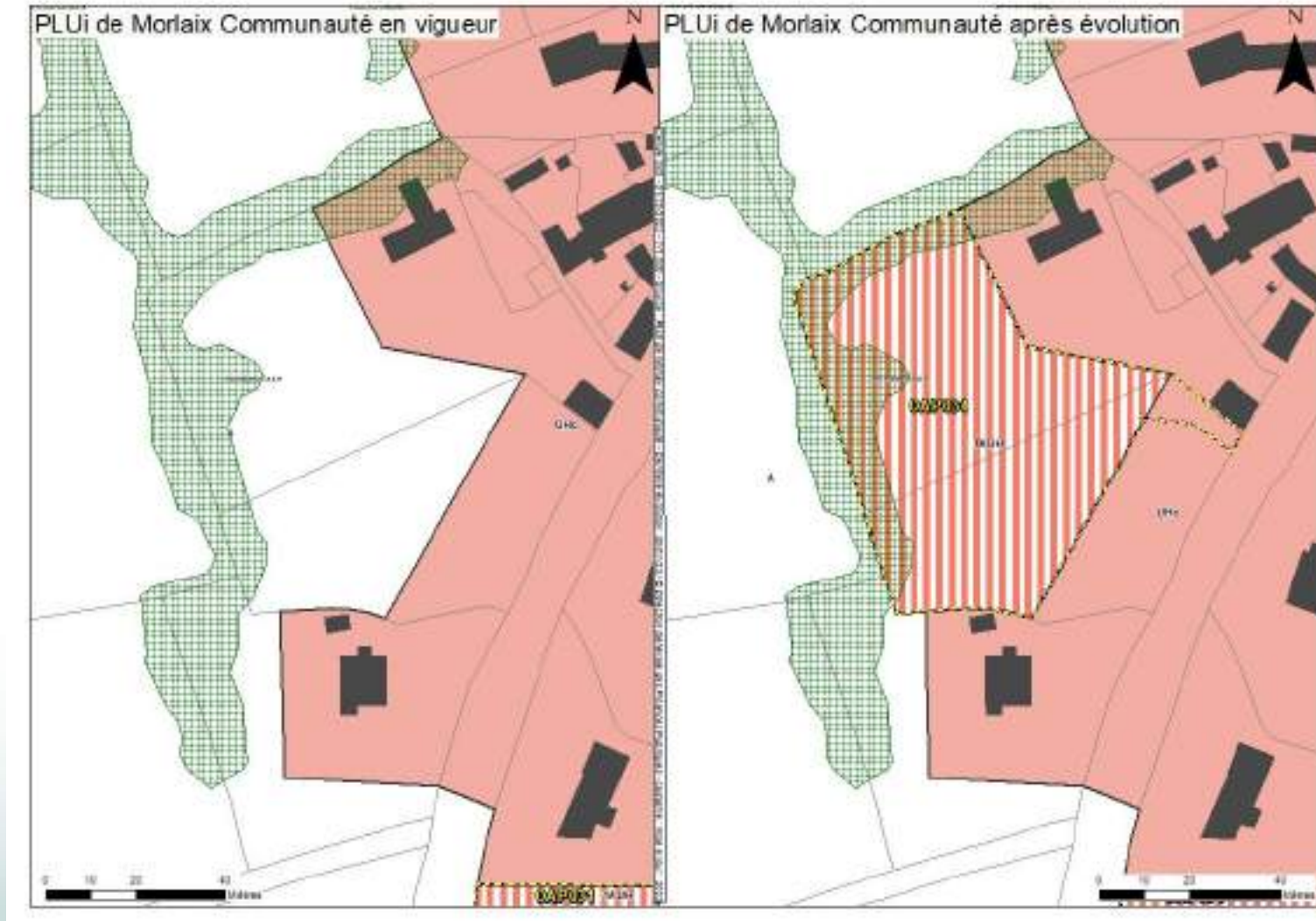
### 4/ Changements apportés au PLUi-H

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'OAP sectorielles.

#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement d'une partie de la parcelle AD n°45 et de la parcelle AD n°47 en zone 1AUH



Classement de la parcelle C n°1109 en zone N (cf la légende en annexe du présent document).



## 4.2/ La modification du dossier d'OAP sectorielles

- Suppression de l'OAP n°035

- Création d'une nouvelle OAP. *Le cas échéant, les éléments végétaux à préserver au sein de l'OAP sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du CU sur le règlement graphique.*



### FICHE IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : LAUH  
 Surface : 4433 m<sup>2</sup>  
 Vocation actuelle de la zone : jardin d'agrément / prairie  
 Propriété : Mixité privée  
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

### PROGRAMME

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

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la route de Keranguy
- > Réaliser des travaux doux en accompagnement de la norme VAE

#### Organisation de l'urbanisation :

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

#### Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la trame verte et bleue
- > Créer une transition paysagère à l'est du secteur
- > Planter la façade arborée à l'ouest et au nord du secteur

Privilégier les espèces d'aménagement pérennes



## B/ PLOUÉGAT-MOYSAN

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

*Ce point de modification est en lien avec le dossier de réduction des marges de recul « Loi Barnier » (cf Point de modification n°6 : Réduction de reculs inconstructibles dit « Loi Barnier »).*

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

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

Le secteur 1AUS délimite les zones à urbaniser, à court terme, à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif, qu'ils soient éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, relatifs au traitement des eaux usées, aux déchetteries, aux cimetières, ...

La commune de Plouégat-Moysan dispose d'équipements sportifs et de loisirs sur son territoire, notamment un terrain de foot et un terrain de basket.

Toutefois, l'actuel terrain de football de la commune, localisé sur la parcelle ZD n°16, est dégradé et son accès difficile. En effet, étant situé en discontinuité du centre-bourg, son accès impose de devoir traverser la route départementale (RD 42), ce qui rend impossible, pour des raisons de sécurité, l'accompagnement des élèves de l'école par les enseignants. Morlaix Communauté souhaite donc aménager un nouveau complexe sportif, comprenant deux terrains de foot ainsi que des vestiaires et une tribune sur les parcelles B n°1433 et 1435, aujourd'hui classées en zone A. Il sera ainsi situé à proximité du centre-bourg et plus particulièrement de l'école et son accès sera davantage sécurisé, puisqu'il sera accessible par la voie communale. Ce nouvel équipement s'inscrit dans un projet territorial. Il ne bénéficiera pas uniquement à la commune de Plouégat-Moysan, mais également aux communes alentours. Il permettra de conforter l'école de foot récréée depuis 2019 : l'ES Douron, réunissant les communes de Plouégat-Moysan, Le Ponthou et Botsorhel.

Afin de permettre l'aménagement de ce nouvel équipement, les parcelles B n°1433 et 1435 sont classées en zone 1AUS.



*Vue aérienne des parcelles devant accueillir le complexe sportif (au sud de la N12)*



Esquisse du projet de complexe sportif

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme, « les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il couvre des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées, des espaces de serres et des espaces bâtis correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des bâtiments d'habitat diffus ou des hameaux.

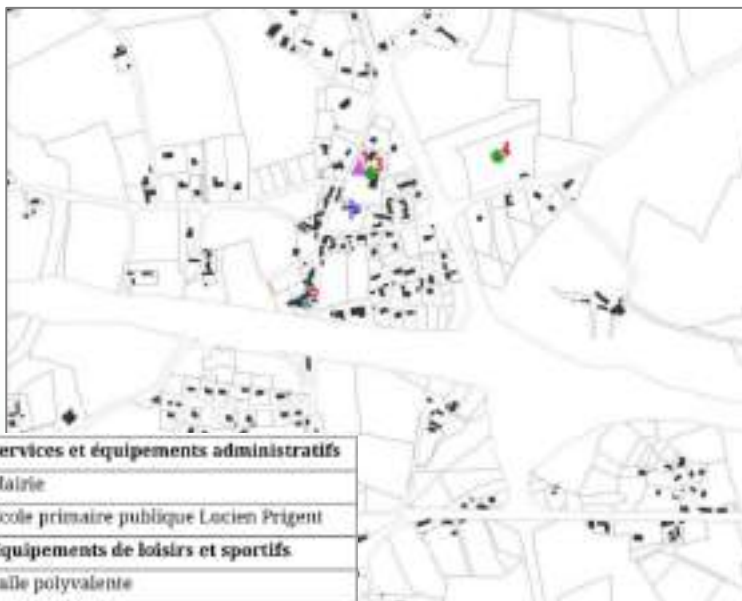
La création d'un tel équipement nécessite une compensation des nouvelles surfaces urbanisées. Celle-ci a été réalisée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi-H approuvée par délibération le 30 janvier 2023. Ainsi, le terrain de foot actuel de la commune, situé sur la parcelle ZD n°16, aujourd'hui en zone US, est classé en zone A.

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

Le territoire de Morlaix Communauté est globalement bien pourvu en services et équipements. Toutes les communes présentent, en effet, des équipements publics (mairie, salles polyvalentes...), et de nombreux équipements sportifs et de loisirs de tous types : terrains de foot, salles multisports, terrains de pétanque, chemins de randonnées, mouillages...

En ce qui concerne la commune de Plouégat-Moysan, cette dernière dispose des équipements de « première nécessité » pour sa population. Situés au sein même du bourg, ils sont accessibles pour l'ensemble des habitants.



Équipements et services – extrait du diagnostic du PLUi-H en vigueur

Le projet de complexe sportif encouragé par la collectivité sera situé au sud du centre-bourg, de l'autre côté de la RN12, en face du lotissement de Croas ar Salud. A cet emplacement, le terrain de football sera rapproché de l'école publique, localisée juste de l'autre côté du pont. De plus, son accès sera davantage sécurisé, en comparaison avec le terrain de foot actuel qui nécessite de traverser la RD42, puisqu'il se fera via la rue Hent Ti Ker (voie communale).

Il est à noter que le secteur identifié pour l'accueil des nouveaux équipements sportifs, bien qu'il semble situé à proximité immédiate de la RN12, il est en réalité en surplomb de cette dernière : ils sont séparés par un talus de plusieurs mètres. La RN12 est encaissée entre le centre-bourg et la partie sud de la commune (l'analyse détaillée figure au sein de l'étude dérogatoire Loi Barnier).



Schéma illustratif relatif au présent point de modification (Territoire +)



Localisation de la modification (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

Le présent point de modification consiste à ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone afin d'y accueillir des équipements sportifs (terrains de foot). Cette ouverture à l'urbanisation nécessite une compensation. En ce sens, la procédure de modification n°1 du PLUi-H (approuvée le 30 janvier 2023) a notamment pour objet le classement en zone A de l'ancien terrain de foot.

La zone 1AUS poursuit plusieurs objectifs, à savoir :

- Maintenir et développer un accès aux équipements publics pour tous ;
- Mettre en réseau les différents équipements afin d'assurer un maillage territorial cohérent et permettant de répondre aux besoins de la population.

### 4/ Changements apportés au PLUi-H

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'OAP sectorielles.

#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement des parcelles B n°1433 et B n°1435 en 1AUS (cf la légende en annexe du présent document).



## 4.2/ La modification du dossier d'OAP sectorielles

Une nouvelle OAP a été créée. *Le cas échéant, les éléments végétaux à préserver au sein de l'OAP sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du CU sur le règlement graphique.*



**BOUCHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi: IALIS  
 Surface: 20 808 m²  
 Vocation actuelle de la zone: Parcelles cultivées  
 Propriété: Mairie communale  
 Présence des réseaux en capacité suffisante: Oui

---

**PROGRAMME**

Vocation principale: Équipements sportifs  
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat: Non concerné  
 Hauteur maximale: Non concerné  
 Programmation: Non concerné

---

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la rue Henri Cros au Salut.

**Organisation de l'urbanisation:**

- > Implanter les constructions au Sud de la zone
- > Favoriser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Patrimoine bâti et végétal:**

- > Respecter l'existant bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des équipements
- > Conserver la trame bocagère
- > Une attention particulière sera portée à la haie arborée longeant la limite nord du secteur et séparant ce dernier de la RN12. Elle devra être conservée et entretenue.

Privilégier les créations d'aménagement d'ensemble.

## C/ PLOUGNEAU

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

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

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

Le secteur 1AUH (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat), dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés.

Au sein du PLUi-H de Morlaix Communauté, une **enveloppe globale de 260 ha de surfaces à ouvrir à l'urbanisation** en extension pour l'habitat a été définie au regard des besoins de production de logements pour les 20 prochaines années.

Cette enveloppe des surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension résulte d'un calcul tenant compte :

- Du nombre de logements à créer ;
- De la répartition de ces logements à créer par commune ;
- Du potentiel densifiable de chaque commune ;
- Des densités fixées au sein de l'OAP Habitat.

La commune de Plouigneau dispose d'une **surface en extension à vocation d'habitat de 22,5 ha**, répartie en **14 zones 1AUH/2AUH**. Ces espaces ouverts à l'urbanisation, délimités lors de l'élaboration du PLUi-H, répondaient à la stratégie de développement du territoire communal.

L'actuelle Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) du secteur route de l'école de la Chapelle du Mur (n°99) prévoit l'accès au futur lotissement par la RD 712. Afin de faciliter et sécuriser son accessibilité, la collectivité souhaite modifier les principes d'aménagement de la zone impliquant un agrandissant de l'espace constructible de la parcelle ZB n°37 sur la partie nord, aujourd'hui classée en zone A. Cet agrandissement constitue simplement une ouverture sur la pointe nord-ouest de l'OAP, permettant aux véhicules et aux autres usagers d'accéder en double-sens au lotissement depuis la route de Lesnaouen et non plus par la RD 712.

Une ouverture au nord-ouest de la parcelle ZB n°37 est classée en zone 1AUH, afin de relier la rue Lesnaouen et permettre l'accès à la future opération d'aménagement d'ensemble par le nord.



Emplacement de l'ouverture à créer au nord-ouest de l'OAP, vu depuis la rue de Lesnaouen (Morlaix Communauté)

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

La commune de Plouigneau présente une urbanisation développée. Son centre-bourg relativement étendu, caractérisé par un tissu urbain ancien, s'est développé par la réalisation d'importantes opérations d'aménagement d'ensemble, où la maison individuelle est largement majoritaire. Le reste de son urbanisation est principalement située le long de la RD712, qui traverse la commune d'est en ouest, et de façon plus éparse sur l'ensemble de son territoire.

Dans le PLUi-H en vigueur, cinq secteurs sont identifiés comme urbanisés :

- Le centre-bourg ;
- Un secteur à l'est, à la frontière avec la commune de Plouégat-Moysan ;
- Un secteur à l'ouest, à la frontière avec la commune de Morlaix ;
- Le secteur de Saint-Didy ;
- Le secteur de l'école La Chapelle du Mur.

Ce dernier secteur est situé à environ 4,7 km à l'ouest du centre-bourg. Il est scindé en deux par la RD 712 faisant la liaison entre la commune de Morlaix à l'ouest et le centre-bourg de Plouigneau et Plouégat-Moysan à l'est. Ce secteur est composé de maisons d'individuelles et de l'école de la Chapelle du Mur.

En extension de ce secteur, deux zones 1AUH ont été délimitées dans le PLUi-H. Elles sont toutes deux bordées par la route départementale. Néanmoins, l'OAP de la Voie Romaine (n°109 dans le dossier des OAP sectorielles), localisée au sud de la voie rapide disposera d'un accès sur une voie communale (Voie Romaine). Pour l'OAP de la route de l'école de la

Chapelle du Mur (n°99 dans le dossier des OAP sectorielles), son accès est quant à lui prévu au sud, directement sur la RD 712.

Un autre accès est possible et a été défini pour cette OAP, depuis la rue de l'école, à la pointe nord-ouest du secteur. Les entrées et sorties dans le futur lotissement seront ainsi plus sécurisées. Cependant, la délimitation de la zone 1AUH et le périmètre de l'OAP correspondante ne permettent pas d'ouvrir cet accès depuis la rue de l'école. C'est pourquoi une modification du zonage est nécessaire.

56

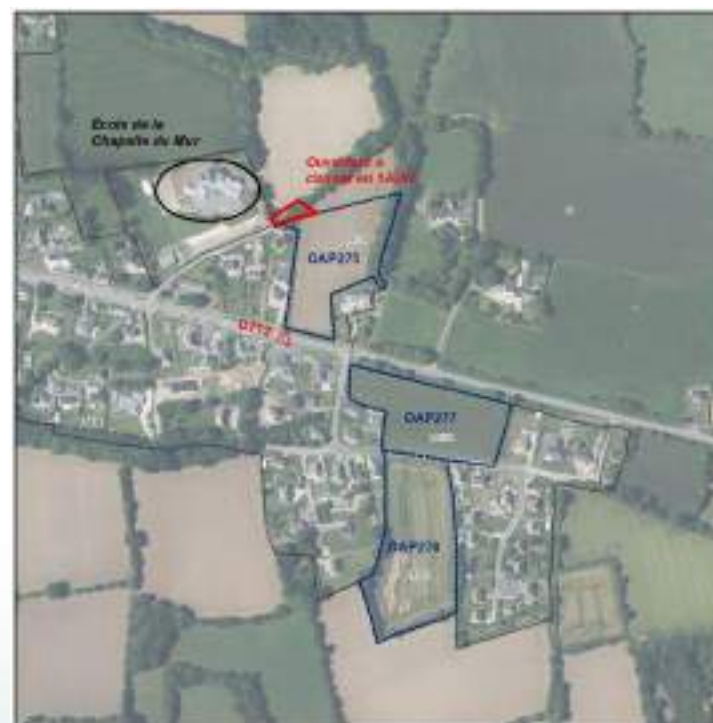
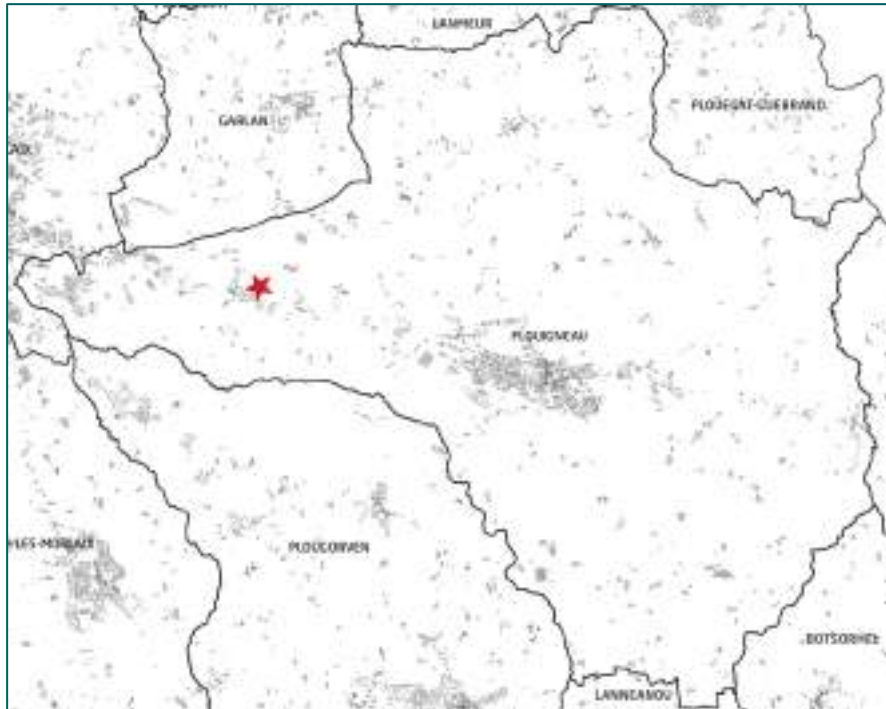


Schéma illustratif relatif au présent point de modification (Territoire +)





Localisation de la modification (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

La zone 1AUH poursuit plusieurs objectifs, à savoir :

- Répondre à l'objectif démographique défini dans le projet politique du territoire en localisant les secteurs d'habitat pouvant accueillir les nouveaux habitants ;
- Favoriser la mixité des formes urbaines ;
- Promouvoir des opérations de qualité.

57

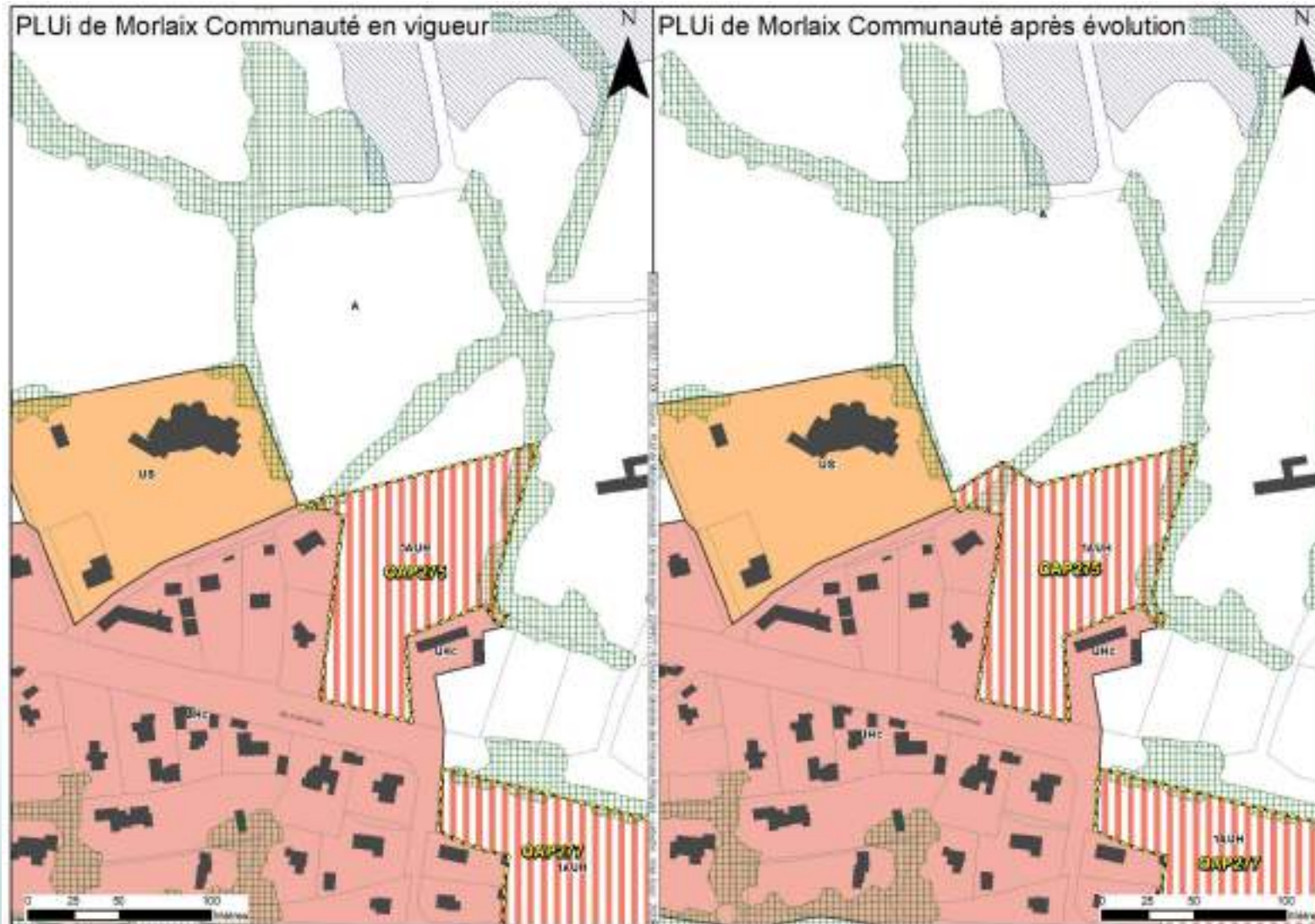
### 4/ Changements apportés au PLUi-H

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'OAP sectorielles.

#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement d'une infime partie de la parcelle ZB n°37, au nord-ouest de l'OAP, en 1AUH (cf la légende en annexe du présent document).



## 4.2/ La modification du dossier d'OAP sectorielles

L'OAP n°99 est modifiée. *Le cas échéant, les éléments végétaux à préserver au sein de l'OAP sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du CU sur le règlement graphique.*



Extrait du dossier d'OAP - PLUi-H en vigueur



**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi : 1AUH  
 Surface : 10 483 m<sup>2</sup>  
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée  
 Propriété : Maîtrise privée  
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

**PROGRAMME**

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

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la route de Lesnaouen
- > Aucun accès ne pourra être réalisé sur la RD 712
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont un cheminement à l'ouest vers l'école.

**Organisation de l'urbanisation :**

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

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Extrait du dossier d'OAP – PLUi-H modifié

## D/ PLOURIN-LÈS-MORLAIX

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

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

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

Le **secteur 1AUH** (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat), dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés.

Au sein du PLUi-H de Morlaix Communauté, une **enveloppe globale de 260 ha de surfaces à ouvrir à l'urbanisation** en extension pour l'habitat a été définie au regard des besoins de production de logements pour les 20 prochaines années.

Cette enveloppe des surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension résulte d'un calcul tenant compte :

- Du nombre de logements à créer ;

- De la répartition de ces logements à créer par commune ;
- Du potentiel densifiable de chaque commune ;
- Des densités fixées au sein de l'OAP Habitat.

La commune de Plourin-lès-Morlaix dispose d'une **surface en extension à vocation d'habitat de 19,9 ha**, répartie en **3 zones 1AUH** et **3 zones 2AUH**. Ces espaces ouverts à l'urbanisation, délimités lors de l'élaboration du PLUi-H, répondaient à la stratégie de développement du territoire communal.

En effet, dans le PLUi-H en vigueur, la commune de Plourin-lès-Morlaix présente une parcelle AH n°172, classée en UHc mais non construite. Cette parcelle est située au sud d'un lotissement (Roz an Héol), cependant elle est actuellement destinée à un usage agricole. Selon la commune, ce secteur n'apparaît plus être la localisation préférentielle du développement urbain, en raison notamment de l'intérêt agronomique que présente cette parcelle, encore en exploitation.

La commune souhaite privilégier le développement de l'habitat dans un autre secteur déjà urbanisé et à conforter. Le périmètre de ce secteur à urbaniser a été défini en extension du lotissement du Merdy et du lotissement Park An Ty, sur les parcelles AI n°187, 185 et pour partie sur les parcelles AI n°174, 188 et 189, classées en zone N au sein du PLUi-H en vigueur.

Ce secteur stratégique est situé en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. En effet, la zone 1AUH se situe en continuité des zones UHc situées au Sud, à l'Est ainsi qu'au Nord Est. Elle poursuit l'urbanisation de quartiers résidentiels (lotissements du Merdy et de Park An Ty) avec qui elle sera directement connectée (cf. principe d'accès au sein de l'OAP).

Le classement d'une zone 1AUH à cet emplacement vient combler l'espace encore non urbanisé au sud-ouest du lotissement Park An Ty, espace naturel relativement enclavé. Par ailleurs, ce secteur est localisé à proximité des équipements et services de la commune (école primaire, zone commerciale...) ainsi que de la frontière avec la ville de Morlaix. Un nouveau secteur 1AUH est donc créé sur ces parcelles.



Localisation de la future zone 1AUH

L'ouverture à l'urbanisation des parcelles AI n°187, 185 et AI n°174, 188 et 189 pour partie, est compensée par le classement en zone inconstructible de la parcelle AH n°172



Localisation de la parcelle qui sera classée en zone A

Par ailleurs, conformément à l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, « les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La **zone A** correspond ainsi aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il couvre des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées, des espaces de serres et des espaces bâtis correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des bâtiments d'habitat diffus ou des hameaux.

La parcelle AH n°172 revêt un intérêt agronomique du fait qu'elle soit aujourd'hui cultivée. Elle est donc classée dans son intégralité en zone A.

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

La commune de Plourin-lès-Morlaix présente une urbanisation développée, principalement sur la moitié nord de son territoire. Son centre-bourg relativement étendu, est caractérisé par un tissu urbain ancien, auquel est venu s'ajouter en extension d'importantes opérations d'aménagement d'ensemble, où la maison individuelle est largement majoritaire. Le reste de son urbanisation est localisée au nord du territoire communal, à la frontière avec la ville de Morlaix.

Dans le PLUi-H en vigueur, Plourin-lès-Morlaix compte plusieurs secteurs urbanisés, à savoir le centre-bourg, les secteurs de Kerampronost, du Pont-Pol, du Pilion, Les 3 Chênes ou celui localisé le long de la Route du Queffleuth notamment.

Aussi, six secteurs sont identifiés comme des zones à urbaniser à court ou moyen termes. Quatre d'entre eux sont situés dans le centre-bourg et les deux autres sont situés davantage au nord, à la frontière avec la ville de Morlaix.

Dans le cadre de la révision du PLUi-H, la commune souhaite créer une zone à urbaniser en extension du lotissement de Merdy (identifié en orange sur le schéma ci-contre), venant en remplacement d'un secteur aujourd'hui considéré comme urbanisé, mais dont la vocation actuelle est l'agriculture.

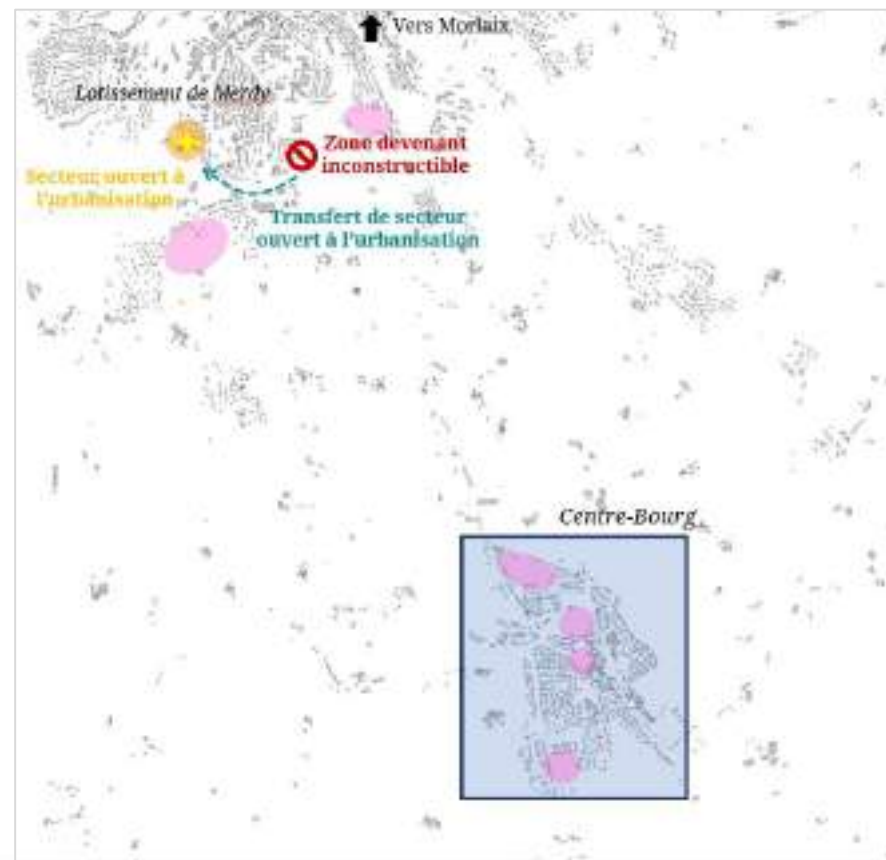


Schéma illustratif relatif au présent point de modification (Territoire +)

Le choix de la commune se justifie par une volonté de préserver les terres agricoles situées au sud du lotissement Roz an Héol, qui sont toujours exploitées aujourd'hui.

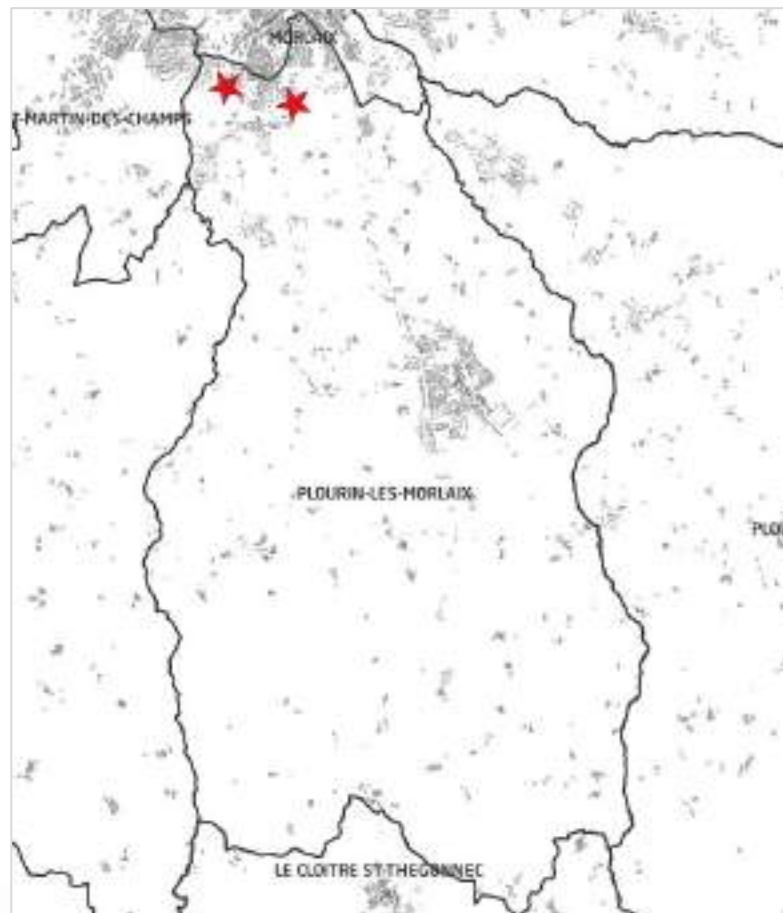
Plourin-lès-Morlaix souhaite privilégier le comblement des parcelles aujourd'hui enclavées au sud-ouest des lotissements Merdy et Park An Ty (en jaune ci-contre). Cette opération permet de densifier l'enveloppe urbaine du bourg.

Par ailleurs, ce secteur se situe à proximité des commerces et équipements présents sur cette partie de la commune. Il profite également de la proximité immédiate à la ville de Morlaix.



Schéma illustratif relatif au fonctionnement urbain du secteur (Territoire +)





Localisation des modifications (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

Le présent point de modification consiste à ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone afin d'y accueillir des logements. Cette ouverture à l'urbanisation nécessite une compensation. Aussi, la délimitation de la nouvelle zone 1AUH d'une superficie de 0,7 ha est compensée par le

classement en zone A d'une partie de zone UHc s'étendant sur une superficie de 0,83 ha. Afin de ne pas modifier l'armature urbaine du territoire ainsi que les objectifs de production de logements définis dans le PADD du PLUi-H, la compensation s'effectue au sein de la commune de Plourin-Lès-Morlaix.

La zone 1AUH poursuit plusieurs objectifs, à savoir :

- Répondre à l'objectif démographique défini dans le projet politique du territoire en localisant les secteurs d'habitat pouvant accueillir les nouveaux habitants ;
- Favoriser la mixité des formes urbaines ;
- Promouvoir des opérations de qualité.

Quant à la zone A, celle-ci vise à :

- Conforter les outils de production agricole sur le territoire intercommunal ;
- Permettre le changement de destination en zone agricole ou naturelle en faveur d'activités économiques dans le respect de critères dont la valeur patrimoniale ;
- Permettre l'évolution des bâtiments existants à vocation d'habitat ;
- Accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole.

### 4/ Changements apportés au PLUi-H

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'OAP sectorielles.

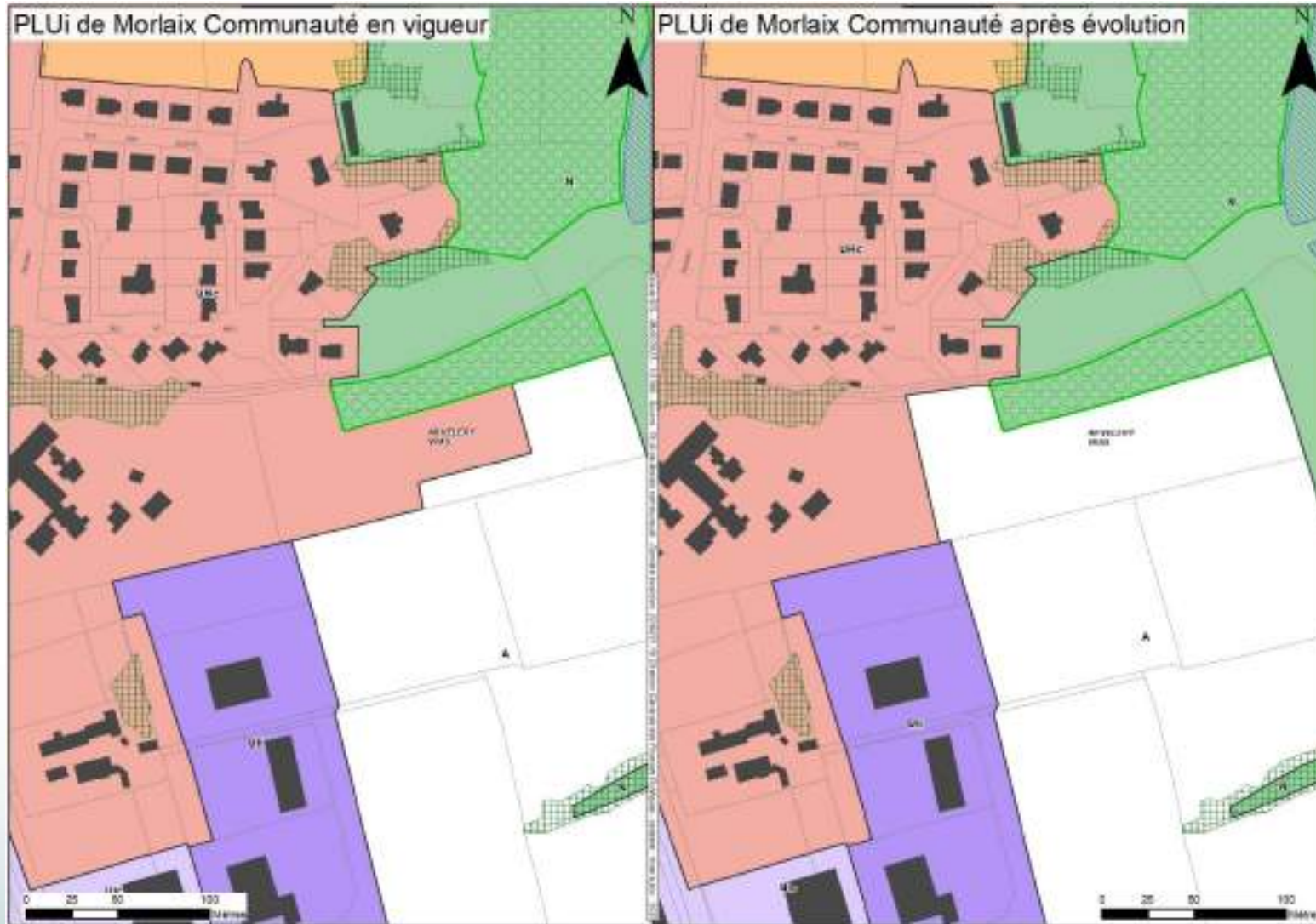
#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement des parcelles AI n°187, 185 et AI n°174, 188 et 189 pour partie en zone 1AUH (cf la légende en annexe du présent document).

Par ailleurs, la voirie existante a été intégrée à la zone UHc (espace déjà artificialisé).

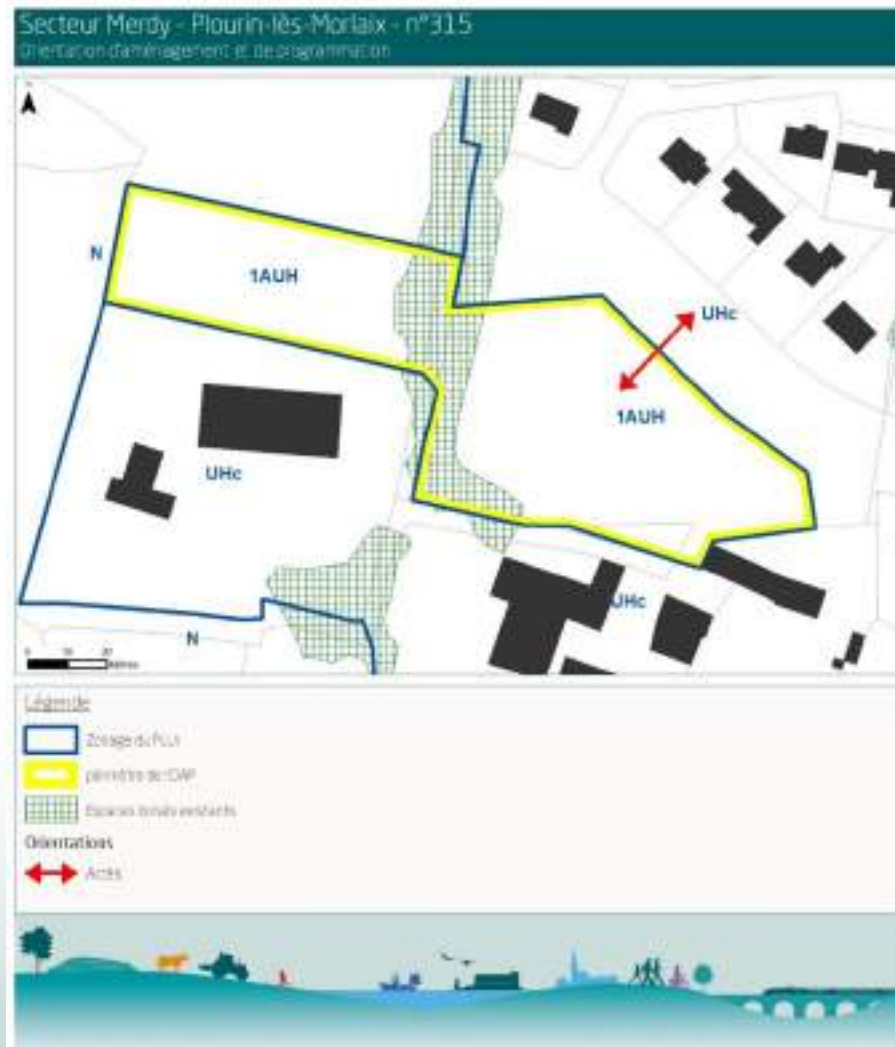


Classement de la parcelle AH n°172 en zone A (cf la légende en annexe du présent document).



## 4.2/ La modification du dossier d'OAP sectorielles

Création d'une nouvelle OAP. Le cas échéant, les éléments végétaux à préserver au sein de l'OAP sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du CU sur le règlement graphique.



### FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 1AUH  
 Surface : 7 041 m<sup>2</sup>  
 Vocation actuelle de la zone : Prairies  
 Propriété : Maîtrise privée  
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

### PROGRAMME

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

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la route du lotissement Park an Ty
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame verte.

#### Organisation de l'urbanisation :

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

#### Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la trame verte et bleue
- > Maintenir dans la mesure du possible la haie arborée qui traverse le secteur du nord au sud

Privilégier les orientations d'aménagement d'ensemble

## E/ SAINT-THÉGONNEC LOC-ÉGUINER

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

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

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

Le **secteur 1AUii** (zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques à dominante industrielles), dont la vocation dominante est l'activité industrielle, est destiné, à court terme, à l'accueil et au développement d'activités économiques. Aussi, suivant la même logique que les zones AUH, le PLUi identifie des zones en extension de l'urbanisation à vocation économique en cohérence avec les choix opérés au sein du schéma d'aménagement des ZAE élaboré parallèlement au PLUi.

L'implantation de ce type d'activité au sein d'un espace dédié, hors des zones à vocation d'habitat, permet ainsi de limiter les nuisances vis-à-vis des zones habitées.

L'ouverture à l'urbanisation doit permettre de renouveler l'offre en foncier économique et de conforter le secteur industriel.

Dans le PLUi-H en vigueur, la commune de Saint-Thégonnec Loc-Éguiner compte trois zones urbaines à vocation d'activités économiques mixtes (Ui) sur son territoire et deux zones à urbaniser (1AUi), mais n'a aucune délimitation de zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominante industrielles (Uii).

L'entreprise Bosch Home Comfort située à Saint-Thégonnec Loc-Éguiner est implantée au sud du centre-bourg de la commune. Elle est accessible depuis la RD118.

Elle a été créée en 1968 et l'achat de l'usine par Bosch date de 1996.

Jusqu'à présent, l'usine était spécialisée dans la production de chaudières. En 2013, elle devient pôle de compétence inox pour corps de chauffe et cuves de Bosch Home Comfort group.

Néanmoins, en raison de l'évolution de la réglementation interdisant les chaudières à fioul et du ralentissement du marché des chaudières, elle en a stoppé la production depuis le mois de juin 2022. La société a en contrepartie, investi plusieurs millions d'euros pour adapter ses chaînes de production à la production de ballons d'eau chaude en acier inoxydable. L'usine de Saint-Thégonnec Loc-Éguiner étant la seule à produire ce type de ballon pour le groupe Bosch, elle souhaite étendre davantage son activité et gagner en compétitivité. Elle va en ce sens remplacer progressivement plusieurs de ses lignes de production par de nouveaux outils et renouveler son parc de machines industrielles. La société a également déjà employé une quinzaine de personnes, faisant monter l'effectif de l'usine à 250 salariés.

Selon les prévisions annoncées, dès 2024 l'usine sera en mesure de produire quotidiennement entre 350 et 400 ballons, ainsi que de redéployer la plupart de ses opérateurs de production de chaudière sur cette nouvelle activité.

En mai 2023, la direction de Bosch Home Comfort group a annoncé la création de 200 emplois supplémentaires et un investissement de 40 M€ d'ici à 2030 dans l'usine de Saint-Thégonnec Loc-Eguiner avec pour objectif la production annuelle de 200 000 ballons en inox de 14 à 300 litres pour le marché européen des pompes à chaleur résidentielles.

Bosch a déposé un dossier de demande d'aide au titre du dispositif Rebond Industriel sur le territoire de Morlaix Communauté. Ce dispositif s'inscrit dans le plan France 2030 et Territoires d'Industrie.

Parallèlement, l'initiative « Territoires d'Industrie », lancée fin 2018, s'inscrit dans une stratégie de l'Etat de reconquête industrielle et de développement des territoires. Morlaix Communauté fait partie des territoires labellisés « Territoires d'Industrie » dans le cadre de la démarche « Territoire d'Industrie Finistère ». « Territoires d'Industrie » représente le volet territorial de la politique industrielle, qui donne carte blanche aux territoires les plus industriels du pays pour bâtir leur stratégie de reconquête industrielle. Le programme rassemble les pouvoirs publics (Etat, Intercommunalités, CCI, UIMM, ...) et les industriels d'un même territoire pour concentrer les moyens d'action et apporter des solutions aux besoins identifiés. Ce dispositif partenarial permet de soutenir les projets industriels et innovants. En juillet 2021 un contrat Territoire d'industrie a été signé entre l'Etat et les acteurs finistériens. Le contrat Territoire d'industrie du Finistère porte sur les axes suivants : Compétences, Innovation, Transitions, et Foncier. Ce dernier axe vise à mobiliser un foncier industriel adapté : disposer de foncier pour accueillir de nouveaux projets industriels, reconquête de friches industrielles.

La montée en puissance de la production et le volume des produits nécessitent de nouvelles capacités de stockage. Le site actuel est aujourd'hui optimisé à son maximum (présence d'un parking et d'un bassin de rétention en zone Ui) et pourtant il ne dispose d'aucun espace de stockage. Aujourd'hui le point de stockage est à Henvic.

Les parcelles agricoles adjacentes au site sur sa façade est ne sont pas adaptées au besoin d'extension : taille insuffisante pour accueillir le projet à laquelle s'ajoute un problème de sécurité routière. L'entrée de la société se fait depuis la RD118, les poids-lourds ayant besoin d'espace pour manœuvrer, l'entreprise doit sécuriser le transport de fret.

Ce sont donc les parcelles AL n°4 (en partie) et 5, aujourd'hui classées en zone A, qui sont fléchées pour accueillir l'extension.

Cette entreprise est particulièrement importante pour la commune de Saint-Thégonnec Loc-Éguiner (plus de 200 employés sur le site) mais également à une échelle pour large. En effet, l'usine est un grand employeur dans la région, de plus elle possède le monopole de la production des ballons d'eau chaude chez Bosch. Malgré les nouvelles réglementations qui l'ont contrainte à modifier son activité, la société continue de se développer. La possibilité de proposer à proximité immédiate de l'usine cette capacité d'extension participe à l'ancrage sur le territoire de ce fleuron industriel en plein développement.

**Ainsi, afin de maintenir l'usine Bosch sur ce site et de répondre à ses besoins, les 2 parcelles ciblées sont classées en zone 1AUii.**



Vue aérienne de la société Bosch Thermotechnologie

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

La commune de Saint-Thégonnec Loc-Éguiner est un territoire présentant une forte activité économique. En effet, la commune compte cinq zones d'activités sur son territoire (secteurs orangés sur le schéma ci-contre) :

- Une première localisée au nord du centre-bourg, accueillant notamment une entreprise de construction et des pompes funèbres ;
- Une seconde zone essentiellement pour l'entreprise Bosch, située au sud du centre-bourg ;
- Une troisième zone est identifiée à proximité de la gare de la commune.

Sont accolées à ce dernier secteur deux zones 1 AUi. Cela est justifié en particulier en raison du caractère stratégique du secteur, situé à proximité des axes routiers et de la voie ferrée.

La commune de Saint-Thégonnec Loc-Éguiner a donc la capacité de développer l'économie sur son territoire par l'accueil de nouvelles entreprises. Néanmoins, il apparaît primordial de conforter les activités en place en répondant à leurs besoins.

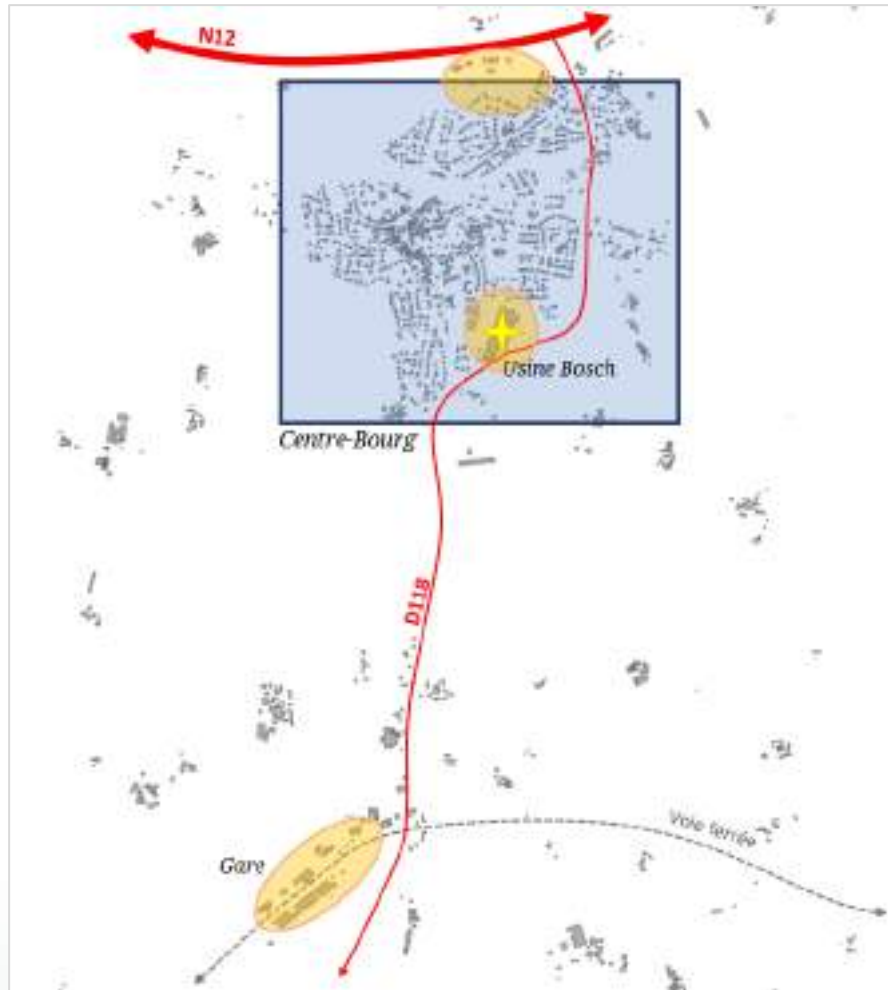
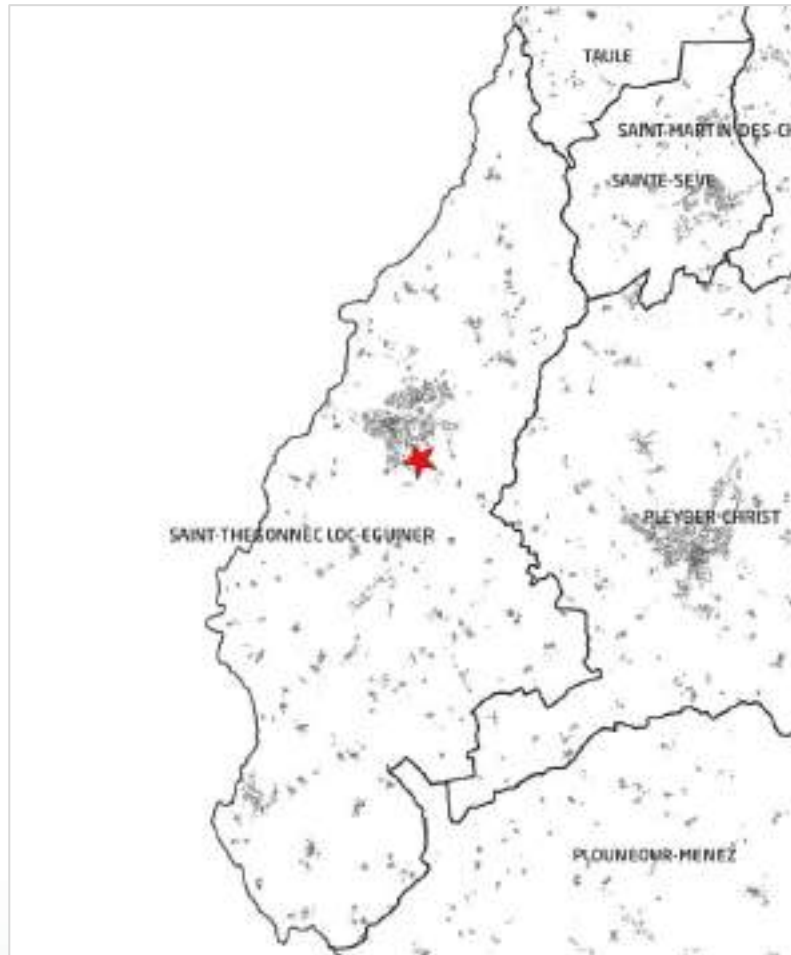


Schéma illustratif relatif au présent point de modification (Territoire +)

Pour son développement, l'usine Bosch a besoin d'une superficie d'environ 2 ha. Au regard de la réalité économique et sociale : l'entreprise est installée depuis près de 30 ans sur ce site, ce sont plus de 200 personnes qui viennent y travailler et qui ont construit et/ou adapté leur vie personnelle en conséquence, ... Il est inenvisageable de délocaliser le site. Le développement doit donc être réalisé en continuité du secteur existant.

Les parcelles AL n°4 (en partie) et 5, aujourd'hui classées en zone A, fléchées pour l'accueil de l'extension de l'usine Bosch sont aujourd'hui exploitées par un GAEC composé de 5 associés dont l'activité principale est l'élevage de vaches laitières. Le GAEC exploite à ce jour environ 300 ha. Une portion de 2 ha ne représente que 0,7 % de la surface totale exploitée. Corré à la prévision de nombreux départs à la retraite d'exploitants agricoles de la commune sans reprise certaine, des terres agricoles seront sans nul doute disponibles dans les prochaines années et permettront de compenser cette perte de surface.





Localisation de la modification (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

Au regard de l'intérêt général que présentent les activités économiques pour la collectivité, l'ouverture à l'urbanisation de zones économiques

supplémentaires n'implique pas nécessairement une compensation foncière.

D'autre part, le PLUi-H en vigueur prévoit une consommation foncière (correspondant à 50 % de la consommation sur 20 ans) de 409 ha. 401,82 ha ont déjà été consommés, ce qui laisse à Morlaix Communauté une surface disponible de 7,18 ha qu'elle souhaite dédier au développement économique. Les différents projets économiques envisagés au sein de la présente révision du PLUi-H constituent une consommation foncière de 4,13 ha, laissant ainsi encore 3,04 ha disponibles.

Le secteur 1AUii poursuit divers objectifs, à savoir :

- Anticiper et accompagner le développement économique au sein d'une zone dédiée ;
- Répondre aux besoins spécifiques de l'ensemble des domaines de l'activité économique ;
- Définir une stratégie économique en cohérence avec les atouts logistiques du territoire ;
- Étendre les ZAE révélant une capacité économique motrice pour le territoire ;
- Prévoir la création d'une ZAE majeure réservée à l'industrie ou aux activités consommatrices d'espace.

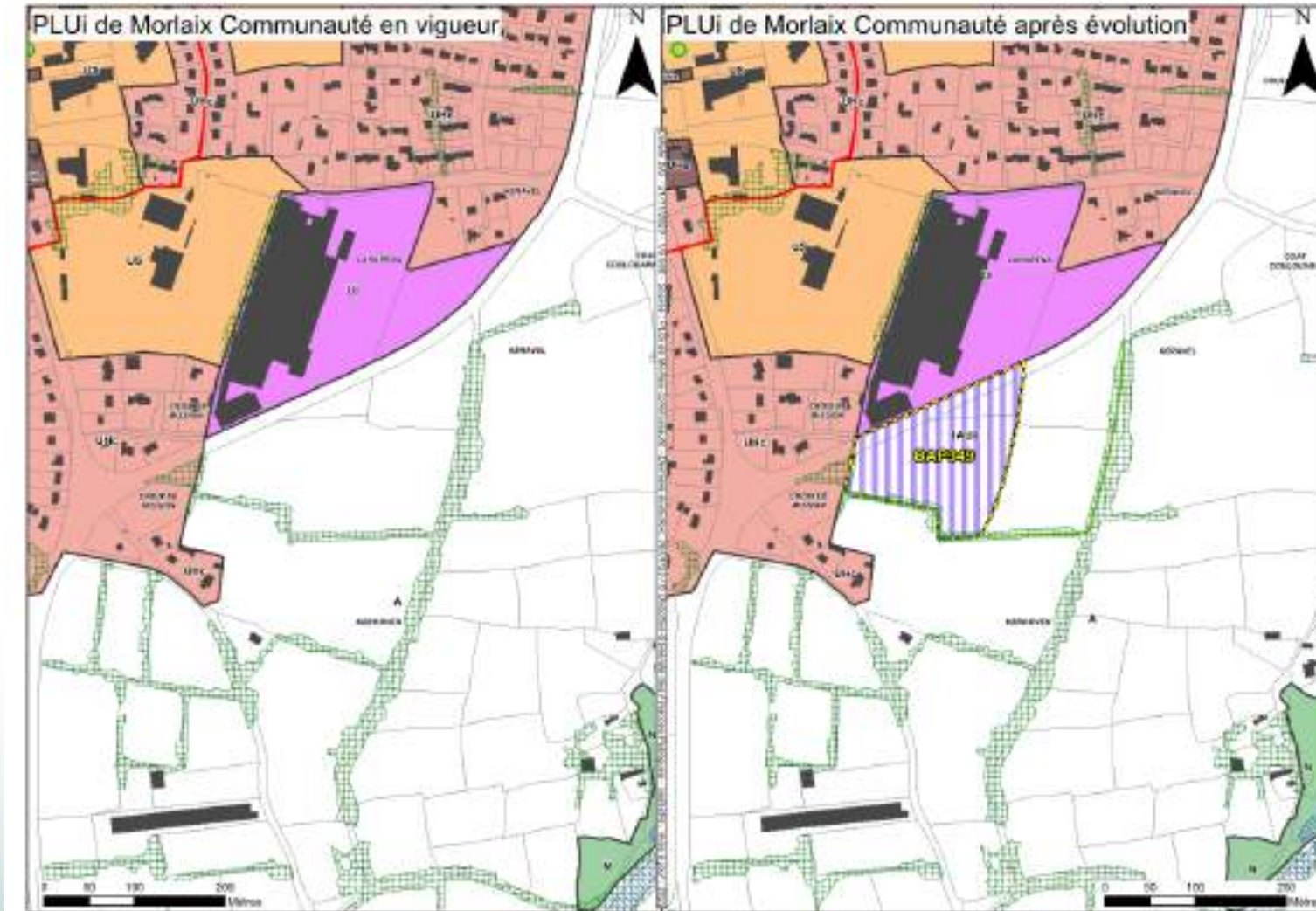
### 4/ Changements apportés au PLUi-H

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'OAP sectorielles.

#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement des parcelles AL n°4 (en partie) et 5 en 1 AUii (cf la légende en annexe du présent document).



## 4.2/ La modification du dossier d'OAP sectorielles

Une nouvelle OAP a été créée. Le cas échéant, les éléments végétaux à préserver au sein de l'OAP sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du CU sur le règlement graphique.



Extrait du dossier d'OAP - PLUi-H modifié

## F/ TAULÉ

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

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

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

Le **secteur 1AUi** (zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes) dont la vocation dominante est l'activité économique, est destiné, à court terme, à l'accueil et au développement d'activités économiques. Aussi, suivant la même logique que les zones AUH, le PLUi-H identifie des zones AUi (1AUi et 2AUi) en cohérence avec les choix opérés au sein du schéma d'aménagement des ZAE élaboré parallèlement au PLUi.

L'implantation de ce type d'activité au sein d'un espace dédié, hors des zones à vocation d'habitat, permet ainsi de limiter les nuisances vis-à-vis des zones habitées.

L'ouverture à l'urbanisation doit permettre de renouveler l'offre en foncier économique.

Dans le PLUi-H en vigueur, la commune de Taulé compte six zones urbaines à vocation d'activités économiques mixtes (Ui) sur son territoire, ainsi qu'une zone à urbaniser à court terme (1AUi) et une à long terme (2AUi).

La SCI des Alouettes a construit en 1997 un bâtiment qui accueille depuis plusieurs années les activités de Hotgame & Biomas et de la Coopérative l'Armorique Maraîchère. Il s'agit d'une entreprise de stockage, de préparation et d'export de légumes bio, de légumes originaux et de fleurs comestibles. Ils présentent une large gamme de 200 légumes différents qui sont produits sur le littoral nord finistérien et l'Île de Batz. Cette entreprise importante distribue à la fois sur les marchés locaux, mais également nationaux et internationaux.

Aujourd'hui l'entreprise présente un projet de développement de son activité. Pour cela, elle souhaite étendre son implantation, soit par la construction d'un nouveau bâtiment ou l'extension d'un bâtiment déjà existant (celui situé le plus au sud sur le site). Ce nouvel espace devrait servir au stockage et la préparation des légumes, ainsi qu'à la logistique avec des quais de chargement (aires de manœuvre pour les poids lourds à prévoir).

Au regard de la réalité économique et sociale : les activités sont installées depuis plus de 20 ans sur ce site, ce sont plus d'une vingtaine de personnes qui viennent y travailler et qui ont construit et/ou adapté leur vie personnelle en conséquence, ... Il est inenvisageable de délocaliser le site. Le développement doit donc être réalisé en continuité du secteur existant. Aussi, aucun éventuel potentiel foncier à l'échelle du territoire de Morlaix Communauté ne peut répondre à la faisabilité opérationnelle de ce projet.

Afin d'anticiper les besoins de développement d'Hotgame & Biomas, la SCI des Alouettes avait acquis un terrain à bâtir jouxtant les parcelles sur lesquelles est implantée l'entreprise. Il s'agit de la parcelle C n°1248, qui était considérée comme constructible dans le document d'urbanisme communal antérieur, daté de 2016. Or dans le PLUi-H de Morlaix



Communauté approuvée en 2020, cette parcelle C n°1 248 a été classée en zone A et ne peut, par conséquent, accueillir de projet relatif à une activité économique et permettre une nouvelle construction.

Ainsi, afin de soutenir le développement de l'entreprise, la parcelle C n°1 248 est classée en zone 1AUi.



Vue aérienne de l'entreprise Hotgame & Biomas

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

La commune de Taulé est un territoire présentant une forte activité économique. En effet, la commune compte trois zones d'activités sur son territoire (secteurs orangés sur le schéma ci-après) :

- La première localisée au sud-est du centre-bourg, accueille notamment un garage, une marbrerie ainsi que l'entreprise Hotgame & Biomas ;
- Une seconde située au nord du centre bourg, à proximité immédiate avec la RD58. On y trouve par exemple un garage, un producteur agroalimentaire et un paysagiste ;
- La dernière zone est située un peu plus au nord de la seconde, à proximité toujours de la RD58. Une zone 1AUi et une zone 2AUi y sont accolées. La bonne desserte routière en fait un secteur stratégique.

La commune de Taulé a donc la capacité de développer l'économie sur son territoire par l'accueil de nouvelles entreprises. Néanmoins, il apparaît primordial de conforter les activités existantes en répondant à leurs besoins.

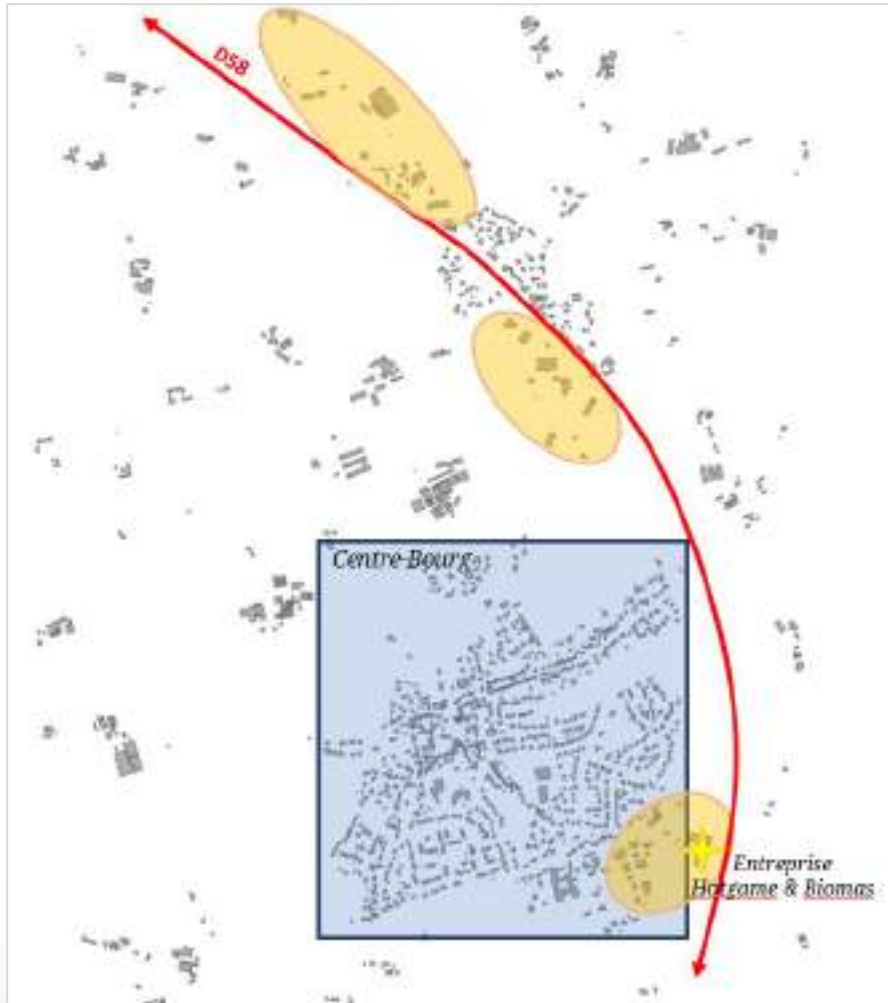
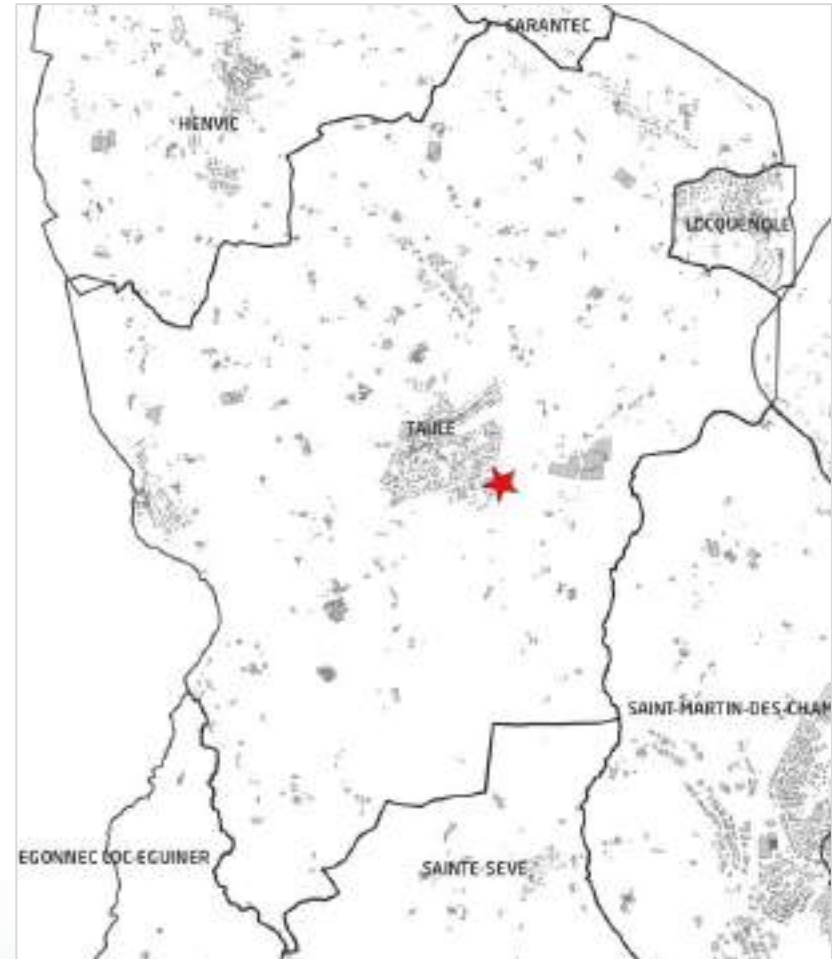


Schéma illustratif relatif au présent point de modification (Territoire +)



Localisation de la modification (Territoire +)



### 3/ Justification au regard du PADD

Au regard de l'intérêt général que présentent les activités économiques pour la collectivité, l'ouverture à l'urbanisation de zones économiques supplémentaires n'implique pas nécessairement une compensation foncière.

D'autre part, le PLUi-H en vigueur prévoit une consommation foncière (correspondant à 50% de la consommation sur 20 ans) de 409 ha. 401,82 ha ont déjà été consommés, ce qui laisse à Morlaix Communauté une surface disponible de 7,18 ha qu'elle souhaite dédier au développement économique. Les différents projets économiques envisagés au sein de la présente révision du PLUi-H constituent une consommation foncière de 4,13 ha, laissant ainsi encore 3,04 ha disponibles.

Le secteur 1 AUi poursuit plusieurs objectifs, à savoir :

- Anticiper et accompagner le développement économique au sein d'une zone dédiée ;
- Répondre aux besoins spécifiques de l'ensemble des domaines de l'activité économique ;
- Définir une stratégie économique en cohérence avec les atouts logistiques du territoire ;
- Étendre les ZAE révélant une capacité économique motrice pour le territoire ;
- Prévoir la création d'une ZAE majeure réservée à l'industrie ou aux activités consommatrices d'espace.

### 4/ Changements apportés au PLUi-H

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'OAP sectorielles.

#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement de la parcelle C n°1248 en 1 AUi (cf la légende en annexe du présent document).





## 4.2/ La modification du dossier d'OAP sectorielles

Une nouvelle OAP a été créée. Le cas échéant, les éléments végétaux à préserver au sein de l'OAP sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du CU sur le règlement graphique.



## G/ GUERLESQUIN - point non retenu au sein de la présente procédure

Dans la délibération prescrivant la présente révision du PLUi-H, un point de modification devait concerner le classement en zone 1AU d'un des parkings de l'ancienne usine Tilly-Sabco, aujourd'hui devenue une friche industrielle. L'objectif était d'étendre la zone Ui au sud du site, de l'autre côté de la route.

Toutefois, il a été décidé de ne pas retenir ce point de modification, en effet, le besoin de développement économique est déjà satisfait sur la commune.

Morlaix Communauté souhaite prioritairement réhabiliter les 25 ha que constituent l'actuelle friche Tilly-Sabco, en y accueillant un nouveau projet. D'autre part, dans le PLUi-H en vigueur, une extension sur plus de 36 ha en zone 1AU<sub>i</sub> (zone à urbaniser à court terme à vocation d'activité économiques mixtes), a été délimitée dans la continuité de l'entreprise Tilly-Sabco, devant ainsi permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune.

Par ailleurs, les terrains concernés ne se situent pas dans une zone d'activité économique intercommunale prévue au schéma des ZAE.

De plus, suite à la mise à jour de l'inventaire des zones humides sur la commune (*cf point de modification n°1 relatif à la mise à jour des zones humides sur la commune de Guerlesquin*), certains terrains localisés au sein des zones d'activités économiques Ui dans le centre-bourg, ne sont aujourd'hui plus grevés par la présence de zones humides. La mise à jour de l'inventaire a libéré 0,26 ha de surface constructible au sein de la zone Ui située au nord du centre-bourg et dans celle au sud du bourg, cela a permis de libérer 1,93 ha de surface constructible.

De ce fait, il n'est pas nécessaire de définir une nouvelle zone d'extension dédiée à l'économie sur la commune de Guerlesquin.

Ainsi ce point de modification est abandonné.

82



Vue aérienne du site de l'entreprise Tilly-Sabco

## POINT DE MODIFICATION N°3 : CRÉATION D'UNE ZONE UHcl À HENVIC - point non retenu au sein de la présente procédure

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

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

Différentes zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles ont été définies au sein du PLUi-H de Morlaix Communauté :

- Le secteur UHa correspondant au tissu urbain ancien ;
- Le secteur UHb correspondant au tissu urbain d'habitat collectif ;
- Le secteur UHc correspondant au tissu urbain d'habitat individuel ;
- Le secteur UHs correspondant à la zone urbaine à sensibilité paysagère ;
- Le secteur UHcl correspondant à la zone urbaine à constructibilité limitée.

Plus précisément concernant le secteur UHcl, sa vocation dominante est l'habitat et il délimite les espaces bâtis correspondant majoritairement à l'habitat individuel et activités compatibles, pour lesquels la constructibilité est limitée. Il s'agit d'espaces urbanisés au titre de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, néanmoins, ils ne répondent pas aux critères permettant de les qualifier de village au sens de la Loi Littoral.

Pour rappel, au regard des critères, définis par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) adoptée le 16 octobre 2018, aucun village n'a été identifié sur le territoire d'Henvic.

Pour qu'un secteur soit ainsi qualifié de « village », deux possibilités existent :

- soit l'entité urbaine se situe à proximité immédiate du centre-bourg et donc de l'agglomération ;
- soit l'entité urbaine est indépendante du centre-bourg.

Dans ce second cas, les critères de qualification sont les suivants :

- Les constructions sont regroupées selon une tradition locale, comptant un noyau bâti ancien ou des constructions anciennes, s'accompagnant par la suite d'extensions plus récentes ; ou présentent une organisation structurée ;
- Nombre de logements minimum : 90 ;
- Densité significative ;
- Il ne doit pas s'agir d'un quartier uniquement résidentiel. Ainsi, la présence à minima d'un commerce, d'un service, d'un équipement ou d'un lieu d'échanges et d'interactions doit être respectée.

Le secteur du Pont de la Corde est un quartier principalement résidentiel, indépendant du centre-bourg. Il compte environ 208 logements. On note également la présence d'une activité économique, à savoir une entreprise ostréicole. Ses caractéristiques ne permettent pas de le qualifier de village au sens de la Loi Littoral. Néanmoins, cet espace bâti paraît constituer un secteur dit « urbanisé » au sens de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme.

Un classement du secteur du Pont de la Corde en zone UHcl paraissait donc justifié.



Toutefois, afin de répondre aux dispositions de la Loi Littoral, amendée par la loi ELAN notamment, ce secteur ne pouvait être densifié ni étendu. Sa constructibilité aurait donc été limitée.

Aussi, le zonage UHcl ne permet que les extensions des constructions existantes, ainsi que les annexes. En effet, en vertu de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.* ». L'extension des constructions est donc limitée. Les conditions sont différentes selon qu'il s'agisse d'un logement ou d'une construction répondant à une autre destination ou sous destination. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée et les changements de destination seront eux aussi limités.



Secteur du Pont de la Corde

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

La commune d'Henvic est caractérisée par un développement urbain important au sein de son centre-bourg, ainsi que dans deux principaux secteurs. Sur le reste de son territoire, l'urbanisation est diffuse.

Dans le PLUi-H en vigueur, deux secteurs sont identifiés comme urbanisés :

- Le centre-bourg, composé d'un tissu urbain ancien autour duquel sont venus se greffer des lotissements de logements individuels, ainsi qu'une zone d'activités économiques. Il est longé sur sa partie est par la RD58, facilement accessible depuis le centre.
- Le hameau de la Halte, situé à 1 km au sud du centre-bourg, qui présente un tissu relativement dense. Ce secteur est principalement résidentiel, mais on y trouve également une activité de menuiserie.

Néanmoins, un autre secteur présente les caractéristiques d'un espace urbanisé, il s'agit du Pont de la Corde. Situé à 2,4 km au nord-ouest du centre-bourg, il présente les mêmes caractéristiques que le secteur de la Halte, à savoir un tissu urbanisé, constitué quasi exclusivement de maisons individuelles avec jardin. Il compte environ 208 logements.

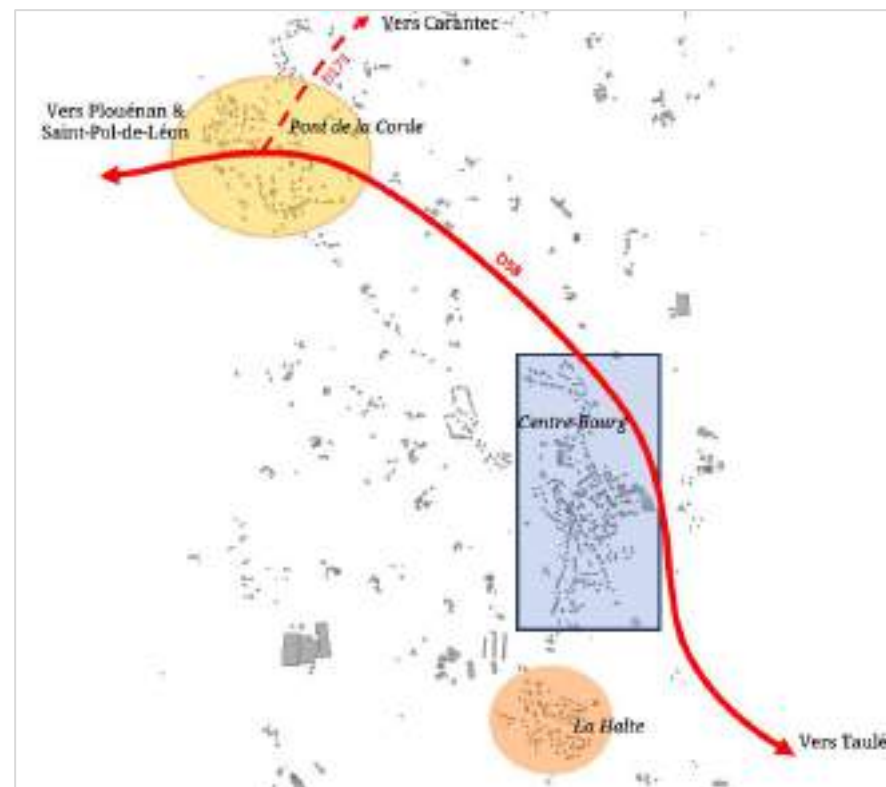
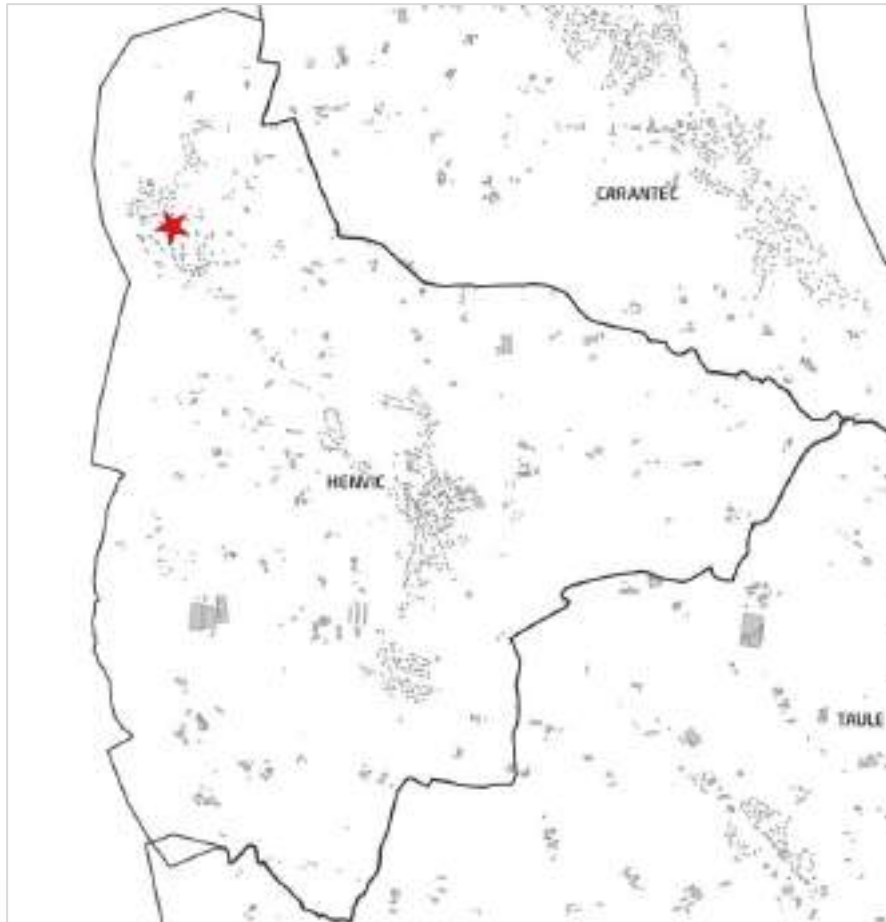


Schéma illustratif relatif au présent point de modification (Territoire +)



Localisation de la modification (Territoire +)

### 3/ Présentation des arguments ayant justifié l'abandon du présent point de modification au cours de la procédure

A la suite de la prescription de la procédure de révision « ciblée » une phase active d'élaboration du dossier de révision s'est engagée. Le travail a été mené en collaboration étroite avec les communes, services communautaires et personnes publiques associées.

Aussi, le présent point de modification qui consistait à classer le secteur du Pont de la Corde en UHCl n'a finalement pas été retenu. En effet, selon les conditions fixées par la Préfecture, au sein des communes littorales, seuls peuvent être identifiés comme espaces urbanisés (classement U) les « agglomérations », « villages » et « secteurs déjà urbanisés » au sens de la Loi Littoral et préalablement identifiés et localisés par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) couvrant le territoire. Le secteur du Pont de la Corde n'est pas identifié comme tel au sein du SCoT du Pays de Morlaix en vigueur, il ne peut donc être classé en zone urbaine.

## POINT DE MODIFICATION N°4 : INTÉGRATION EN ZONE U DE PARCELLES CLASSÉES EN A OU N

### A/ PLEYBER-CHRIST

#### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

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

Différentes zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles ont été définies au sein du PLUi-H de Morlaix Communauté :

- Le secteur UHa correspondant au tissu urbain ancien ;
- Le secteur UHb correspondant au tissu urbain d'habitat collectif ;
- Le secteur UHc correspondant au tissu urbain d'habitat individuel ;
- Le secteur UHs correspondant à la zone urbaine à sensibilité paysagère ;
- Le secteur UHcl correspondant à la zone urbaine à constructibilité limitée.

Plus précisément concernant le **secteur UHc**, sa vocation dominante est l'habitat. Il délimite les espaces bâtis correspondant majoritairement à l'habitat individuel pavillonnaire, en bande ou mitoyen. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés au sein de ces secteurs. Les espaces privés (cours, jardins) y ont un rôle majeur dans la composition du paysage urbain.

Il couvre des secteurs d'agglomérations et des villages au sens de la Loi Littoral ainsi que d'autres zones urbanisées pour les communes non soumises à la Loi Littoral.

La commune de Pleyber-Christ compte deux enveloppes urbanisées sur son territoire : son centre-bourg et le village de Penvern, situé au nord-ouest de celui-ci.

Le village de Penvern est classé en zone UHc dans le PLUi-H en vigueur. Seule une poche verte au cœur de l'espace urbanisé, localisée sur la parcelle YM n°14, est classée en zone N. Ce petit secteur sert aujourd'hui de parking d'appoint pour les riverains et des terrains de boules y sont également aménagés. Toutefois, ces terrains ne sont plus utilisés et entretenus et les cyprès qui servaient à les protéger du vent ont grandi de telle sorte qu'ils font de l'ombre à plusieurs maisons du village et qu'ils constituent une gêne pour le trafic aérien.

Cette parcelle YM n°14 est aujourd'hui en cours de procédure d'intégration au domaine communal (bien sans maître) et la collectivité souhaite l'ouvrir à l'urbanisation. En effet, la commune de Pleyber-Christ projette à cet emplacement la commercialisation de 2 ou 3 lots à bâtir, ainsi que l'aménagement d'un parking pour le village et un traitement paysager pour le reste du terrain. Tous les réseaux sont présents et en quantité suffisante dans le village (eau potable, eaux usées, électricité, gaz et assainissement collectif).

La parcelle YM n°14 est donc intégrée dans la zone UHc du village.



Localisation de la future zone UHc

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle YM n°14 est compensée par le classement en zone inconstructible de la parcelle ZP n°118



Localisation de la parcelle qui sera classée en zone N

Conformément à l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Ces zones N correspondent aux zones naturelles à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

Dans le PLUi-H en vigueur sur le territoire de Morlaix Communauté, ces zones couvrent à la fois des secteurs terrestres et des secteurs maritimes.

La parcelle ZP n°118, située à l'arrière du parc Lostwithiel, en continuité de la zone N existante le long de la ligne SNCF, revêt un intérêt environnemental en raison de son caractère boisé.

La parcelle ZP n°118 est donc classée en zone N.



## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

La commune de Pleyber-Christ présente un développement urbain au sein de son centre-bourg et de façon plus éparse sur l'ensemble de son territoire par la présence de hameaux plus ou moins importants.

Dans le PLUi-H en vigueur, deux secteurs sont identifiés comme urbanisés :

- Le centre-bourg, qui présente un tissu urbain relativement dense, notamment au sein de son tissu ancien (présence de constructions accolées et situées en limite d'emprise publique). Le reste du bourg est constitué majoritairement de logements individuels étendant au fil des années l'enveloppe urbaine et de zones économiques.
- Le village de Penvern situé à environ 2,3 km au nord-ouest du centre-bourg, qui présente un tissu plus aéré, moins dense et dont l'emprise diffère de celle du bourg. Il compte aujourd'hui une cinquantaine de maisons individuelles.

Du fait de la procédure d'intégration de la parcelle dans le domaine communal, la commune de Pleyber-Christ souhaite proposer un projet de développement de l'habitat dans ce secteur, afin de donner un nouvel usage à cette parcelle restée aujourd'hui, quelque peu à l'abandon.

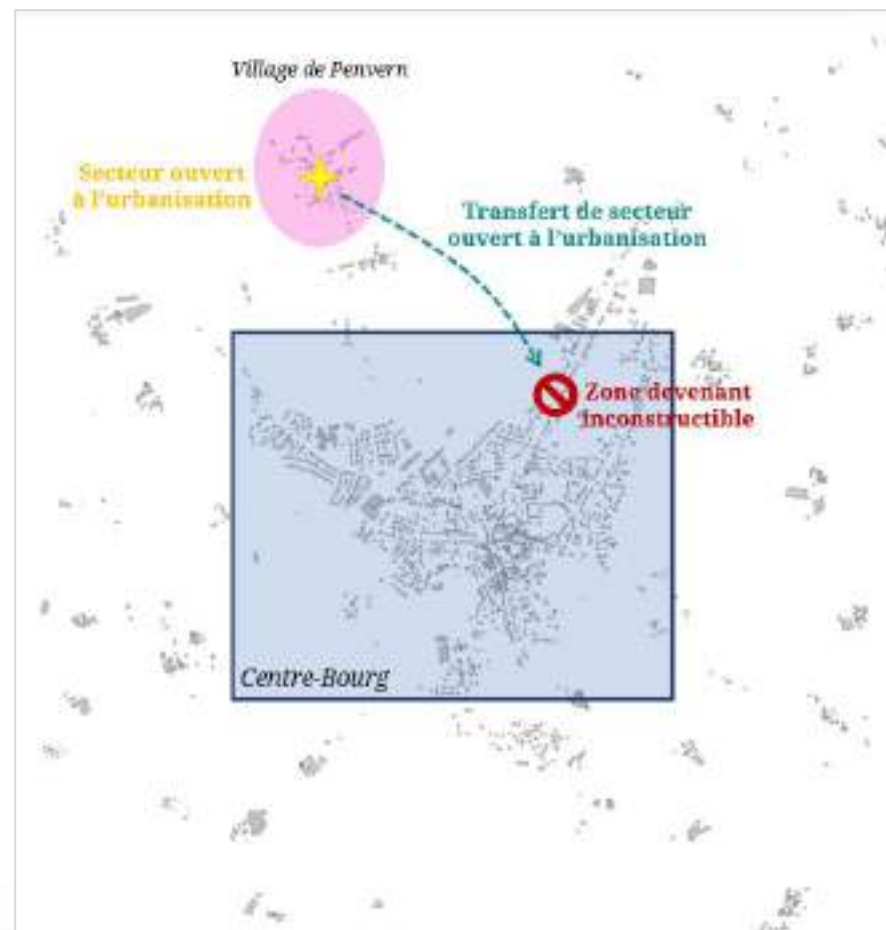
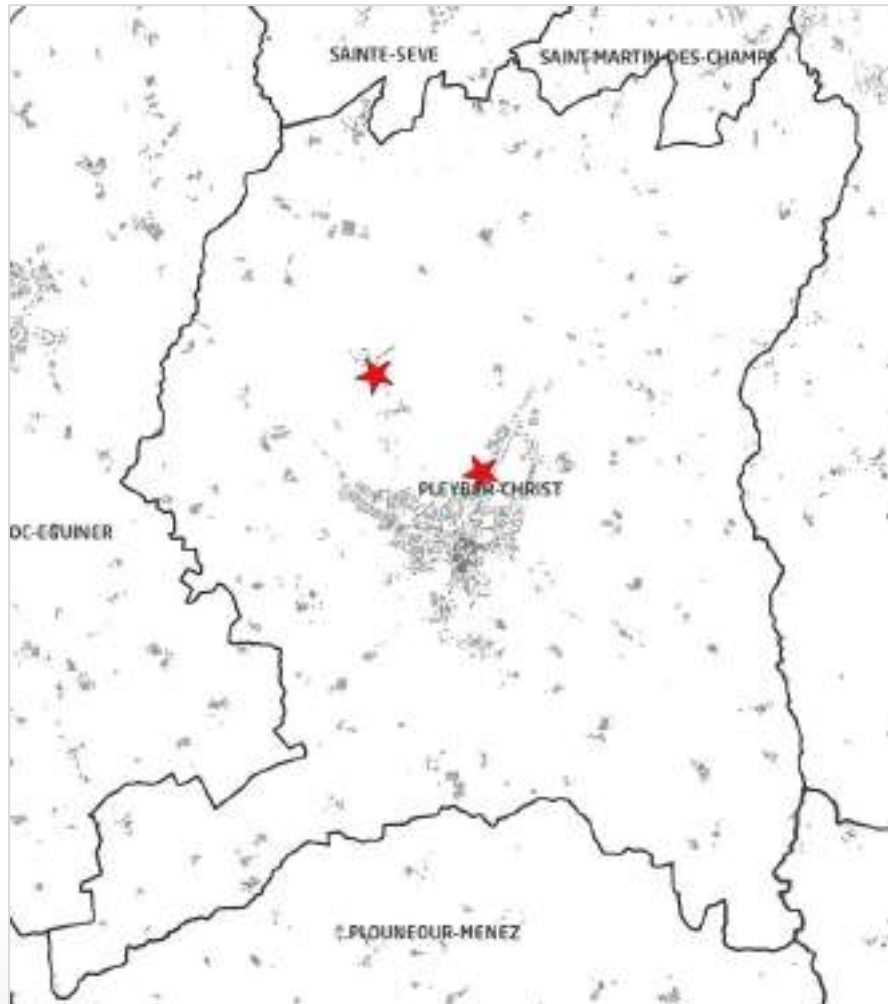


Schéma illustratif relatif au présent point de modification (Territoire +)



Localisation des modifications (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

Le présent point de modification consiste à ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone afin d'y accueillir des logements (2 à 3 lots à bâtir maximum seront proposés) mais également un parking pour le village et un espace vert. Cette ouverture à l'urbanisation nécessite une compensation. Aussi, la délimitation de la nouvelle zone UHc d'une superficie de 0,29 ha est compensée par le classement en zone N d'une partie de zones US et UHc s'étendant sur une superficie de 0,29 ha. Afin de ne pas modifier l'armature urbaine du territoire ainsi que les objectifs de production de logements définis dans le PADD du PLUi-H, la compensation s'effectue au sein de la commune de Pleyber-Christ.

La zone UHc vise à :

- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain (habitat et développement économique) ;
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable ;
- Favoriser la mixité des formes urbaines ;
- Promouvoir des opérations de qualité ;
- Permettre une évolution mesurée de la densité au sein de ces espaces à dominante pavillonnaire.

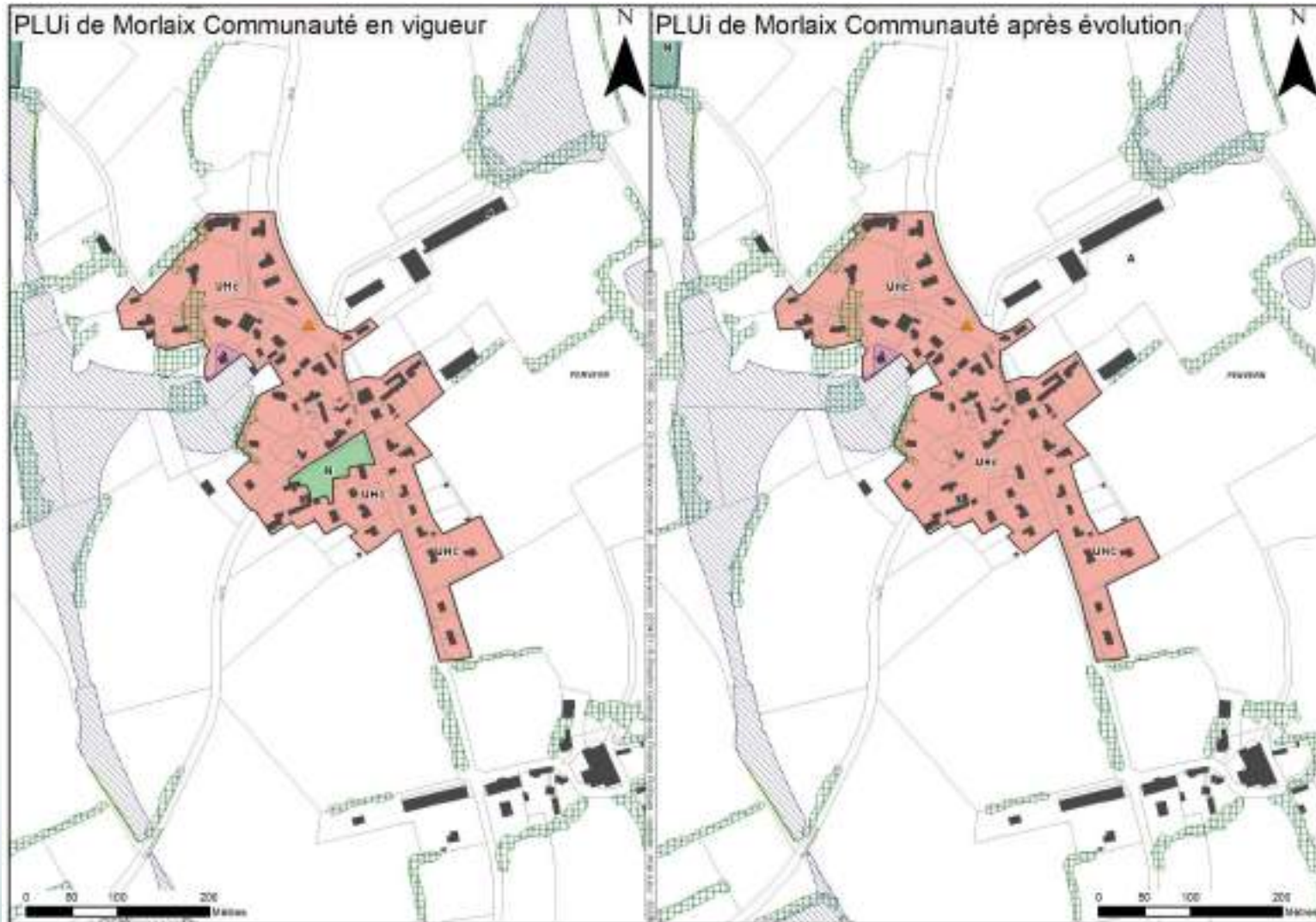
### 4/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement de la parcelle YM n°14 en zone UHc (cf la légende en annexe du présent document).



Classement de la parcelle ZP n°118 en zone N (cf la légende en annexe du présent document).



## B/ SAINT-THÉGONNEC LOC-ÉGUINER

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

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

Différentes zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles ont été définies au sein du PLUi-H de Morlaix Communauté :

- Le secteur UHa correspondant au tissu urbain ancien ;
- Le secteur UHb correspondant au tissu urbain d'habitat collectif ;
- Le secteur UHc correspondant au tissu urbain d'habitat individuel ;
- Le secteur UHs correspondant à la zone urbaine à sensibilité paysagère ;
- Le secteur UHcl correspondant à la zone urbaine à constructibilité limitée.

Plus précisément concernant le **secteur UHc**, sa vocation dominante est l'habitat. Il délimite les espaces bâtis correspondant majoritairement à l'habitat individuel pavillonnaire, en bande ou mitoyen. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés au sein de ces secteurs. Les espaces privés (cours, jardins) y ont un rôle majeur dans la composition du paysage urbain.

Il couvre des secteurs d'agglomérations et des villages au sens de la Loi Littoral ainsi que d'autres zones urbanisées pour les communes non soumises à la Loi Littoral.

La commune de Saint-Thégonnec Loc-Éguiner compte deux enveloppes urbanisées à vocation d'habitat : son centre-bourg et le bourg de Loc-Éguiner, situé au sud-ouest de son territoire.

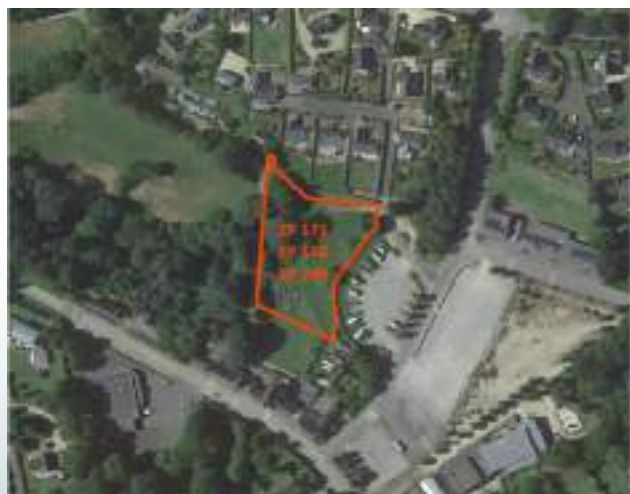
La commune souhaite créer un nouveau secteur urbanisé à l'entrée ouest de l'enveloppe urbaine du centre-bourg, sur les parcelles AE n°9, 10, 11, 12 et 13, aujourd'hui classées en zone A. Ce secteur est localisé à proximité immédiate du centre-bourg, à 500 m de l'église (enclos paroissial) et comprend un accès aux réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, gaz et assainissement collectif) en capacité suffisante. Par ailleurs, sur ce site, trois maisons sont déjà présentes. De ce fait, l'espace disponible « à consommer » est donc déjà en partie utilisé.

Un secteur UHc est créé sur les parcelles AE n°9,10, 11, 12 et 13.



Localisation de la future zone UHc

L'ouverture à l'urbanisation des parcelles AE n°9, 10, 11, 12, 13 est compensée par le classement en zone inconstructible pour partie des parcelles AH n°170, 171 et 248.



Localisation de la parcelle qui sera classée en zone N

Conformément à l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Ces zones N correspondent aux zones naturelles à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

Dans le PLUi-H en vigueur sur le territoire de Morlaix Communauté, ces zones couvrent à la fois des secteurs terrestres et des secteurs maritimes.

Les parcelles AH n°170, 171 et 248 revêtent un intérêt environnemental en raison de leur caractère d'espace naturel. Il s'agit d'un petit vallon dans le centre-ville. Elles sont donc classées pour partie en zone N.

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

La commune de Saint-Thégonnec Loc-Éguiner présente un développement urbain au sein de son centre-bourg et de façon plus éparse sur l'ensemble de son territoire par la présence de hameaux plus ou moins importants.

Dans le PLUi-H en vigueur, deux secteurs sont identifiés comme urbanisés :

- Le centre-bourg, qui présente un tissu urbain relativement dense au sein de son tissu ancien (présence de constructions accolées et situées en limite d'emprise publique). Le reste du bourg est constitué majoritairement de logements individuels étendant au fil des années l'enveloppe urbaine, ainsi que des zones dédiées aux équipements et aux activités économiques.
- Le bourg de Loc-Éguiner situé à environ 7,5 km au sud-ouest du centre-bourg, qui présente un tissu plus aéré, moins dense et dont l'emprise diffère de celle du bourg.

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation un secteur UHc à l'entrée du centre-bourg. Pour se faire, celle-ci propose de rendre inconstructible un vallon situé au sein du centre-ville de Saint-Thégonnec Loc-Éguiner.

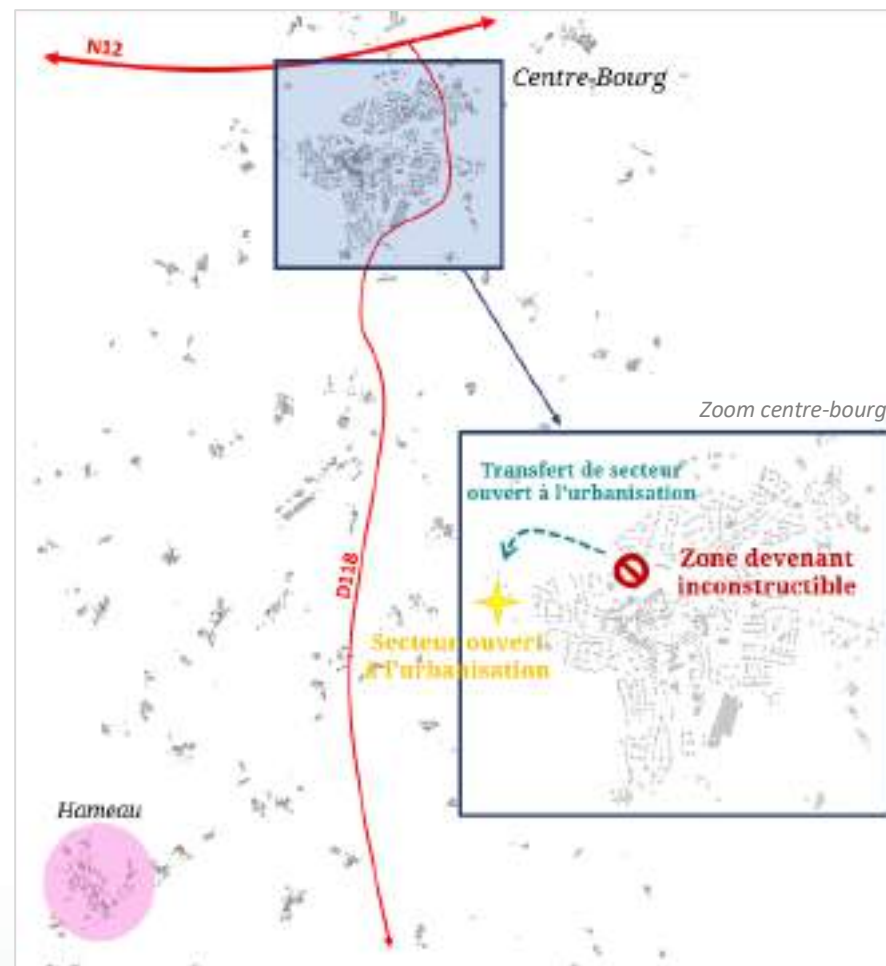
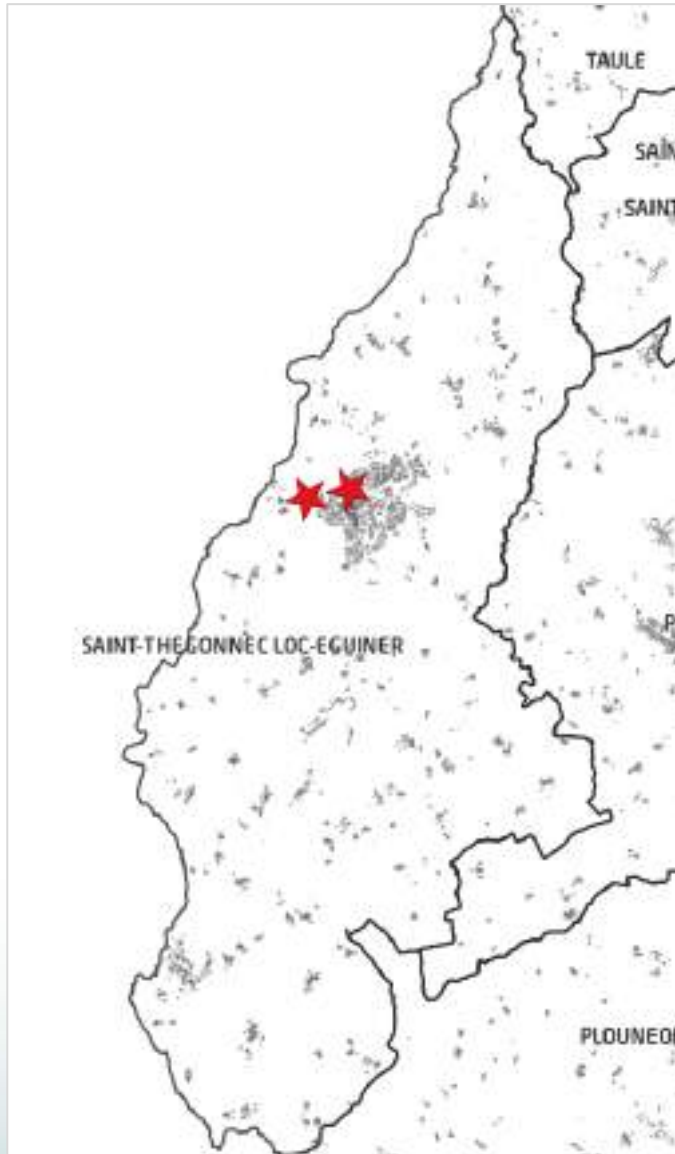


Schéma illustratif relatif au présent point de modification (Territoire +)



Localisation des modifications (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

Le présent point de modification consiste à rendre un secteur déjà urbanisé densifiable afin de permettre de réalisation de nouveaux logements. Cette ouverture à l'urbanisation nécessite une compensation. Aussi, la délimitation de la nouvelle zone UHc d'une superficie de 0,67 ha est compensée par le classement en zone N d'une partie de zone US s'étendant sur une superficie de 0,4 ha. Afin de ne pas modifier l'armature urbaine du territoire défini dans le PADD du PLUi-H, la compensation s'effectue au sein de la commune de Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner.

La zone UHc vise à :

- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain (habitat et développement économique) ;
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable ;
- Favoriser la mixité des formes urbaines ;
- Promouvoir des opérations de qualité ;
- Permettre une évolution mesurée de la densité au sein de ces espaces à dominante pavillonnaire.

### 4/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique

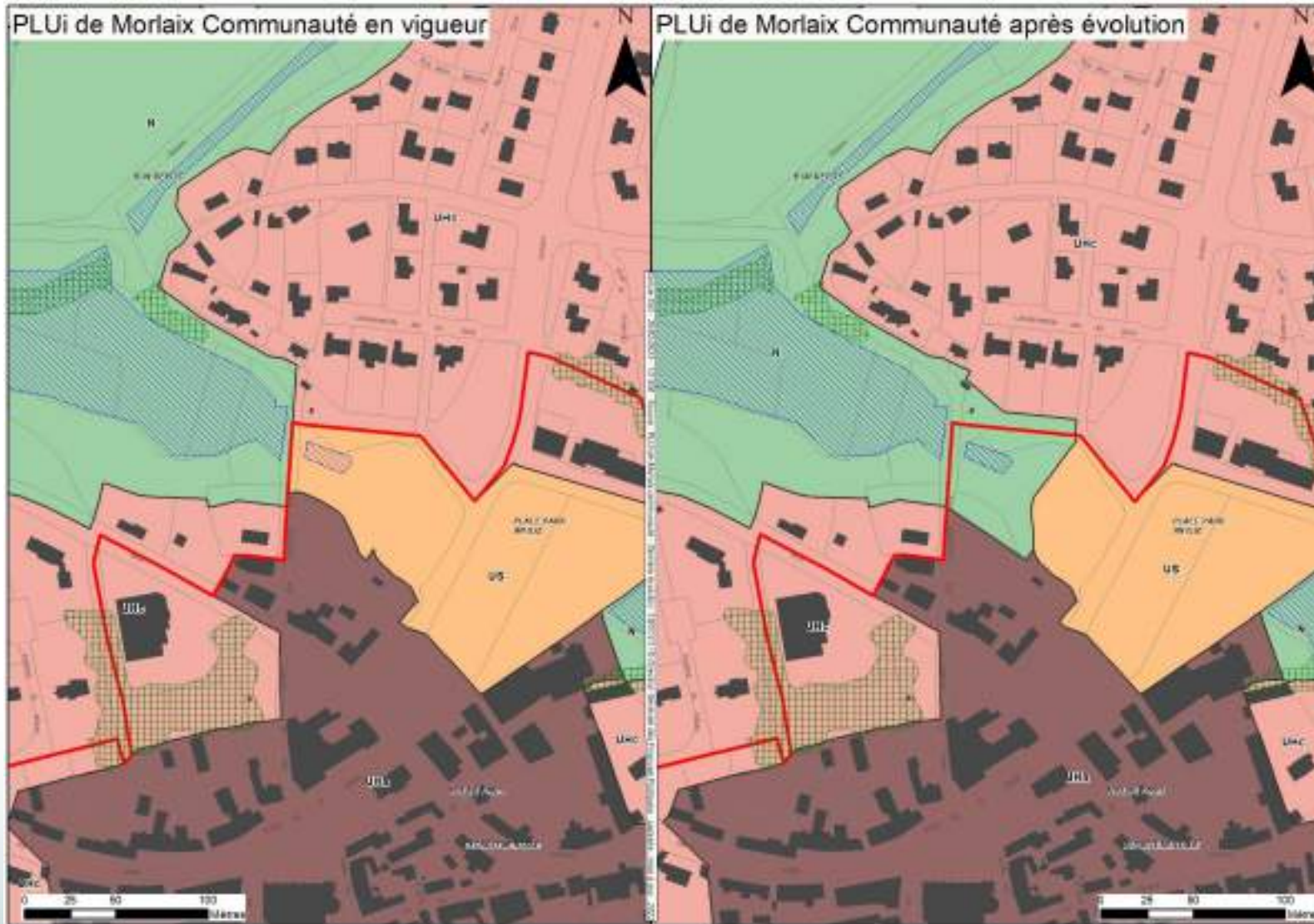


#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement des parcelles AE n°9, 10, 11, 12, 13 en zone UHc (cf la légende en annexe du présent document).



Classement pour partie des parcelles AH n°170, 171 et 248 en zone N (cf la légende en annexe du présent document).



## C/ SAINT-MARTIN DES CHAMPS

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

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

Le secteur Uii correspond aux zones urbaines à vocation d'activités économiques à dominante industrielle. Ces zones sont localisées uniquement sur les communes de Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs. La délimitation du secteur Uii traduit le schéma d'aménagement des Zones d'Activités Economiques (ZAE) et l'objectif de spécialisation des ZAE. La vocation industrielle de ces zones implique un zonage adapté du fait des spécificités de leurs besoins, notamment en termes de foncier et d'infrastructures de transport mais également du fait des nuisances qu'elles peuvent générer (bruit, trafic de poids lourds, ...).

Dans le PLUi-H en vigueur, la commune de Saint-Martin-des-Champs compte sur son territoire deux zones urbaines à vocation d'activités économiques à dominantes industrielles (Uii) et une zone à urbaniser (1AUii).

La société industrielle Guyot environnement est implantée à Kerolzec, à l'ouest du centre-bourg de Saint-Martin-des-Champs, à la frontière avec la commune de Saint-Sève.

Cette entreprise est implantée sur le territoire communal depuis 2004. Jusqu'en 2013 son activité consistait en un centre de tri des collectes sélectives du bassin morlaisien. Passé cette date, la société a connu un risque de fermeture de site ainsi que la disparition d'une quarantaine d'emplois, suite à la perte de l'activité. Afin de maintenir l'entreprise, la direction de Guyot environnement a entrepris de transformer le site en

centre de tri performant, capable de fournir les « combustibles de demain ». L'objectif a été atteint puisqu'aujourd'hui l'entreprise est leader dans la fabrication et la commercialisation des combustibles solides de récupération (CRS). Elle a ainsi pu créer 3 nouveaux emplois en 2018.

Au regard de son évolution, la société Guyot environnement souhaite poursuivre son développement afin d'être en capacité de fournir les futures entreprises bretonnes consommatrices de combustibles. Toutefois, l'entreprise se trouve aujourd'hui limitée dans ses capacités d'expansion, du fait du classement de certains terrains en zone non constructible en bordure du site. Dans l'hypothèse où Guyot environnement ne pourrait se développer, l'entreprise serait contrainte de délocaliser certaines de ses activités, ce qui pourrait avoir des conséquences à la fois sociales et économiques pour le bassin morlaisien.

La société a déposé un permis de construire en 2022 (suivi d'un permis modificatif en janvier 2023), pour l'extension du bâtiment administratif ainsi que de la plateforme sud.

Aussi il est nécessaire :

- De régulariser la situation d'un bassin de rétention existant dans la partie sud-ouest du site, qui est situé en-dehors de la zone Uii (en zone A) ;
- De répondre à des besoins supplémentaires de traitement des eaux pluviales (via notamment l'agrandissement du bassin localisé au nord-ouest du site). Ce besoin d'extension du bassin est d'autant plus important que des zones humides sont identifiées à proximité immédiate du secteur de Kerolzec.

En effet, la réglementation ICPE impose qu'une activité de traitement de déchets mette en place les mesures adaptées en cas d'incendie ou de pollution du site.

Les ouvrages de traitements des eaux de lixiviation des sols sont prévus pour :

- Traiter et tamponner les eaux météoriques,
- Tamponner les eaux d'extinction incendie.

Ils sont dimensionnés pour recevoir une pluie centennale ou d'extinction incendie conformément au calcul du D9A. Les bassins tampon ne servent pas de réserve d'eau car ils se vident entièrement après un épisode pluvieux. Une bache incendie est en revanche prévue pour fournir les volumes d'eau nécessaires aux pompiers.

La zone sud du site est constituée d'un bassin de traitement suivi d'un bassin tampon d'un volume de 1080 m<sup>3</sup>. Ce dernier remplace un bassin existant qui était en bache et ne permettait pas d'offrir un volume de rétention de 1080 m<sup>3</sup>. C'est pourquoi le bassin béton a été construit. Ce volume s'explique notamment par la mise en place d'un système d'extinction sprinkler doté d'une source d'eau de 770 m<sup>3</sup>. Le bassin de décantation était existant et n'a pas subi de modification.

La zone Nord du site est constituée d'un bassin béton permettant le traitement et le tamponnage. Le volume de tamponnage est de 800 m<sup>3</sup>. Il remplace un bassin tampon en bache qui ne permettait pas d'obtenir les volumes en rétention nécessaires.

Les rejets de ces eaux se feront dans le milieu naturel à raison de 3l/s/ha, comme prévu par l'arrêté d'autorisation d'exploiter.

En cas d'incendie, les bassins tampons sont fermés à l'aide de vannes d'obturation qui permettent de retenir les eaux d'extinction incendie en vue de les faire traiter.

La zone Uii est étendue pour partie sur les parcelles C n°1325 et parcelles C n°963, 789 et 666.



Vue aérienne de la société Guyot environnement

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

La commune de Saint-Martin-des-Champs est un territoire présentant une forte activité économique. En effet, la commune compte en tout cinq zones d'activités sur son territoire (secteurs orangés sur le schéma ci-après) :

- Une zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes située au sein d'espaces urbanisés à vocation dominante d'habitat, localisée dans le centre-bourg ;
- Deux zones urbaines à vocation d'activités économiques à dominantes industrielles (Uii) localisées à l'ouest du centre-bourg ;
- Deux zones urbaines à vocation d'activités économiques qualifiées d'espaces commerciaux périphériques (Uic) également délimitées à l'ouest du bourg.

Ces quatre dernières zones bénéficient d'un emplacement stratégique, puisqu'elles sont situées à proximité des axes routiers principaux, en particulier de la RN12 et de la RD58.

Il apparaît primordial aujourd'hui de conforter les activités en place sur le territoire en répondant à leurs besoins, notamment lorsque ces entreprises ont un retentissement au niveau du bassin morlaisien, comme l'entreprise Guyot environnement.

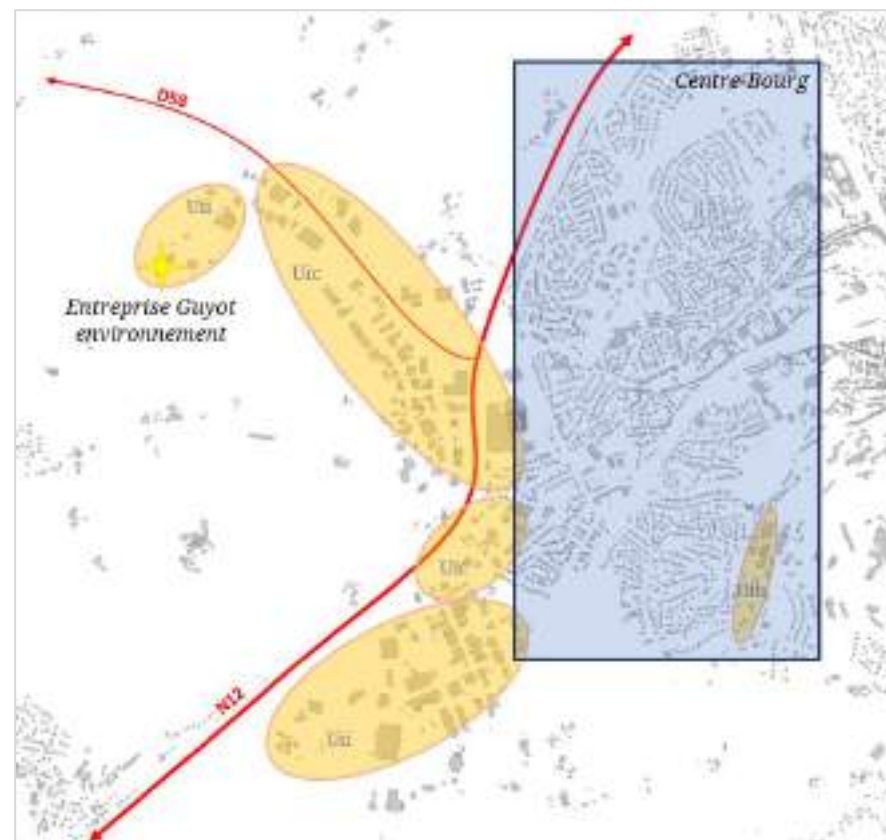
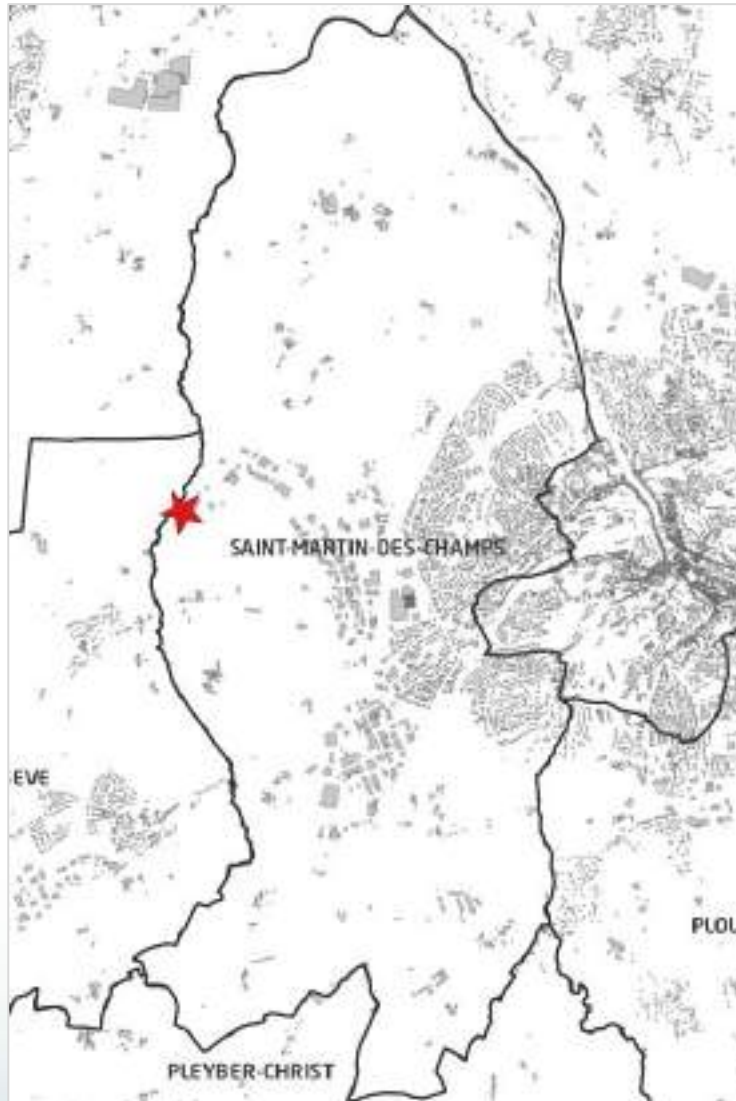


Schéma illustratif relatif au présent point de modification (Territoire +)



Localisation de la modification (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

L'extension du zonage Uii permet de répondre essentiellement aux obligations de traitement des eaux pluviales (bassins de rétention des eaux pluviales à régulariser / étendre). Aussi, 0,34 ha supplémentaire est classé en zone Uii.

Le PLUi-H en vigueur prévoit une consommation foncière (correspondant à 50 % de la consommation sur 20 ans) de 409 ha. 401,82 ha ont déjà été consommés, ce qui laisse à Morlaix Communauté une surface disponible de 7,18 ha qu'elle souhaite dédier au développement économique. Les différents projets économiques envisagés au sein de la présente révision du PLUi-H constituent une consommation foncière de 4,13 ha, laissant ainsi encore 3,04 ha disponibles.

Le secteur Uii poursuit divers objectifs, à savoir :

- Anticiper et accompagner le développement économique ;
- Répondre aux besoins spécifiques de l'ensemble des domaines de l'activité économique ;
- Permettre le développement des ZAE en cohérence avec l'armature territoriale et les capacités économiques de chacune d'entre-elles.

### 4/ Changements apportés au PLUi-H

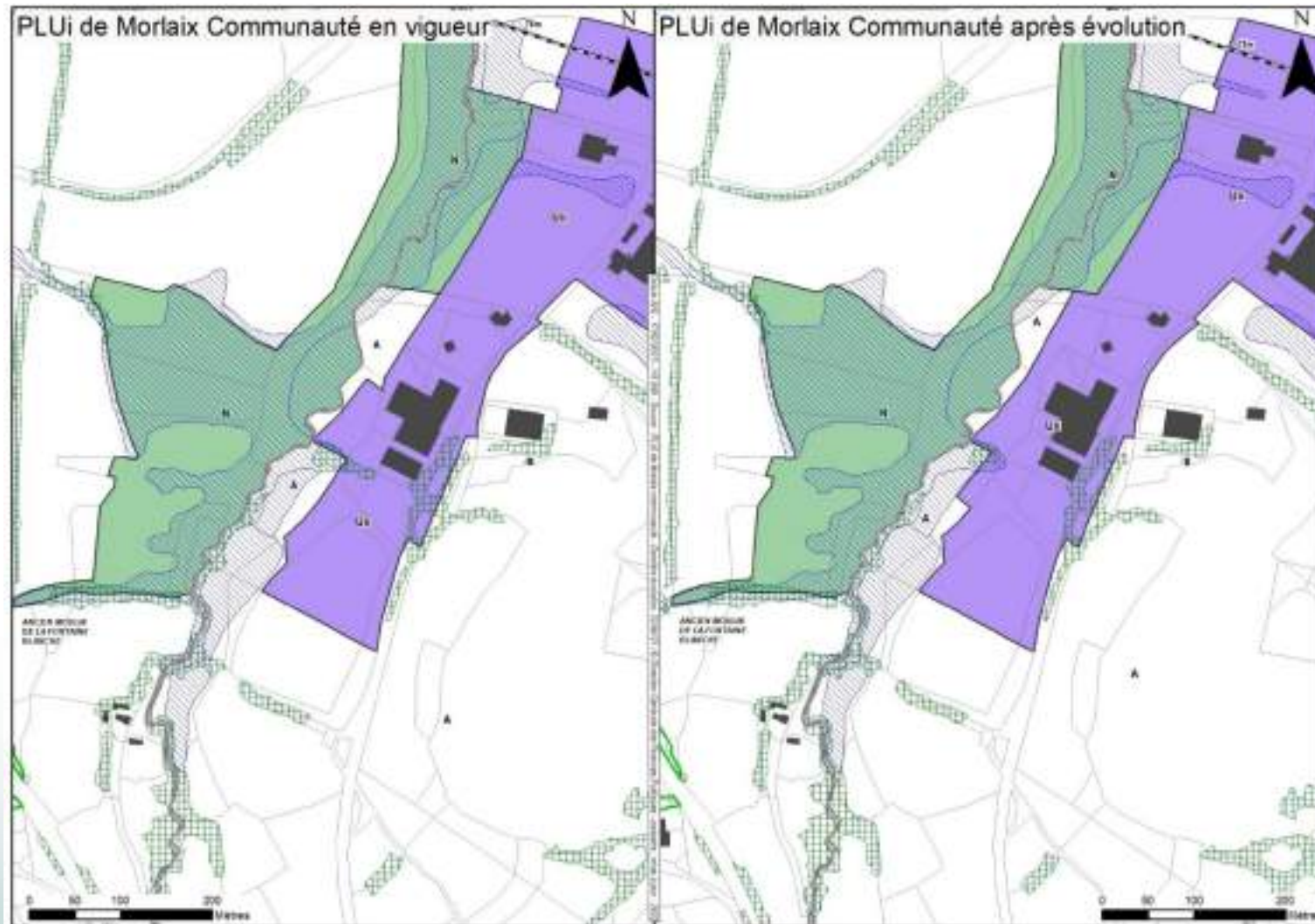
La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique

#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement pour partie de la parcelle C n°1325 et parcelles C n°963, 789 et 666 en zone Uii. (cf la légende en annexe du présent document).

103



## POINT DE MODIFICATION N°5 : CRÉATION DE STECAL

L'article L.151-13 du Code de l'urbanisme dispose que « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées [...] ».

Le caractère exceptionnel s'apprécie notamment eu égard au nombre de STECAL identifiés sur l'ensemble du territoire.

Le PLUi-H en vigueur compte 28 STECAL en zone N :

- 3 STECAL Nh (dédiés à l'habitation) ;
- 12 STECAL Ni (dédiés aux activités économiques, hors exploitations agricoles) ;
- 1 STECAL Nv (dédiés à l'accueil des gens du voyage) ;
- 14 STECAL NI (dédiés aux activités touristiques). *29 secteurs NI sont délimités sur le plan de zonage, néanmoins, seulement 15 sont qualifiés de STECAL (les campings situés sur les communes soumises à la Loi Littoral où seule l'extension limitée de bâtiments existants est autorisée ne sont notamment pas qualifiés de STECAL au sens du Code de l'Urbanisme).*

La présente procédure de révision « ciblée » du PLUi-H vient ajouter 4 SETCAL :

- 1 STECAL NUS (dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif) ;
- 2 STECAL NI (dédiés aux activités touristiques) ;
- 1 STECAL NST (destiné à accueillir le stand de tir).

Aussi, au regard de la taille du territoire de Morlaix Communauté l'identification de 32 STECAL répond à la première disposition de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

La réponse aux dispositions suivantes de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme est explicité ci-après pour chacun des secteurs. A noter, qu'en application de l'article R.151-39 du Code de l'Urbanisme, Morlaix Communauté a privilégié une approche volumétrique globale portant sur l'enveloppe du bâtiment, plutôt qu'une approche quantitative (exprimée en m<sup>2</sup> constructibles) afin de définir la densité.



## A/ BOTSORHEL - point non retenu au sein de la présente procédure

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

#### ► Rappel du contexte réglementaire

Conformément à l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme, « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Ces zones naturelles couvrent à la fois des secteurs terrestres et des secteurs maritimes.

Le **secteur NL** (zone naturelle à vocation touristique) est destiné à l'accueil d'activités de tourisme localisées en zone naturelle. Seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées, et hors bande littorale des 100 m pour les communes littorales.

Pour les communes non littorales, il s'agit, au même titre que les zones Ni et NH, d'un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**. Il doit rester exceptionnel et faire l'objet de dispositions réglementaires

spécifiques afin de répondre au cadre législatif imposé par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Cet article L.151-13 du Code de l'urbanisme dispose que « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévu à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

L'ensemble des terrains de campings, des parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les hébergements touristiques et hôteliers, situés hors espaces urbanisés, ont été classés en zone NL dans le PLUi-H en vigueur.

Sur le territoire de la commune de Botsorhel, aucune zone NL n'a été délimitée au sein du PLUi-H en vigueur.

### ► Le projet

La création d'un camping rural a été proposée à la commune en 2017 dans le secteur du Kerreur, sur les parcelles F n°681 et n°682 (en partie), aujourd'hui classées en zone A. Le projet a, depuis, été affiné. La volonté des porteurs de projet est de permettre à des familles de partir en vacances dans un cadre verdoyant avec un budget raisonnable. Le projet propose des habitats insolites construits à partir de matériaux naturels (chaux-chanvre, pierre, terre ou bois) et autonomes énergétiquement. En plus, de « l'accueil nature » souhaité par les porteurs de projet avec les différents animaux en pâture sur la propriété (âne, lamas, alpagas, chèvres naines, paons...), ceux-ci souhaitent mettre à disposition des familles plusieurs jeux bretons créés par eux-mêmes, afin de favoriser les liens sociaux, intergénérationnels sur le site.

Le nord de la propriété (parcelle F n°681) serait maintenu en pâture dédiée aux animaux, tandis que la partie sud (parcelle F n°682) accueillerait le projet de camping rural à proprement parlé, qui comprendrait notamment les logements insolites, les sanitaires, les emplacements de stationnement et l'aire de jeux (cf. esquisse du projet ci-contre).



Esquisse du projet de camping rural (document de réflexion) – Réalisé par le porteur de projet



Photographies des habitats insolites – Dossier de demande du porteur de projet

Depuis le début des années 2000, les porteurs de projet ont mis en place différents projets sociaux. En 2006 ils ont notamment restauré les dépendances de leur maison afin d'accueillir des personnes âgées ou handicapées, en lien avec le conseil départemental. En 2012 ils ont créé une association loi 1901 à caractère social, « A la margelle », visant à accueillir et aider les personnes démunies, isolées ou en situation d'urgence. Leur dernière action date de 2015, avec la création d'une banque alimentaire de campagne en lien avec les moyennes surfaces locales, ayant pour objectif de réduire le gaspillage alimentaire et d'aider les personnes dans le besoin.

Des éléments complémentaires ont pu être apportés par le porteur de projet durant l'enquête publique. L'aménagement du secteur comprendrait 3 habitats insolites (contre 10 initialement projetés). Un bloc sanitaire composé de 2 douches, 2 toilettes ainsi que 2 points d'eau vaisselle viendrait compléter l'offre de services. A ce jour, les campeurs utilisent les sanitaires de l'habitation principale des porteurs de projet. Les habitats insolites seraient réalisés à partir de matériaux naturels (chanvre, chaux et sable). Les toitures seraient végétales. Des panneaux photovoltaïques permettraient de les alimenter en électricité.

► Les justifications du projet au regard des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

- Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement

Le projet de camping rural serait réalisé dans le secteur du Kerreur. Le site est aujourd'hui accessible par un chemin depuis la voie communale du Kerreur et s'inscrit dans un espace verdoyant. En effet, les parcelles concernées par le projet sont bordées de boisements au nord et à l'est. La parcelle F n°681, dédiée à la pâture, est particulièrement arborée, en revanche la parcelle F n°682 est dégagée et entretenue (notamment tonte de l'herbe). La partie sud de cette seconde parcelle est dédiée à l'agriculture, mais cette zone n'est pas concernée par le projet. Le terrain

accueille déjà deux logements insolites, façonnés à la main par les porteurs de projet. Leur maison est quant à elle située à proximité du projet, à l'entrée du chemin d'accès au site.



Vue aérienne du site du camping rural

La qualité paysagère serait assurée par le propriétaire, qui exerce la profession de paysagiste. Ce dernier prévoit dans l'esquisse du projet, un certain nombre d'espaces et de haies fleuries dans le but de délimiter les espaces de vie et créer des coupures visuelles entre chaque logement et autre espace commun.

La hauteur, l'implantation et la densité des constructions, seraient règlementées au sein du règlement écrit (cf. point ci-après).

- Assurer la compatibilité des nouvelles constructions avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

En l'espèce, les parcelles concernées par le projet sont actuellement classées en zone A. Cependant, il ne s'agit pas ici de parcelles exploitées à titre professionnel.

La parcelle F n°681, aujourd'hui utilisée pour la pâture des animaux, resterait ainsi dans le projet. La parcelle F n°682 dans sa partie nord, celle destinée au projet, est quant à elle déjà habitée.

- Fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire

En plus de proposer des habitats insolites construits à partir de matériaux naturels, les porteurs de projets souhaitent que ceux-ci soient autonomes énergétiquement, grâce à l'installation d'un panneau photovoltaïque pour chacune des constructions. Ces panneaux solaires permettraient ainsi d'alimenter en électricité l'ensemble des logements, ainsi que les bâtiments communs (sanitaires...).

Au niveau de l'alimentation en eau potable, le projet ne présente pas de difficulté de raccordement au réseau.

Concernant l'assainissement non collectif sur le site, celui-ci est conforme. Une étude de sol a été réalisée et est favorable à la réalisation de systèmes d'assainissement non collectifs avec épandages (cf. esquisses précédente).

A ce titre, afin de permettre la création de ce projet de camping rural, un STECAL classé NL a été envisagé à Kerreur sur la parcelle F n°681 et une partie de la F n°682.

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au point de modification.

La Bretagne se caractérise par un patrimoine culturel très riche (3011 édifices protégés monuments Historiques (1<sup>re</sup> région française, hors Ile-de-France), 21 Villes d'Art et d'Histoire, 80 phares, 2 sites au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, ...) et un patrimoine naturel d'exception (2 730 km de

côtes, 11 îles habitées, 4 500 km de sentiers de grande randonnée, 41 sites terrestres et 18 sites marins identifiés au réseau écologique européen Natura 2000, ...).

Elle se situe au 4<sup>e</sup> rang des régions les plus visitées par les Français et 1<sup>re</sup> destination pour les séjours à la mer, pour les Français. 98 millions de nuitées de séjours (en 2011) ont été réservées sur le territoire, représentant environ 8% du PIB breton.

Depuis une dizaine d'années, le tourisme breton connaît, du fait des grandes tendances de l'économie, des évolutions accélérées sources de changements :

- L'importance stratégique et croissante du tourisme de proximité,
- Le développement du tourisme en Bretagne intérieure et rurale qui, sous l'impulsion d'initiatives et d'acteurs innovants, connaît de nouvelles perspectives, propose des articulations littoral-intérieur innovantes.

Au niveau régional on constate un déclin voire une disparition de nombreux hébergements marchands. Cette situation touche l'hôtellerie familiale en premier lieu, les équipements de tourisme pour tous, les meublés, les gîtes ruraux, les hébergements de plein air. Ce constat est préoccupant pour le tourisme breton dont l'économie touristique repose, en effet, pour beaucoup, sur l'hébergement marchand qui conditionne les capacités de séjour et est générateur de retombées directes et indirectes et d'emploi.

Morlaix Communauté a une capacité globale d'hébergement pour la population non permanente égale à 37 353, dont 26 135 en résidences secondaires (hébergement non marchand), soit 70%. La capacité d'accueil en camping est relativement élevée (à hauteur de 3 882 personnes) ainsi que les logements meublés classés ou non (3 312 personnes).

Le pourcentage de capacité d'hébergement de la population non permanente s'élève à 57,68.



Localisation de la modification (Territoire +)

### 3/ Présentation des arguments ayant justifié l'abandon du présent point de modification au cours de la procédure

La création de ce STECAL a reçu un avis défavorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Par suite, il a également fait l'objet d'un avis défavorable de la part de la commission d'enquête, qui indique au sein de ses conclusions et avis :

- Qu'après avoir visité le site,
- Qu'après avoir entendu les propriétaires et porteurs du projet de STECAL,
- Qu'au vu des réponses de Morlaix Communauté aux questions posées lors du PV de synthèse, indiquant notamment l'absence d'intérêt touristique,
- Qu'au vu de l'avis de la CDPENAF,

considère que le projet n'est pas suffisamment abouti et ne justifie pas d'un caractère exceptionnel pour créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans une zone naturelle.

Ce point fait l'objet d'une réserve au sein de l'avis de la commission d'enquête.

Aussi, le présent point de modification n'a finalement pas été retenu.

## B/ LANMEUR

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

#### ► Rappel du contexte réglementaire

Conformément à l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme, « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Ces zones naturelles couvrent à la fois des secteurs terrestres et des secteurs maritimes.

Le **secteur NST** est destiné accueillir un stand de tir déjà existant, situé à Lanmeur.

Il s'agit, au même titre que les zones Ni et NH, d'un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**. Il doit rester exceptionnel et faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques afin de répondre au cadre législatif imposé par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Cet article L.151-13 du Code de l'urbanisme dispose que « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou

forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévu à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Dans le PLUi-H en vigueur, aucun STECAL NST n'avait été identifié.

#### ► Le projet

La commune de Lanmeur accueille un stand de tir sur son territoire, dans le secteur de Kervern, sur les parcelles A n°342, 343, 344 et 345, actuellement classées en zone A. Les stands de tir sont considérés



juridiquement comme étant des établissements recevant du public (ERP)<sup>1</sup>, appartenant donc à la sous-destination « autres équipements recevant du public ».

L'activité est installée dans un ancien bunker allemand, construit en 1940, servant à l'époque d'abri usine à la Luftwaffe. Ce bâtiment avait été repris par la Marine Nationale à la fin de la guerre. Dès 1976, ce bunker est investi par un club de tir (la Société Morlaisienne de Tir (SMT)) qui louait les locaux à la Marine Nationale, avant d'être absorbée en 1992, par l'ASPTT MORLAIX qui a racheté les locaux et le terrain à l'État.

Ce club de tir est aujourd'hui divisé en 4 pas de tir :

- Un pas de tir de 10 mètres air comprimé, situé à l'intérieur du bunker ;
- Un pas de tir de 25 mètres arme de poing, également situé à l'intérieur du bunker, dans un local construit en 1980 ;
- Un pas de tir de 50 mètres pour les armes d'épaule tous calibres, construit en 1980 et situé lui, à l'extérieur du bunker ;
- Un pas de tir de 100 à 150 mètres pour les armes d'épaule tous calibres, construit en 1999.

Le club de tir souhaite apporter quelques modifications aux différents stands de tir afin d'améliorer les conditions dans lesquelles se tient la pratique, en particulier, réduire la signature acoustique de ces stands et améliorer la sécurité des usagers.

En 2016, le club avait déjà fait appel à une entreprise spécialisée et accréditée, dans le but de créer des talus dans les champs de tir pour atténuer l'impact sonore de l'activité et cela même si cette dernière avait relevé que les nuisances sonores générées par le club étaient en-deçà des normes légales.

L'ASPTT MORLAIX compte trois projets :

- Projet n°1 sur le pas de tir de 50 mètres : après avoir fait des talus de 3 mètres de hauteur pour atténuer les nuisances sonores, le club souhaite démonter les deux bâtiments en tôles afin de les remplacer par un seul et même bâtiment insonorisé (d'une superficie de 300 m<sup>2</sup>). Ce projet intervient toujours dans cette volonté de réduire la signature acoustique des tirs.
- Projet n°2 relatif à l'entrée sur le site : à l'heure actuelle, le club ne possède pas de portail. Ainsi, n'importe qui peut s'introduire sur le site et à toute heure. Le club souhaiterait donc fermer l'entrée actuelle en créant un talus végétalisé et créer une nouvelle entrée, équipée cette fois-ci d'un portail.

111



Projet n°1

<sup>1</sup> « Ce sont des bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes extérieures sont admises. [...] L'accès est payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation » (entreprendre.service-public.fr)



Projet n°2



Projet n°3

- Projet n°3 relatif à la réduction du stand de 150 mètres : la distance de 150 mètres n'étant pas homologuée par les instances olympiques, le club projette de réduire la longueur de ce stand à 100 mètres en créant une butte.



► Les justifications du projet au regard des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

- Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement

Le stand de tir de Lanmeur est localisé au nord-ouest de la commune, dans le secteur de Kervern. Il est entouré de parcelles agricoles et est accessible par un chemin communal peu fréquenté. Le site est délimité et caché par des haies et boisements plantés tout autour du club.

Le club de tir porte une attention particulière à l'insertion paysagère des différents projets (cf. ci-dessus) dans leur environnement et plus largement, du site dans sa globalité.

En effet, concernant le projet n°1 notamment, s'il n'est pas encore entièrement défini, toutefois le club prévoit que le bâtiment sera plus long et plus large que ceux existants, afin de créer des tunnels de tir mieux isolés et éviter la résonance. Le bâtiment sera construit avec des matériaux insonorisants et ne dépassera pas les 3 mètres de hauteur pour rester caché par le talus. D'autre part, il sera bâti dans une couleur verte pour s'intégrer à son environnement.

Pour le projet n°2, l'ASPTT propose de créer un talus végétalisé à l'emplacement de l'actuelle entrée, dans le but de rester dans la continuité des boisements et haies qui délimitent le site et de mieux l'intégrer au sein de son environnement.

De la même manière, pour le projet n°3, le club de tir souhaite créer une butte et conserver les talus végétalisés de 5 mètres de hauteurs, qui en plus de leur qualité d'insonorisation, permettent au stand de tir de rester caché et de ne pas créer de rupture visuelle.

La hauteur, l'implantation et la densité des constructions, seront réglementées au sein du règlement écrit (cf. point ci-après).

- Assurer la compatibilité des nouvelles constructions avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement classées en zone A. Cependant, en l'espèce, il ne s'agit pas de parcelles à usage agricole. En effet, les parcelles A n°342, 343 conserveront leur usage actuel, à savoir celui de stand de tir.

- Fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire

Concernant le raccordement aux réseaux, cela se limite au réseau électrique et à l'assainissement, le site étant déjà équipé d'un réservoir à eau d'une capacité de 12 000 litres, permettant de récupérer l'eau de pluie pour alimenter un WC et un évier.

Au niveau de la sécurité des usagers, le club de tir souhaite en améliorer les conditions au travers de ces projets. Faire en sorte que l'activité soit exercée toujours dans de meilleures conditions, avec des séparations entre chaque stand qui soient plus sécurisées et une activité réservée uniquement aux inscrits (cf. projet n°2 – accès sur le site).

Tous ces projets de l'ASPTT concourent donc, tout en prenant en compte l'aspect de la qualité paysagère, à réduire les nuisances sonores et à améliorer la sécurité des usagers sur le site.

- Justification du caractère exceptionnel du STECAL créé

Le Finistère compte 17 clubs de tir. Un seul se situe sur le territoire de Morlaix Communauté, il s'agit du stand de tir à Lanmeur. Ensuite le club le plus près se situe à Cléder (à 40 km de Lanmeur), les 15 autres étant essentiellement répartis à Brest et dans le sud Finistère.

Le site objet du présent STECAL existe, il s'agit uniquement de le conforter et de permettre de réaliser des aménagements pour une meilleure sécurité des usagers comme du voisinage.



Aussi, il revêt un caractère exceptionnel.

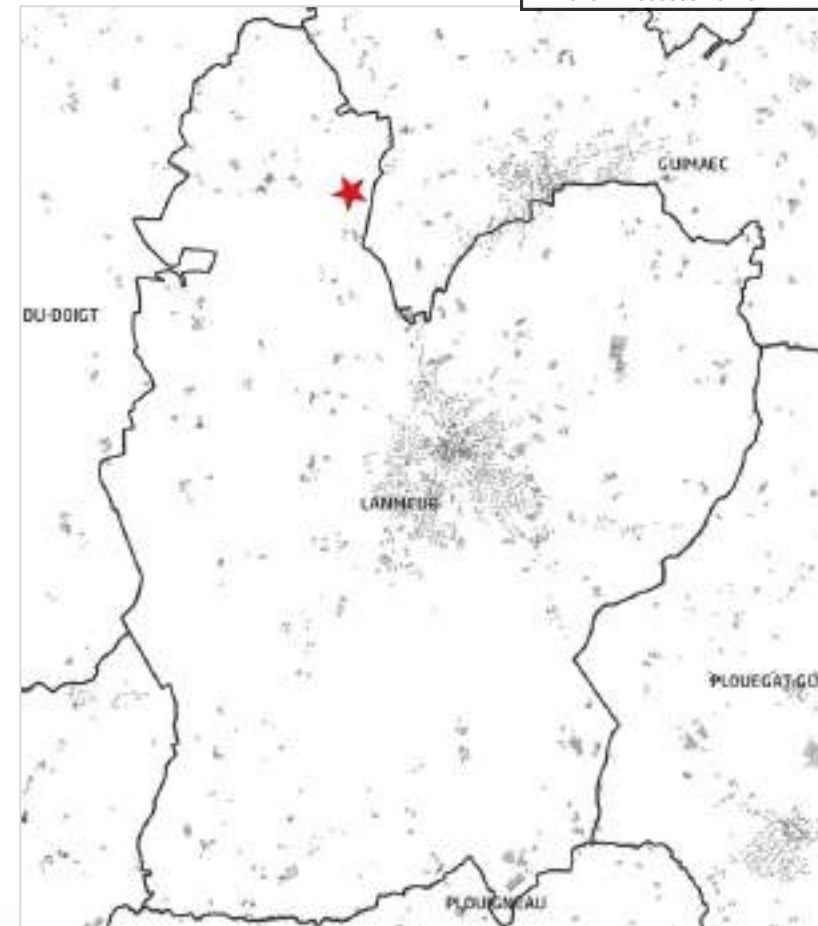
Afin de permettre la réalisation de ces différents projets, un STECAL classé NST est donc créé sur l'emprise du club de tir.

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

Morlaix Communauté compte de nombreux équipements et services dont les équipements de sports et de loisirs. Néanmoins, un seul stand de tir est présent sur le territoire de Morlaix Communauté, à Lanmeur.

L'objectif est de maintenir cette activité sportive tout en permettant de sécuriser le site, d'améliorer le confort des tireurs et de réduire l'impact acoustique sur le voisinage.



Localisation de la modification (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

La zone NST vise à :

- Conforter l'activité sportive de tir sur le territoire ;
- Permettre de faire évoluer les installations afin de sécuriser le site, améliorer le confort des usagers et réduire l'impact acoustique sur le voisinage.

Le PADD, dans son axe 2 : « inventer un territoire attractif », précise l'objectif « Satisfaire les besoins et les équilibres en services intercommunaux et de proximité ». L'attractivité du territoire est un facteur de développement important qui passe notamment par la réponse aux différents besoins des habitants et des entreprises.

Deux aspects de cet objectif sont de :

- « Maintenir/développer un accès aux équipements publics pour tous »
- « Conforter Morlaix Communauté comme territoire culturel, patrimonial et de loisirs sportifs »

L'équipement du stand de tir de Lanmeur est le seul site du territoire permettant de pratiquer cette activité sportive.

L'axe 2 du PADD décline également l'objectif consistant à « Sécuriser le territoire face aux risques et nuisances ». Les aménagements envisagés doivent permettre de réduire les nuisances sonores de ce site et de sécuriser ses accès.

115

### 4/ Changements apportés au PLUi-H

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit.

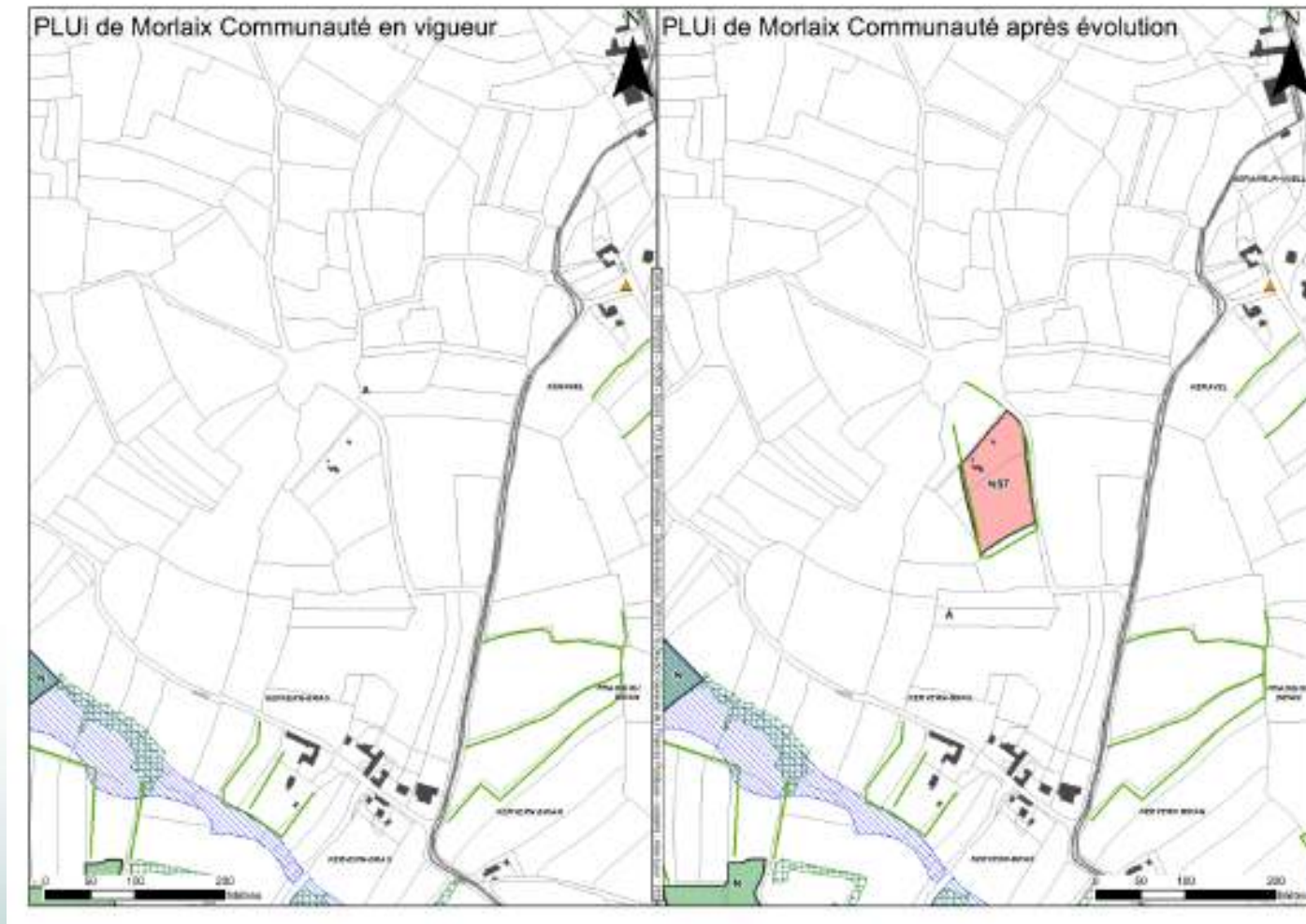


#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement en NST d'un STECAL sur les parcelles A n°342, 343 (cf la légende en annexe du présent document).

Afin d'intégrer le STECAL dans son environnement, les haies bocagères et les talus sur les façades ouest et nord du secteur sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf Partie relative au point de modification n°9)

116



## 4.2/ La modification du règlement écrit

Un nouveau secteur NST est créé au sein du règlement écrit.

117



Extrait du règlement écrit - PLUi-H modifié

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

### NST - Article 1 - Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	Zone	NST	NST	NST
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitat	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	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 associatives	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et associatives			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles de sport 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		
	Étude de copies et d'exposition	X		

Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié



Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Conditions spécifiques à la sous-destination « équipements sportifs » : est autorisé un nouveau bâtiment aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'il ait une vocation sportive liée à la pratique du tir sportif ;
- Qu'il soit limité à une nouvelle construction ;
- La surface de plancher ainsi que l'emprise au sol de la nouvelle construction ne peuvent excéder 300 m² ;
- La hauteur ne doit pas excéder 3 m au point le plus haut ;
- Le bâtiment ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Une attention particulière devra être portée au traitement acoustique du bâtiment dans le but d'améliorer le confort des tireurs et de réduire son impact acoustique sur le voisinage.

**NST - Article 2 - Usages et affectations des sols et types d'activités**

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions :

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les aménagements et activités liés au stand de tir ;

**NST - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**NST - 3.1 - Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

**NST - 3.2 - Mixité sociale**

Non réglementé

NST

364



Extrait du règlement écrit - PLUi-H modifié





**Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans les secteurs concernés par une DAP les projets sont soumis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section inscrites dans les DAP.

**NST - Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

**NST - 4.1 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités »

A défaut : non réglementé.

**NST - 4.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités »

A défaut : non réglementé.

**Dispositions particulières**

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas réglementée.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

**NST - 4.3 - Implantation des constructions**

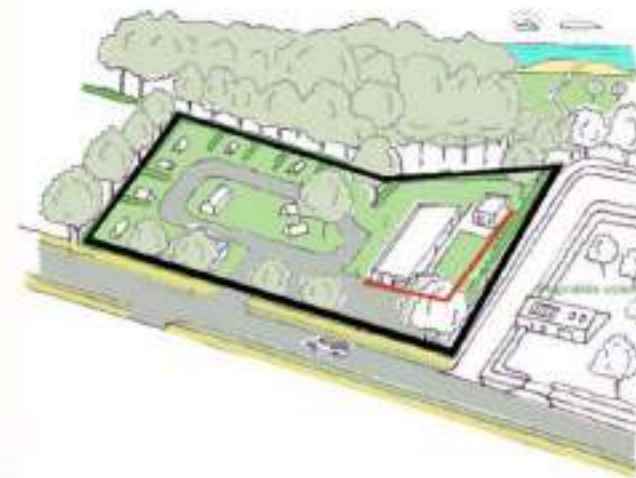


Schéma à titre illustratif

**4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile**

L'implantation des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités »

NST	
	365



Extrait du règlement écrit - PLUi-H modifié







A défaut : 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**

L'implantation des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non réglementé.

**4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non réglementé.

**4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non réglementé.



NST	
NST - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
NST-5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures	366
NST-5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	
Non réglementé	
NST - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
NST-6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations	
NST-6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées	

**NST - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**NST-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

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

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

**NST-6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations**

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :  
 ► Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

**NST-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.

Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié





Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

**NST – Article 7 – Stationnement**

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

NST

**Section 3 – Equipements et réseaux**

Dans les secteurs concernés par une GAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les GAP.

367

**NST – 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

**NST – Article 9 – Desserte par les réseaux**

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



Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié



## C/ PLEYBER-CHRIST

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

#### ► Rappel du contexte réglementaire

Conformément à l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme, « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Ces zones naturelles couvrent à la fois des secteurs terrestres et des secteurs maritimes.

Le **secteur NL** (zone naturelle à vocation touristique) est destiné à l'accueil d'activités de tourisme localisées en zone naturelle. Seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées, et hors bande littorale des 100 m pour les communes littorales.

Pour les communes non littorales, il s'agit, au même titre que les zones Ni et NH, d'un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**. Il doit rester exceptionnel et faire l'objet de dispositions réglementaires

spécifiques afin de répondre au cadre législatif imposé par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Cet article L.151-13 du Code de l'urbanisme dispose que « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévu à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

L'ensemble des terrains de campings, des parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les hébergements touristiques et hôteliers, situés hors espaces urbanisés, ont été classés en zone NL dans le PLUi-H en vigueur.

Sur le territoire de la commune de Pleyber-Christ, 6 STECAL ont déjà été identifiés, dont deux sont classés en zones NL (Le Domaine du Treuscoat – complexe touristique, yourtes et cabanes ainsi qu'un gîte).

### ► Le projet

Pleyber-Christ accueille sur son territoire les Gîtes du Bulz, localisés dans le secteur de Queffleuth, sur les parcelles ZO n°66 et 80, aujourd'hui classées en zone N. Ces gîtes sont composés de 3 cottages pouvant loger jusqu'à une quinzaine de personnes. Ils ont été repris en 2018 par de nouveaux propriétaires, qui s'efforcent depuis à en faire un lieu convivial et calme.

Depuis 2018, plusieurs actions ont été mises en place par les propriétaires : composteurs avec une sensibilisation au tri sélectif, démarche Zéro déchet, mise en place d'un système domotique permettant de baisser la consommation électrique des cottages, pas d'utilisation de produits chimiques lors de la réalisation des tâches ménagères, mise en place d'un éco-pâturage pour le terrain, installations d'une trentaine de nichoirs et hôtels à insectes. Les gîtes sont labellisés LPO et gîte Panda.

En raison d'une dynamique touristique influée par l'Office de Tourisme de la Baie de Morlaix ainsi que le développement d'offres expérientielles (Projet Interreg Expérience), les porteurs de projet souhaitent diversifier leur activité en proposant en plus de l'hébergement, des « retraites créatives ou bien-être ». Il s'agirait de proposer des stages, d'une journée ou plus, dédiés à des activités artistiques ou de bien-être, animés par des professionnels locaux. Ces ateliers divisés en plusieurs temps (cours théorique, création, travaux communs...), permettraient des rencontres et des échanges au sein d'un lieu convivial.

Pour permettre l'accueil du public, les porteurs de projet souhaitent construire un nouvel espace d'accueil polyvalent d'environ 50 m<sup>2</sup>. Il serait quelque peu éloigné des gîtes, ce qui permettra de ne pas déranger les vacanciers logeant dans les gîtes en cas de location à la journée.

Cette salle d'activités sera équipée d'une cuisine et de sanitaires reliés à une phyto-épuration. Le bâtiment répondra aux exigences BBC afin d'être le plus économe possible en énergie. Des récupérateurs d'eau de pluie permettront de minimiser la consommation d'eau potable traitée. La structure du bâtiment sera en bois ainsi que les façades, le tout sur pilotis afin qu'il s'intègre au mieux dans son environnement. L'implantation envisagée du bâtiment permettra de préserver les arbres existants. Des occultations performantes seront installées pour préserver la trame noire si la salle est utilisée pour une activité diurne. Aucune nouvelle place de stationnement n'est envisagée.

Enfin, la salle sera utilisée en lien avec la location des gîtes mais également avec des structures de tourisme de la région de Morlaix, à travers la mise en place d'ateliers nature (participation de l'association Au fil du Queffleuth), des journées de sensibilisation avec l'association LPO de Morlaix, des ateliers à thème sur l'éco-habitat notamment.

Les tendances ont montré qu'aujourd'hui, les vacanciers sont attirés par des expériences nouvelles alliant aventure et découverte. Ils se tournent davantage vers des expériences inédites qui les immergent dans de nouvelles cultures et leurs permettent de découvrir les spécialités culinaires, les activités et arts locaux.

Le rapport d'activité des Gîtes du Bulz, montre un taux d'occupation croissant ces dernières années, +35% entre 2019 et 2021 et une augmentation du chiffre d'affaires de 71% sur la même période. L'activité est donc en pleine progression. Par ailleurs, l'objectif serait à l'avenir de développer la privatisation des lieux, (hébergement et espace d'accueil) pour l'accueil de stages, d'évènements familiaux etc.





Vue aérienne du projet d'espace d'accueil polyvalent

- Les justifications du projet au regard des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

- Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement



Situés dans la moitié nord-est de la commune de Pleyber-Christ, les gîtes de Bulz bénéficient d'un environnement privilégié. En effet, localisés dans des bois, ils s'étendent sur 2 hectares de jardin et de prairie. Le lieu est donc particulièrement préservé, niché dans la nature.

D'autre part, les propriétaires mettent un point d'honneur à l'entretien de la propriété et en particulier des jardins. Chaque cottage disposant de son espace extérieur.

Photographies des cottages - Dossier de demande des propriétaires des Gîtes de Bulz



La hauteur, l'implantation et la densité des constructions, seront règlementées au sein du règlement écrit. L'aspect extérieur de la nouvelle

construction fera également l'objet d'une réglementation au sein du PLUi-H. (cf. point ci-après).

- Assurer la compatibilité des nouvelles constructions avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

En l'espèce, les parcelles concernées par le projet sont actuellement classées en zone N. Cependant, si ces parcelles sont constituées de jardin et de prairie, elles sont surtout destinées à la location de vacances. Elles conserveront cet usage à l'avenir et accueilleront de nouvelles activités avec les stages que proposent les porteurs de projet.

- Fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire

Concernant le raccordement au réseau, notamment à l'électricité et à l'eau potable, l'espace d'accueil bénéficiera des mêmes raccordements que les cottages. Les réseaux ont une capacité suffisante.

L'assainissement des eaux usées est non collectif. Le système est conforme. Les porteurs de projets portent également une attention particulière au respect des normes de sécurité et d'accessibilité du public. Ils mettront donc un point d'ordre lors de la construction du bâtiment.

Ainsi, afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment d'accueil et l'évolution du site, un STECAL classé NL est donc créé sur une partie des parcelles ZO n°66 et 80. Afin de réduire au maximum les impacts du projet sur l'environnement et sur le paysage, Le périmètre de la zone NL correspond précisément au terrain d'assiette de la construction projetée (hors bâtiments existants).

- Justification du caractère exceptionnel du STECAL créé

Le Gite du Bulz à Pleyber-Christ est un établissement partenaire de l'Office de tourisme depuis de nombreuses années. Les prestations y sont de qualité et les retours « client » sont excellents. En 2022, le Gite du Bulz, dans la dynamique créée par l'Office de Tourisme autour du projet Interreg « Experience » a développé une offre complémentaire d'ateliers (herboristerie, bouquets naturels...). Il y a une volonté des propriétaires de perpétuer ces offres, dans une approche très respectueuse des personnes et du cadre naturel. Il s'agit de proposer un lieu d'exercice pour des prestations « expérientielles » (apprentissage, découverte...), réalisées par des acteurs locaux, éventuellement associatifs, qui peuvent apporter une plus-value aux clientèles hébergées dans les gites. Ces contenus sont parfaitement cohérents avec la demande des visiteurs et avec les attentes de l'Office de tourisme communautaire. Aussi, le projet revêt un caractère exceptionnel en ce qu'il propose une nouvelle offre touristique (espace d'accueil / salle d'animations) en complément des hébergements existants.

126

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

La Bretagne se caractérise par un patrimoine culturel très riche (3011 édifices protégés monuments Historiques (1<sup>re</sup> région française, hors Ile-de-France), 21 Villes d'Art et d'Histoire, 80 phares, 2 sites au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, ...) et un patrimoine naturel d'exception (2 730 km de côtes, 11 îles habitées, 4 500 km de sentiers de grande randonnée, 41 sites terrestres et 18 sites marins identifiés au réseau écologique européen Natura 2000, ...).

Elle se situe au 4<sup>e</sup> rang des régions les plus visitées par les Français et 1<sup>re</sup> destination pour les séjours à la mer pour les français. 98 millions de

nuitées de séjours (en 2011) ont été réservées sur le territoire, représentant environ 8 % du PIB breton.

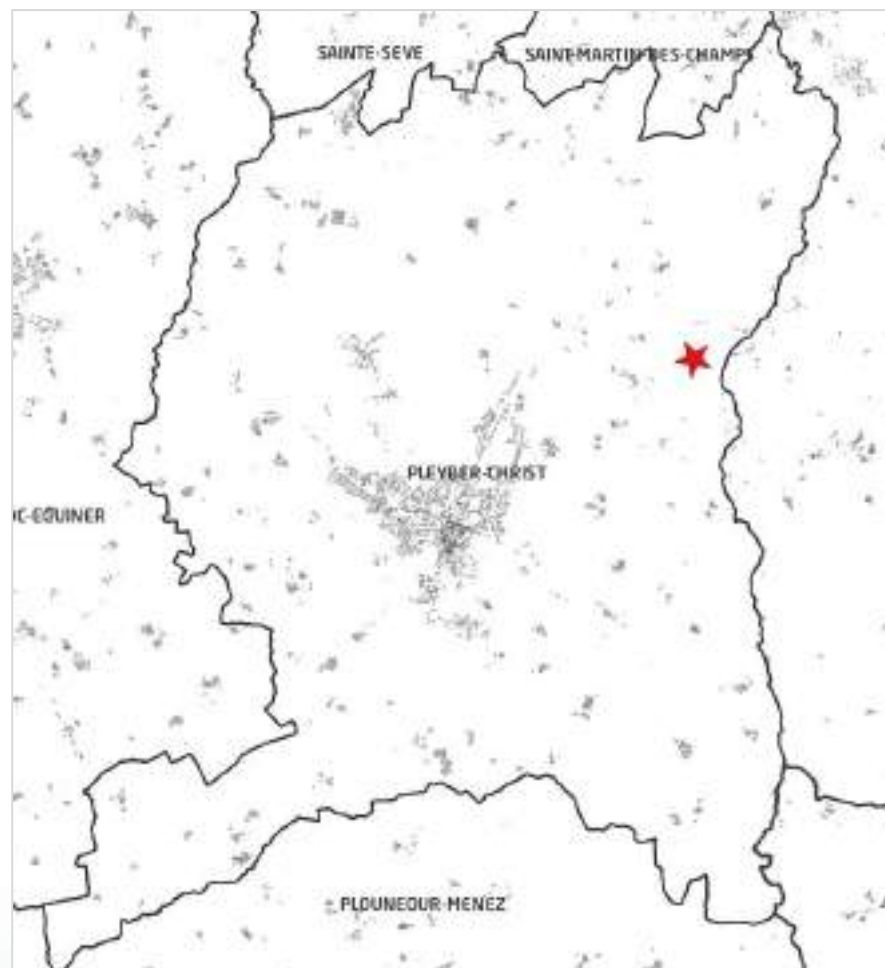
Depuis une dizaine d'années, le tourisme breton connaît, du fait des grandes tendances de l'économie, des évolutions accélérées source de changements :

- L'importance stratégique et croissante du tourisme de proximité,
- Le développement du tourisme en Bretagne intérieure et rurale qui, sous l'impulsion d'initiatives et d'acteurs innovants, connaît de nouvelles perspectives, propose des articulations littoral-intérieur innovantes.

Au niveau régional on constate un déclin voire une disparition de nombreux hébergements marchands. Cette situation touche l'hôtellerie familiale en premier lieu, les équipements de tourisme pour tous, les meublés, les gîtes ruraux, les hébergements de plein air. Ce constat est préoccupant pour le tourisme breton dont l'économie touristique repose, en effet, pour beaucoup, sur l'hébergement marchand qui conditionne les capacités de séjour et est générateur de retombées directes et indirectes et d'emploi.

Morlaix Communauté a une capacité globale d'hébergement pour la population non permanente égale à 37 353, dont 26 135 en résidences secondaires (hébergement non marchand), soit 70 %. La capacité d'accueil en camping est relativement élevée (à hauteur de 3 882 personnes) ainsi que les logements meublés classés ou non (3 312 personnes).

Le pourcentage de capacité d'hébergement de la population non permanente s'élève à 57,68.



Localisation de la modification (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

La zone NL vise à :

- Renforcer et accompagner l'attractivité des activités touristiques et patrimoniales ;
- Développer et diversifier les équipements et activités touristiques.

[128](#)

### 4/ Changements apportés au PLUi-H

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit.





#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement en NL d'un STECAL sur une partie des parcelles ZO n°66 et 80  
(cf la légende en annexe du présent document).

129



## 4.2/ La modification du règlement écrit

Ajout d'une disposition relative à l'aspect extérieur de la construction applicable à la zone NL – secteur des gîtes de Bulz à Pleyber-Christ.

130

**CHAPITRE B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

**Dispositions applicables sur l'ensemble des communes formant la commune de Morlaix**

**2. Dispositions applicables à l'ensemble des zones et secteurs, hormis les zones à vocation économique**

**Architecture**

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui la composent : harmonie des rythmes, choix des matières, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoiries (constructions secondaires, accolées ou détachées de la construction principale) devront être en harmonie avec la construction principale.

Les constructions annexes telles que clopiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

**Cloîtures**

► **Règles générales applicables à l'ensemble des zones et secteurs**

Une attention particulière sera apportée au traitement qualitatif des clôtures sur voie de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :

- En site naturel : prédominance de la végétation ;
- En site urbain : l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les portails et portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture tant en terme de hauteur qu'en choix de matériaux.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des dénudations partielles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Les haies seront prioritairement constituées d'arbustes en mélange choisis parmi les espèces locales. Les haies mono-espèces et la plantation d'espèces à fort développement ou invasives sont interdites.

Extrait du règlement écrit – PLUi-H en vigueur

## CHAPITRE B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

### Dispositions applicables sur l'ensemble des communes hormis sur la commune de Morlaix

#### 1. Dispositions applicables à l'ensemble des zones et secteurs hormis les zones à vocation économique

##### Architecture

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

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des matières, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principale) devront être en harmonie avec la construction principale.

- Les constructions annexes telles que dâpers, poulliers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les sous-sols ouverts sur l'extérieur (garage enterré) ne seront autorisés que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès ou sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol.

22

Concernant la zone ML – secteur des gîtes de Bulz à Pleyben-Christ, la construction devra présenter un aspect bois.

##### Cloûtures

- Règles générales applicables à l'ensemble des zones et secteurs

Une attention particulière sera apportée au traitement qualitatif des cloûtures sur voie de l'espace public. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des cloûtures avoisinantes, afin de ne pas créer d'éléments d'hétérogénéité.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :

- En site naturel : prédominance de la végétation ;
- En site urbain : utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les portails et portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la cloûture tant en terme de hauteur qu'en choix de matériaux.

Les murs en pierre, murets, haies et talus existants devront être conservés. Exceptionnellement, des démolitions ponctuelles pourront être autorisées pour la création d'accès aux parcelles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.



Modification de certaines règles relatives à la zone NL.



Extrait du règlement écrit - PLUi-H en vigueur



NL

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

133

**NL - Article 1 - Destinations et sous-destinations des constructions**

343

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zône		NL	NL	NL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitat	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et associatives	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et associatives			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles de sport et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Étude de copies et d'exposition	X		



Extrait du règlement écrit – PLUi-H en vigueur



En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.

► Conditions spécifiques à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « équipements publics ».

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement ».

Sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

L'extension de constructions existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - o 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;

- o 30 m<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> ;
- 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 ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Être situé hors bande des 100 mètres (pour les communes littorales).

Les annexes de constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- Une seule nouvelle annexe (dont piscines couvertes) pourra être autorisée par construction principale ;
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas :
  - o 10m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - o 20m pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;
  - o Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas (extensions comprises) :
  - o 20 m<sup>2</sup> pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - o 40 m<sup>2</sup> pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;

NL

344

134

Extrait du règlement écrit – PLUi-H en vigueur

**PLUi h**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Programme local de l'habitat

**NL**

– Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
– Les annexes pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

Les piscines non couvertes sont admises aux conditions suivantes :

- Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 30 m<sup>2</sup> à condition qu'elle soit implantée à moins de 10 m du bâtiment principal pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
- Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 40 m<sup>2</sup> à condition qu'elle soit implantée à moins de 20 m du bâtiment principal pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;

► Conditions spécifiques aux sous-destinations « Hébergement », « Restauration », « Activités de service (accueil clientèle) », « Hébergement hôtelier et touristique », « Autre équipement recevant du public », « Entrepôt », « Bureau » :

Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- L'emprise au sol créée n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;

– Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les blocs sanitaires et locaux d'accueil liés et nécessaires au bon fonctionnement de la zone, sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

Pour les communes soumises à la Loi Littoral :  
Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- L'emprise au sol créée n'excède pas 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les communes non soumises à la Loi Littoral :  
Sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi ainsi que les nouvelles constructions.

Les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante ;

**MORLAIX communauté**  
BRO MONTRouLLZ

**PLUi**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Programme local de l'habitat

**NL**

346

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- L'emprise au sol créée n'exécède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Les nouvelles constructions, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit implantée au sein d'une bande comprise entre 0 et 50 m de la voie ouverte à la circulation automobile ;
- L'emprise au sol créée est limitée à 60 m<sup>2</sup> hors piscines ;
- La hauteur ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Pour le secteur de Kersaber à Plougonven, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils aient une vocation touristique ;
- Un seul nouveau bâtiment est autorisé ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur ne doit pas excéder 6 mètres au point le plus haut ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les secteurs de Ty Prad – Le Karmeur et Toullivien à Plougonven, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :


- Qu'ils aient une vocation touristique ou pédagogique ;
- Un seul nouveau bâtiment est autorisé par secteur ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour le secteur de Fouie du Bot-Orn – route de Plouézoch à Lanmeur, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Un seul bâtiment est autorisé ;
- Qu'il ait une vocation touristique et qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de faire naturelle de camping ;
- L'emprise au sol ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut ;
- Le bâtiment ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour le secteur Camping des Bruyères à Le Doñre Saint-Thégonnec ainsi que le secteur Camping Croas Men à Plouigneau, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Un seul bâtiment est autorisé ;
- Qu'il ait une vocation touristique et qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de faire naturelle de camping ;
- L'emprise au sol ne doit pas excéder 65 m<sup>2</sup> et la surface de plancher 40 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur ne doit pas excéder 5 m au point le plus haut ;
- Le bâtiment ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Extrait du règlement écrit – PLUi-H en vigueur



Pour le secteur de Lesdach à Pivédent-Moyan, les nouveaux « hébergements touristiques et hôteliers » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils aient une vocation touristique ;
- Qu'ils soient limités à 4 constructions nouvelles ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 35 m<sup>2</sup> ;
- L'emprise au sol ne doit pas excéder 65 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour le secteur de Kéranoux à Morlaix, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils aient une vocation sportive (club house) ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Conditions spécifiques pour le secteur Kernal à Taulé :

Dans ce secteur sont autorisés les terrasses, kiosques, mobiliers urbains et abris pour animaux aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils participent au développement du projet du Foyer de vie ;
- L'emprise au sol ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Au sein du secteur NL Rach-Cres à Pleyber-Christ, est autorisé le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-13-2° si l'ensemble des conditions est réuni :

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;

- La destination nouvelle doit correspondre à la destination « autres équipements recevant du public » ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

347

### NL - 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 :

- 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 dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone ;

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :



Extrait du règlement écrit – PLUi-H en vigueur

- Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions autorisées dans la zone ;
  - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
  - Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs à condition qu'ils soient réalisés au sein de bâtiments existants lors de l'approbation du PLUi.
  - 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 aux conditions cumulatives suivantes :  
Pour les communes soumises à la Loi Littoral :
    - Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
    - Que l'activité agricole ne soit pas compromise ;
    - Qu'ils soient existants à la date d'approbation du présent PLUi.
 Pour les communes non soumises à la Loi Littoral :
    - Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
    - Que l'activité agricole ne soit pas compromise.

NL

**NL - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

348

**NL-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.152-16 du code l'urbanisme.

**NL-3.2 Mixité sociale**

Non réglementé

Extrait du règlement écrit – PLUi-H en vigueur



343

**NL**

Zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, campings...).



Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié



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

### NL - Article 1 - Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zône		NL	NL	NL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitat	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et associatives	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et associatives			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autre équipement recevant du public			X
	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Étude de copies et d'exposition	X		

Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.

► Conditions spécifiques à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « équipements publics ».

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement ».

Sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

L'extension de constructions existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - o 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;

- o 30 m<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> ;
- 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 ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Être situé hors bande des 100 mètres (pour les communes littorales).

Les annexes de constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- Une seule nouvelle annexe (dont piscines couvertes) pourra être autorisée par construction principale ;
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas :
  - o 10m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - o 20m pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;
  - o Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas (extensions comprises) :
  - o 20 m<sup>2</sup> pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - o 40 m<sup>2</sup> pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;

NL

385

141



**PLUi h**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Programme local de l'habitat

**NL**

– Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
– Les annexes pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

Les piscines non couvertes sont admises aux conditions suivantes :

- Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 30 m<sup>2</sup> à condition qu'elle soit implantée à moins de 10 m du bâtiment principal pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
- Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 40 m<sup>2</sup> à condition qu'elle soit implantée à moins de 20 m du bâtiment principal pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;

► Conditions spécifiques aux sous-destinations « Hébergement », « Restauration », « Activités de service (accueil clientèle) », « Hébergement hôtelier et touristique », « Autre équipement recevant du public », « Entrepôt », « Bureau » :

Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- L'emprise au sol créée n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;

– Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les blocs sanitaires et locaux d'accueil liés et nécessaires au bon fonctionnement de la zone, sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

Pour les communes soumises à la Loi Littoral :  
Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :


- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- L'emprise au sol créée n'excède pas 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les communes non soumises à la Loi Littoral :  
Sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi ainsi que les nouvelles constructions.

Les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante ;

**MORLAIX communauté**  
BRO MONTRouLLZ



NL

347

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- L'emprise au sol créée n'exécède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Les nouvelles constructions, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit implantée au sein d'une bande comprise entre 0 et 50 m de la voie ouverte à la circulation automobile ;
- L'emprise au sol créée est limitée à 60 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Pour le secteur de Kersaber à Plougonven, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils aient une vocation touristique ;
- Un seul nouveau bâtiment est autorisé ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur ne doit pas excéder 6 mètres au point le plus haut ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les secteurs de Ty Prad – Le Karmeur et Toullivien à Plougonven, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :



- Qu'ils aient une vocation touristique ou pédagogique ;
- Un seul nouveau bâtiment est autorisé par secteur ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour le secteur de Fouie du Bot-Orn – route de Plouézoch à Lanmeur, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Un seul bâtiment est autorisé ;
- Qu'il ait une vocation touristique et qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de faire naturelle de camping ;
- L'emprise au sol ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut ;
- Le bâtiment ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour le secteur Camping des Bruyères à Le Doñre Saint-Thégonnec ainsi que le secteur Camping Croas Men à Plouigneau, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Un seul bâtiment est autorisé ;
- Qu'il ait une vocation touristique et qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de faire naturelle de camping ;
- L'emprise au sol ne doit pas excéder 65 m<sup>2</sup> et la surface de plancher 40 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur ne doit pas excéder 5 m au point le plus haut ;
- Le bâtiment ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié



Pour le secteur de Leslatch à Plovedent-Moyvan, les nouveaux « hébergements touristiques et hôteliers » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils aient une vocation touristique ;
- Qu'ils soient limités à 4 constructions nouvelles ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 35 m<sup>2</sup> ;
- L'emprise au sol ne doit pas excéder 65 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour le secteur de Kéranoux à Morlaix, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils aient une vocation sportive (club house) ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour le secteur des gîtes de Huit à Pleyber-Christ, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils aient une vocation touristique ou pédaïogique ;
- Qu'ils soient limités à 1 nouvelle construction ;
- La surface de plancher ainsi que l'emprise au sol de la nouvelle construction ne doivent pas excéder 50 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur ne doit pas excéder 6 m au point le plus haut ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Conditions spécifiques pour le secteur Kerpezal à Taulé.

Dans ce secteur sont autorisés les terrasses, kiosques, mobiliers urbains et abris pour animaux aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils participent au développement du projet du Foyer de vie ;
- L'emprise au sol ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

348

► Au sein du secteur NL Roch-Creis à Pleyber-Christ, est autorisé, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
- La destination nouvelle doit correspondre à la destination « autres équipements recevant du public » ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

**NL - 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 :

- 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 dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié





- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement,
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

**Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :**

- Les nouvelles ICPE soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions autorisées dans la zone ;
  - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs à condition qu'ils soient réalisés au sein de bâtiments existants lors de l'approbation du PLU.
- 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 aux conditions cumulatives suivantes :

**NL**

Pour les communes soumises à la Loi Littoral :

- Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Que l'activité agricole ne soit pas compromise ;
- Qu'ils soient existants à la date d'approbation du présent PLU.

349

Pour les communes non soumises à la Loi Littoral :

- Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Que l'activité agricole ne soit pas compromise

**NL - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**NL-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
- 20 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

**NL-3.2 - Mixité sociale**

Non réglementé

Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié

## D/ PLOUÉGAT-GUERRAND

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

#### ► Rappel du contexte réglementaire

Conformément à l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme, « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Ces zones naturelles couvrent à la fois des secteurs terrestres et des secteurs maritimes.

Cet article L.151-13 du Code de l'urbanisme dispose que « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévu à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

### ► Le projet

La commune de Plouégat-Guerrand dispose d'un atelier communal sur son territoire, localisé sur les parcelles B n°191, 192 et 193, classées en zone A dans le PLUi-H en vigueur.

Ces services techniques présentent des besoins d'extension. La commune projette donc de créer un local de stockage de matériel pour l'animation et les festivités sur la commune, accolé au bâtiment principal (hangar), d'une surface d'environ 77 m<sup>2</sup>.



Esquisses du projet de local de stockage

### ► Les justifications au regard des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

- Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement

147

Les services techniques de la commune de Plouégat-Guerrand sont localisés à l'entrée sud-ouest du centre-bourg. Ils se détachent visuellement et physiquement de cette enveloppe urbaine. Ils sont bordés par des parcelles agricoles et par deux habitations sur la façade ouest des bâtiments.

La commune prévoit dans son projet d'agrandissement, que ce nouveau local mesure 8 mètres par 10 mètres, avec une emprise d'environ 77 m<sup>2</sup>.

Afin qu'il s'intègre dans le paysage, la commune de Plouégat-Guerrand souhaite également que ce local soit recouvert d'un bardage en bois. Il viendra ainsi camoufler pour partie, le hangar auquel il viendra s'accoler, construit en tôle (cf. ci-dessous).



Services techniques de la commune de Plouégat-Guerrand

La hauteur, l'implantation et la densité des constructions, seront règlementées au sein du règlement écrit (cf. point ci-après).

- Assurer la compatibilité des nouvelles constructions avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

En l'espèce, les parcelles concernées par le projet sont actuellement classées en zone A. Cependant, elles ne sont pas destinées à une activité agricole. En effet, ces parcelles sont déjà utilisées par les services techniques de Plouégat-Guerrand.

- Fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire

Concernant le raccordement au réseau, notamment à l'électricité, l'eau potable et l'assainissement, tout est conforme. Le nouveau local bénéficiera des mêmes raccordements que le bâtiment des services techniques existant.

- Justification du caractère exceptionnel du STECAL créé

Les services techniques de la commune de Plouégat-Guerrand sont existants. Il s'agit de réaliser un nouveau local accolé au local existant afin de répondre aux besoins de la collectivité (stockage de matériel). Au regard de la nature du projet et de l'implantation actuelle du bâti initial, le STECAL créé revêt un caractère exceptionnel certain.

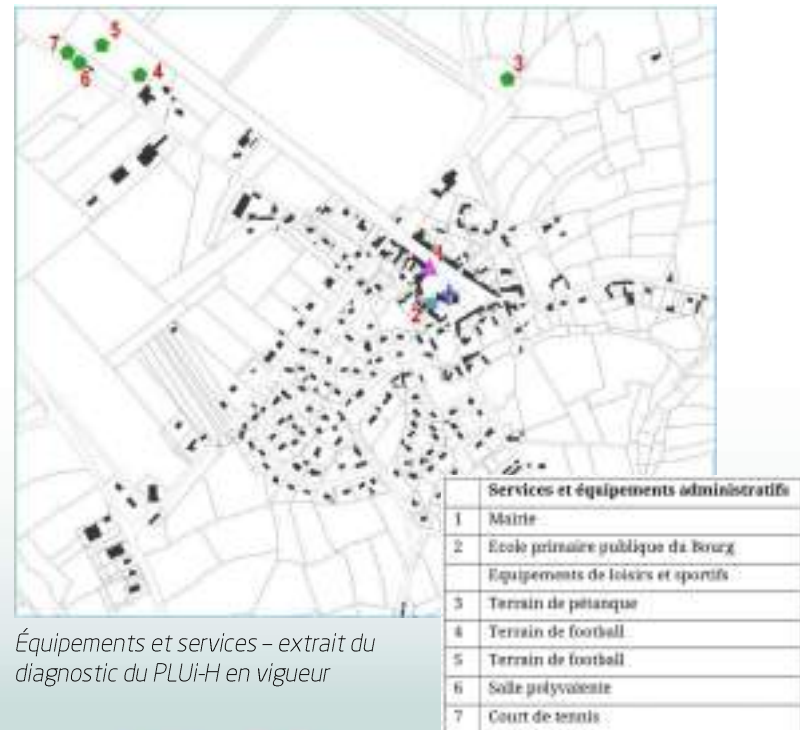
Afin de rendre ce projet d'extension des services techniques possibles, un STECAL est créé. Les parcelles B n°191, 192 et 193 sont classées en zone NUS (zone naturelle à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif).

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

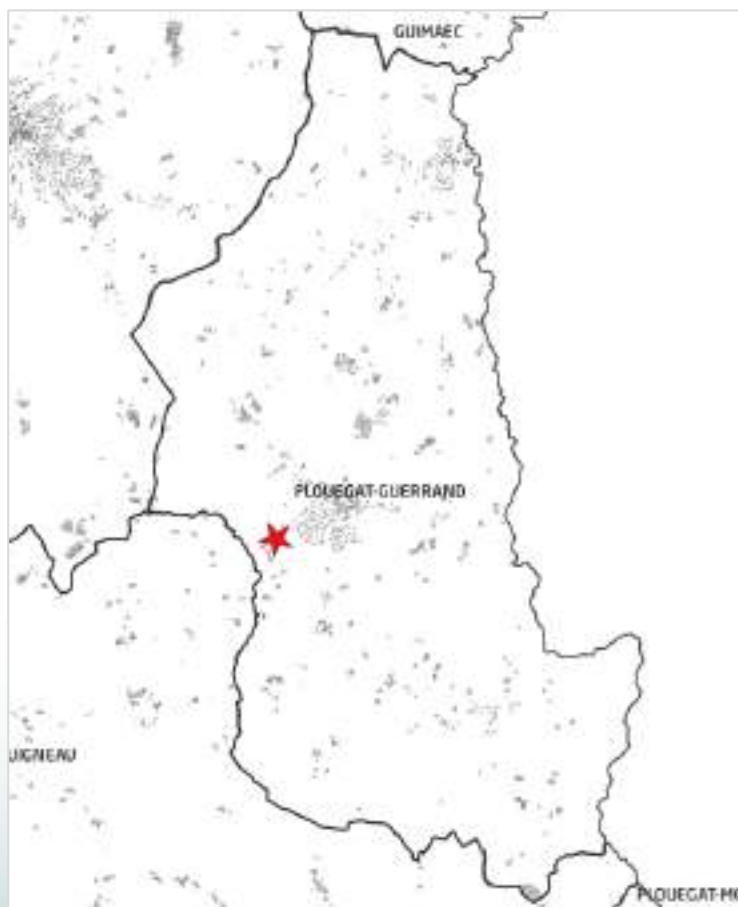
Le territoire de Morlaix Communauté est globalement bien pourvu en services et équipements. Toutes les communes présentent, en effet, des équipements publics (mairie, salles polyvalentes...), et de nombreux équipements sportifs et de loisirs.

Malgré sa taille modeste, la commune de Plouégat-Guerrand dispose de nombreux équipements et services. Tous ne sont pas situés à proximité immédiate du centre-bourg, néanmoins des aménagements ont été réalisés afin d'en faciliter l'accès pour les habitants.



Équipements et services – extrait du diagnostic du PLUi-H en vigueur

Les communes ont besoin de disposer d'équipements et de services sur leur territoire afin d'améliorer la vie de leurs administrés (accessibilité à l'éducation par la présence d'école, vie sportive...). L'objectif est donc de continuer à développer les équipements sur les territoires communaux avec l'objectif de répondre aux besoins de la population.



Localisation de la modification (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

Le secteur NUS vise à :

- Maintenir et développer un accès aux équipements publics pour tous ;
- Mettre en réseau les différents équipements afin d'assurer un maillage territorial cohérent et permettant de répondre aux besoins de la population.

149

### 4/ Changements apportés au PLUi-H

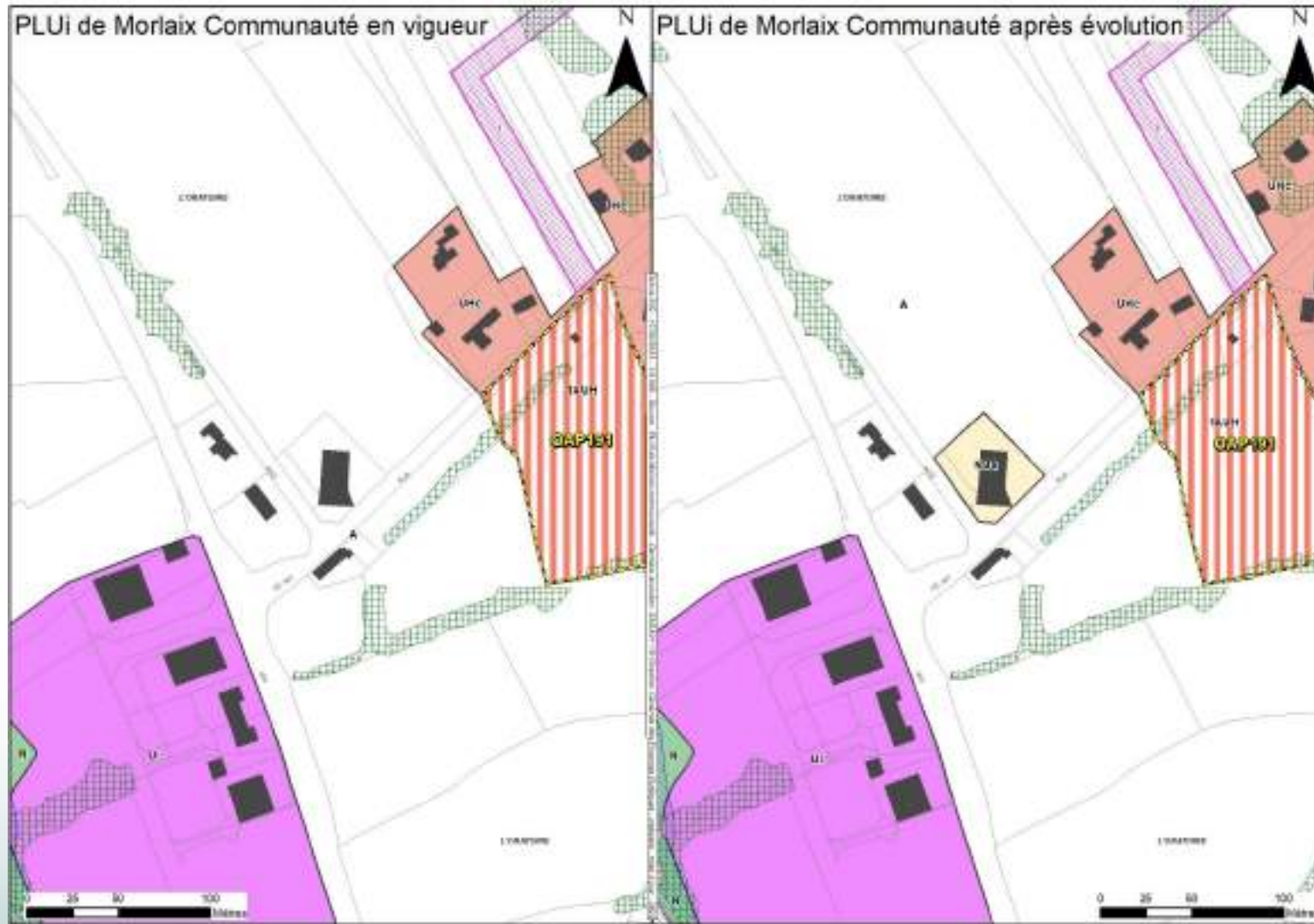
Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit.

#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement en NUS d'un STECAL sur les parcelles B n°191, 192 et 193 (cf la légende en annexe du présent document).

150



## 4.2/ La modification du règlement écrit

Un nouveau secteur NUS est créé au sein du règlement écrit.

151



Extrait du règlement écrit - PLUi-H modifié



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

**NUS - Article 1 - Destinations et sous-destinations des constructions**

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sans conditions
		NUS	NUS	NUS
Zone		NUS	NUS	NUS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitat	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Ateliers et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Groupement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements réservés au public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Énergie	X		
	Bureaux	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



Extrait du règlement écrit - PLUi-H modifié





En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.

Conditions spécifiques à la destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « autres équipements recevant du public ».

- Un seul nouveau bâtiment est autorisé ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant ;
- L'emprise au sol n'excède pas 100 m<sup>2</sup> ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **NUS - 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 :

- 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 dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.



NUS

356

- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs à condition qu'ils soient réalisés au sein de bâtiments existants lors de l'approbation du PLUi.
- 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 nouvelles ICPE soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions autorisées dans la zone ;
  - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.



- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires

### NUS - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

#### NUS-3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II - Dispositions applicables à toutes les zones :  
► Dispositif A - dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.  
10 - Périmètres de centralité définies au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme

#### NUS-3.2 Mixité sociale

Non réglementé

NUS

357

154



Extrait du règlement écrit - PLUi-H modifié





## Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une DAP les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les DAP.

### NUS - Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

**NUS-4.1 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités »

A défaut : non réglementé.

**NUS-4.2 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités »

A défaut : non réglementé.

**Dispositions particulières**

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas réglementée.

NUS

358

**NUS-4.3 – Implantation des constructions**

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.



Schéma à titre illustratif

**4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile**

L'implantation des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités »

Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié








A défaut : 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**

L'implantation des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non réglementé.

**4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non réglementé.

**4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions est réglementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non réglementé.



NUS

**NUS - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**NUS-5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

359

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

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

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

**NUS-6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations**

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :  
 ► Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

**NUS-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.



Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié





Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

**NUS - Article 7 - Stationnement**

Cf. Titre I - Dispositions applicables à toutes les zones  
► Chapitre C - dispositions réglementaires relatives au stationnement



Extrait du règlement écrit - PLUi-H modifié





### Section 3 - Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus grande conformité avec les principes qui régissent de la présente section indiqués dans les OAP.

#### NUS - 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

#### NUS - Article 9 - Desserte par les réseaux

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

NUS

361

158



Extrait du règlement écrit - PLUi-H modifié



Aussi, parallèlement à la mise en œuvre de la présente procédure de révision n°1 du PLUi-H de Morlaix Communauté, une étude dérogatoire Loi Barnier multi-sites a été menée. Cette étude est jointe au présent rapport de présentation (rapports « Etudes dérogatoires Loi Barnier – version au 11/12/2022 » et « Etudes dérogatoires Loi Barnier – extrait du projet – focus sur le secteur Henvic »).

## 2/ Éléments de diagnostic

Les éléments de diagnostic liés au présent point de modification (dont la localisation des 6 secteurs concernés) figurent au sein de l'étude dérogatoire Loi Barnier multi-sites annexée au présent rapport de présentation.

En effet, après avoir rappelé la politique d'aménagement portée par Morlaix Communauté sur son territoire, l'étude établit un diagnostic détaillé de chacun des sites faisant l'objet d'une demande de dérogation Loi Barnier. Les projets y sont exposés ainsi que les modifications des marges de recul et les préconisations à mettre en œuvre afin de répondre aux attentes de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, à savoir : « 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 ».

## 3/ Justification au regard du PADD

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, les demandes de dérogations aux marges de recul inconstructibles, dites Loi Barnier, formulées au sein du dossier annexé au présent rapport de présentation, poursuivent les orientations définies dans la politique d'aménagement portée par Morlaix Communauté.

161

#### 4/ Changements apportés au PLUi-H

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit ;
- Le dossier d'OAP sectorielles.

## Site 1 / Zone d'activités de Kériveren – Saint-Martin-des-Champs

### 4.1/ La modification du règlement graphique

Modification de la marge de recul inconstructible « Loi Barnier ». (cf la légende en annexe du présent document).

162





## Site 2 / Zone d'activités du Croissant – Henvic

### 4.1/ La modification du règlement graphique

Modification de la marge de recul inconstructible « Loi Barnier » (cf la légende en annexe du présent document).

164



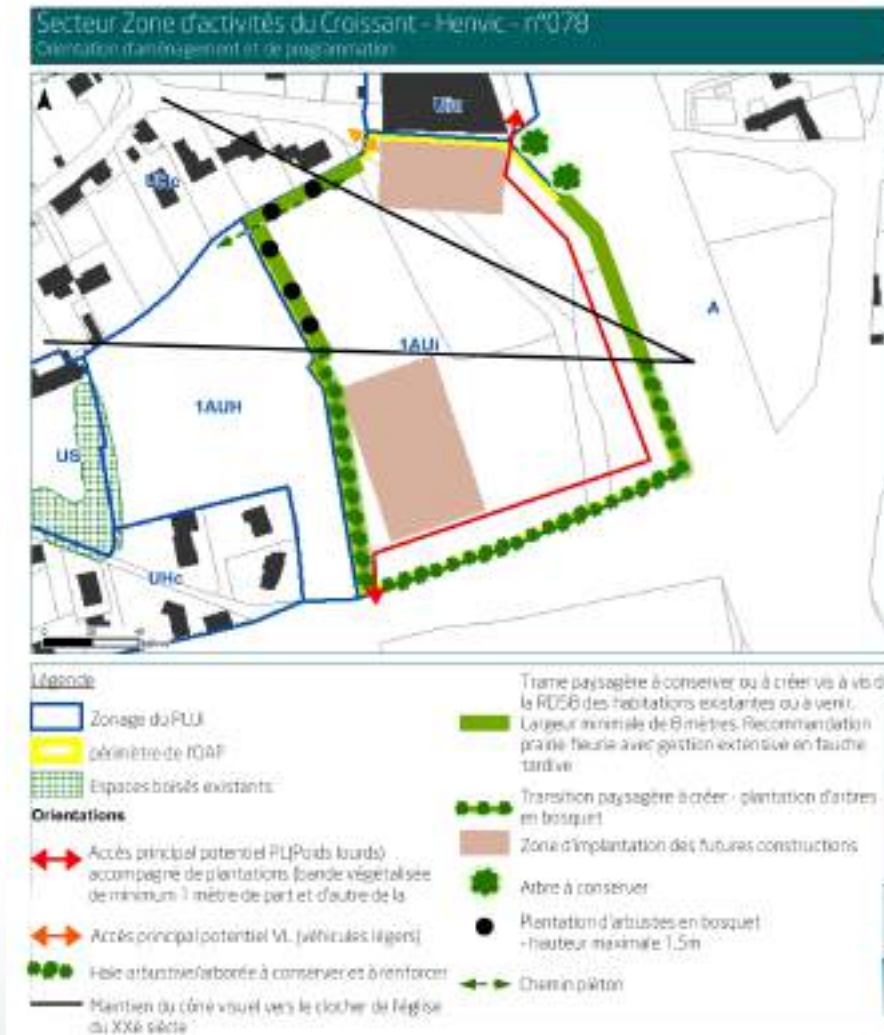
## 4.2/ La modification du dossier d'OAP sectorielles

L'OAP n°078 a été modifiée. *Le cas échéant, les éléments végétaux à préserver au sein de l'OAP sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du CU sur le règlement graphique.*

165



Extrait du dossier d'OAP – PLUi-H en vigueur



**ÉCHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLUi: 1AUH  
Surface: 22 477 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone: Parcelles cultivées  
Propriété: Maître privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante: Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale: Activités économiques  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat: Non concerné  
Hauteur maximale: Non concerné  
Programmation: Non concerné

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements potentiels:**

- > L'accès pour des véhicules légers pourra se faire par la rue Lezieur
- > L'accès pour les poids lourds pourra se faire par la rue Eric Tabarly et la rue de la Vieille Garenne
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la tranche viarie.

**Organisation de l'urbanisation:**

- > Les constructions se situant en dehors du cône de visuel à préserver (cône visuel de la RD58 sur le clocher de l'église du XX<sup>e</sup> siècle)
- > 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
- > L'aménagement de la zone doit participer à l'embellissement de l'entree de ville

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

Pour rappel, cette zone fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier (cf. marges de recul inconstructibles à respecter vis à vis de la RD58)



Extrait du dossier d'OAP - PLUi-H modifié



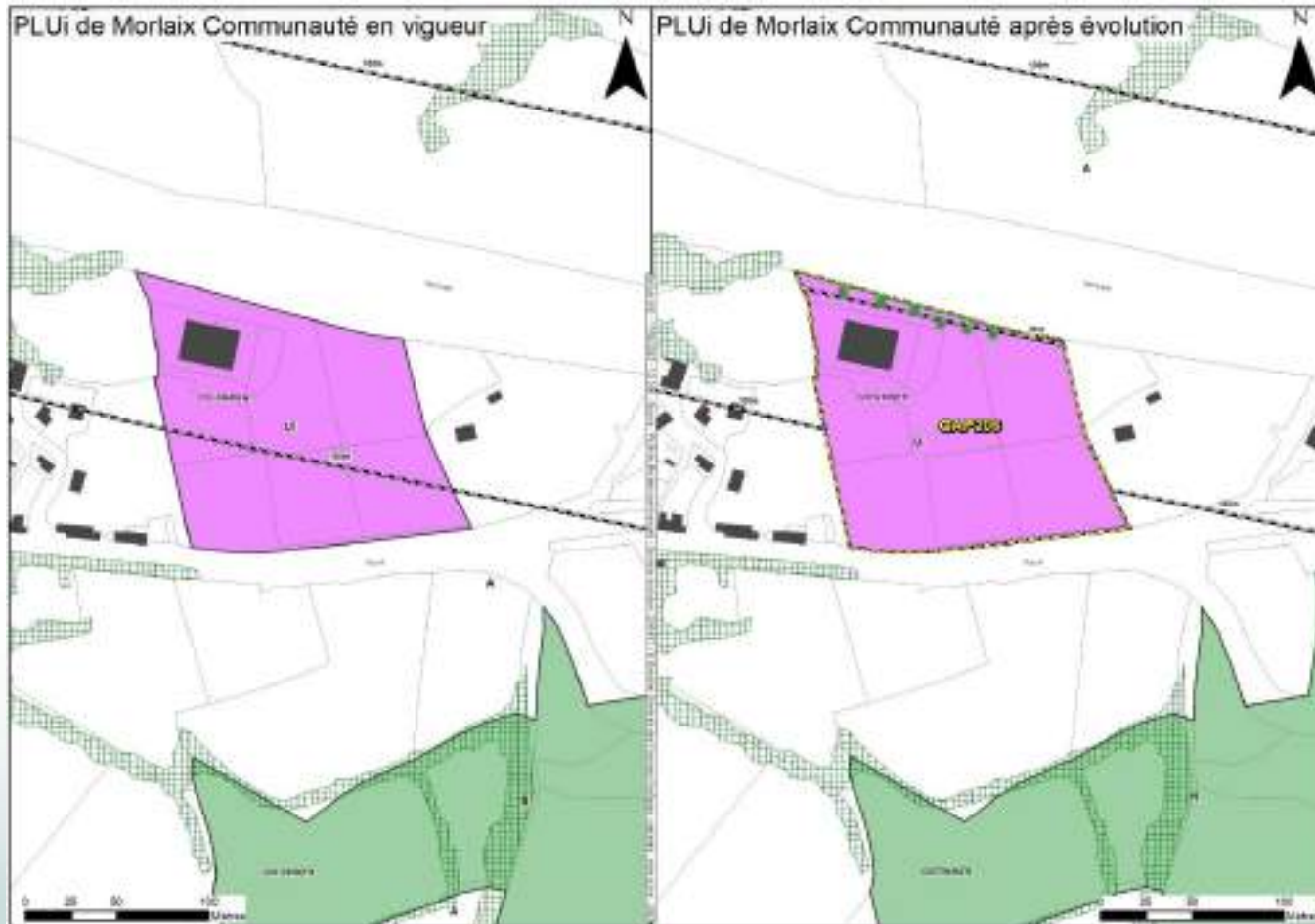
## Site 3 / Zone d'activités de Guernaven – Plouégat-Moysan

### 4.1/ La modification du règlement graphique

Modification de la marge de recul inconstructible « Loi Barnier » (cf la légende en annexe du présent document).

167

Afin d'intégrer le STECAL dans son environnement, les arbres sur la façade nord du secteur sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf Partie relative au point de modification n°9)



## 4.2/ La modification du dossier d'OAP sectorielles

Une OAP a été créée. Le cas échéant, les éléments végétaux à préserver au sein de l'OAP sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du CU sur le règlement graphique.



Extrait du dossier d'OAP – PLUi-H modifié



## Site 4 / Complexe sportif – Plouégat-Moysan

### 4.1/ La modification du règlement graphique

Modification de la marge de recul inconstructible « Loi Barnier » (cf la légende en annexe du présent document).



## 4.2/ La modification du dossier d'OAP sectorielles

Une OAP a été créée. Le cas échéant, les éléments végétaux à préserver au sein de l'OAP sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du CU sur le règlement graphique.



Extrait du dossier d'OAP – PLUi-H modifié

## Site 5 / Espace Plassart, unité commerciale – Plounéour-Ménez

### 4.1/ La modification du règlement graphique

Modification de la marge de recul inconstructible « Loi Barnier » (cf la légende en annexe du présent document).

171



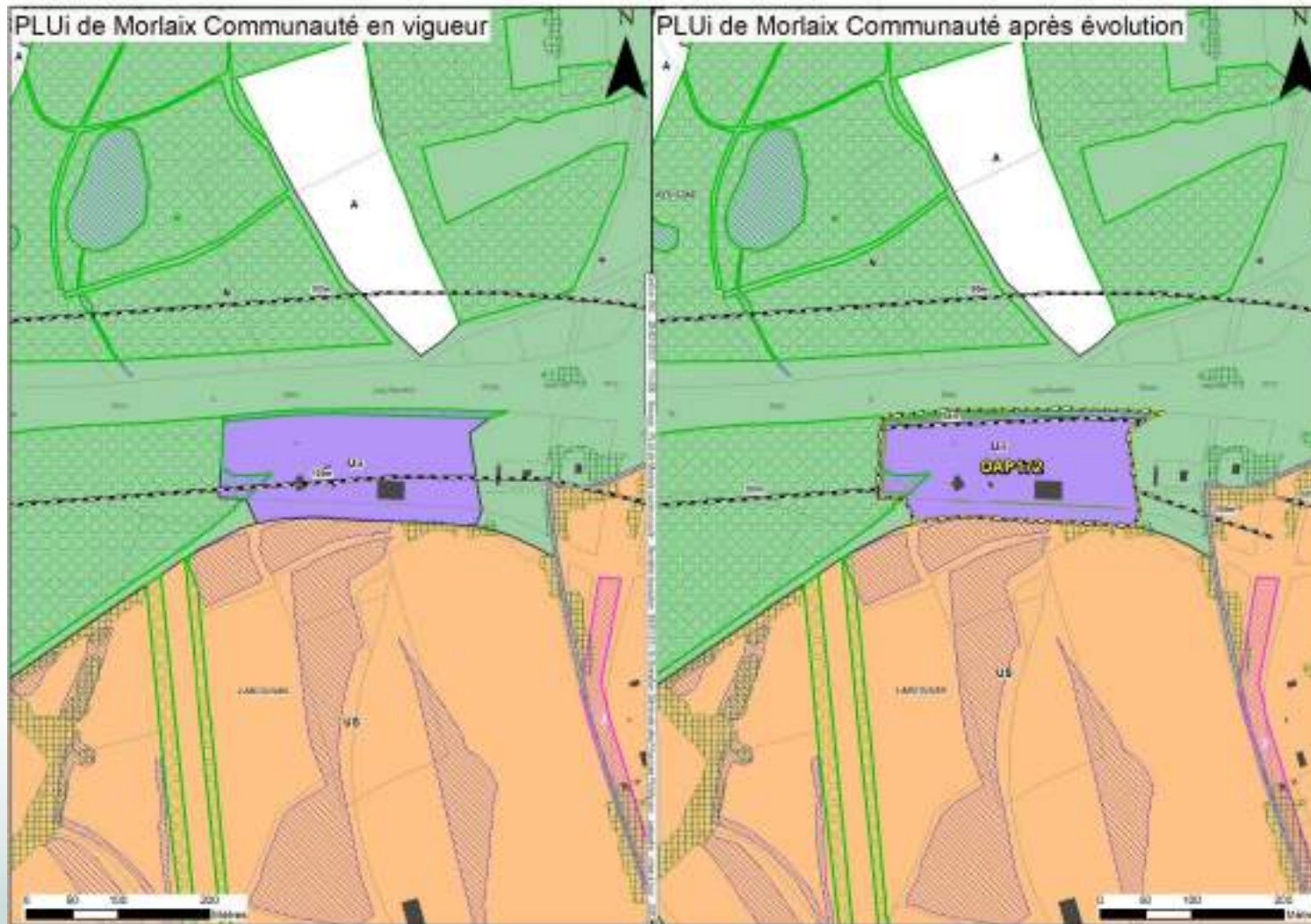


## Site 6 / Site industriel d'enrobés de Langolvas - Morlaix

### 4.1/ La modification du règlement graphique

Modification de la marge de recul inconstructible « Loi Barnier » (cf la légende en annexe du présent document).

173



## 4.2/ La modification du dossier d'OAP sectorielles

Une OAP a été créée. Le cas échéant, les éléments végétaux à préserver au sein de l'OAP sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du CU sur le règlement graphique.



Extrait du dossier d'OAP - PLUi-H modifié

Pour l'ensemble des 6 sites

4.3/ La modification du règlement écrit

- Ajout du point 3 au sein du Titre II - Chapitre B



Extrait du règlement écrit - PLUi-H modifié

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

Les bâtiments devraient s'intégrer dans la pente naturelle du terrain.

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...)

#### Volumétrie et implantation

Dispositions supplémentaires pour le site de l'espace Plassart :

Les bâtiments ne devront pas être réalisés en un seul monobloc mais présenter des volumes articulés et adaptés aux usages de chacun d'entre eux.

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Par ailleurs, la hauteur des bâtiments situés au Nord-Est du site ne devra pas excéder 5 mètres au point le plus haut.

Les bâtiments seront implantés de manière à être le moins visible possible depuis la RD785, de la crête des Monts d'Arée et s'attacheront à préserver au mieux la perspective visuelle sur le clocher de l'église de Plouneour-Ménez.

#### Espaces et toitures

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).

Dispositions supplémentaires pour le site de l'espace Plassart :

Les couleurs des toitures et des façades devront être sobres.

Les toitures seront à deux pans. Leur couleur devra s'apparenter à celle de l'ardoise. Leur couleur et leur matérialité devront concourir à une bonne intégration dans le contexte architectural et paysager.

Les toitures terrasses sont possibles mais seulement à hauteur de 30% de la surface totale de ces dernières.

#### Couleurs et matériaux

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

Dispositions supplémentaires pour le site de l'espace Plassart :

Les matériaux utilisés devront reprendre l'identité de l'architecture communale : bardage bois et pierres notamment.

#### Clôtures

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 auvent le recul minimum imposé par la loi Baillier 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 1m.

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.

#### Aires de stockage

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.

#### Luminosité / Éclairage

L'éclairage devra prendre en compte l'angle 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 départementales 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...) et devra systématiquement être tourné vers le sol.

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

#### Éléments / ouvrages de sécurité

Pour le site Complexe sportif – Ploégat-Moysan (couverté par l'ADAP n°251), la hauteur du filet de protection des terrains de football atteindra 10 mètres.

## Dispositions applicables sur la commune de Morlaix

Les constructions situées en Site Patrimonial Remarquable doivent se conformer au règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

22

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Aspect des constructions

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc.) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les annexes ou traités comme des éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.



Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié

### De plus, au sein des zones UHc et AUh :

Clôtures en limite de voie de desserte et d'espaces publics :

5 types de clôtures sont autorisés :

- soit muret en parpaings enduits, moellons ou pierres sèches, de hauteur 0,60 m maximum + dispositif à claire-voie ou lice : hauteur totale 1,60 maximum,
- soit plaques de soubassement enterré ne dépassant pas 10 cm du sol + grillage rigide : hauteur totale 1,60m maximum,
- soit grillage de type non industriel, de hauteur 1,60 m maximum,
- soit talus bâché à végétaliser d'environ 1m de hauteur,
- soit haie plantée à 0,50 m minimum de la limite d'emprise de la voie, côté privé, de hauteur 1,80 m maximum.

Afin d'optimiser l'intégration des clôtures à leur environnement immédiat, la hauteur maximale des clôtures pourra être appréciée au regard des contraintes de site (configuration ou topographique de la parcelle, hauteur des clôtures avoisinantes, etc). Des dérogations pourront être exceptionnellement accordées.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettre, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Clôtures en limite séparative : la hauteur maximum est de 2,80m.

### De plus, au sein des zones à vocation économique :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m, sauf en cas de talus bocagers existants. Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure

à 1m, sauf en cas de prolongement d'un mur existant. Dans ce cas la maçonnerie pourra avoir la même hauteur que le mur prolongé.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement.

### Aires de stockage :

Elles seront positionnées et traitées de manière à éviter que les produits ou matériaux stockés soient visibles de la voie publique. Si les aires de stockage doivent être protégées, la clôture sera en grillage soudé rigide doublé d'une haie vive.

### De plus, au sein des zones A et N :

La hauteur des clôtures en limite de voie de desserte et d'espaces publics ne pourra excéder 1,80 m.

Des dispositions supplémentaires s'appliquent sur le site industriel de Langloven (cf. « [Dispositions supplémentaires applicables aux sites ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier en 2022-2023](#) » au sein du point relatif aux dispositions applicables à l'ensemble des communes hormis sur la commune de Morlaix).

- Ajout d'un paragraphe au sein du Titre II - Chapitre C – point 4



**3 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de réalisation**

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.

**4 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – règles qualitatives**

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Il devra être privilégié les aires de stationnement perméables présentant un revêtement adapté qui permettra dans les secteurs favorables l'infiltration des eaux de pluie et de réduire les effets d'îlot de chaleur urbain.

Les stationnements vélos doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés d'un système d'attache.

Pour les constructions à destination de « commerce et activités de service », d'« équipement d'intérêt collectif et services publics » ainsi que de « centre de congrès et d'exposition », il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

Pour les sites ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier en 2022-2023 (Zone d'activités de Kerven - Saint-Martin-des-Champs (couverte par l'ADAP n°33B), Zone d'activités du Croissant - Henvic (couverte par l'ADAP n°07B), Zones d'activités de Gueneyen - Ploüégat-Moysan (couverte par l'ADAP n°20G), Complexe sportif - Ploüégat-Moysan (couverte par l'ADAP n°20F), Espace Plassart - Ploüégat-Moysan (couverte par l'ADAP n°30A), Site industriel d'Empoës de Langohas - Morlaix (couverte par l'ADAP n°17Z)), le stationnement s'organise de manière à rationaliser les voies de desserte et minimiser son impact sur la parcelle. Il devra être visuellement le moins perceptible 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 chargement 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.



- Ajout d'un paragraphe au sein du Titre II - Chapitre D



**PLUiH**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Programme local de l'habitat

### CHAPITRE D. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Privilégier les essences locales et les essences mellifères.

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

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.

Dispositions particulières pour le secteur UIh

Le présent PLUi a identifié l'ensemble des secteurs UI-h comme présentant un intérêt paysager. Tout projet quel qu'il soit, remettant en cause ou pouvant remettre en cause la qualité du paysage ou porter atteinte à l'harmonie générale du paysage, ainsi qu'à des éléments constitutifs du paysage, est interdit. Les éléments boisés les plus significatifs présents sur ces parcelles, devront faire l'objet, dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, d'un repérage précis de manière à garantir le caractère boisé du site et préserver les sujets les plus remarquables. En cas de destruction d'un sujet remarquable, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige d'essence locale.

Disposition des marges de recul, les plantations

Pour les sites ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier en 2022-2023 (Zone d'activités de Kéruven - Saint-Martin-des-Champs (couverte par l'ADAP n°398), Zone d'activités du Cloissant - Herwic (couverte par l'ADAP n°078), Zones d'activités de Guernaven - Plouégat-Moyser (couverte par l'ADAP n°205), Complexe sportif - Plouégat-Moyser (couverte par l'ADAP n°205), Espace Plassart - Plouéour-Ménez (couverte par l'ADAP n°304), Site industriel d'entrées de Langolvas - Morlaix (couverte par l'ADAP n°172))

> 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 isolées déjà présentes à proximité et sur le site.

Seules les espèces locales et non invasives 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.

Dispositions supplémentaires pour le site de l'espace Plassart.

L'angle Sud-Est du site devra faire l'objet d'un traitement végétal particulier. Cet espace devra obligatoirement être planté. Les arbres de haute tige devront être majoritaires. Les essences choisies devront être des essences locales.

MORLAIX communauté  
SRO MONTRouLLZ

- Ajout d'un paragraphe au sein du Titre II - Chapitre G – point 5



**5 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Le zonage d'assainissement pluvial fixe les conditions de rejet de eaux pluviales aux collecteurs ou au milieu naturel. A défaut de zonage d'assainissement pluvial

- Dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans les eaux usées.
- Les débits maximums de rejet suivants devront être respectés :
  - o **Opérations d'ensemble** :  
Bassin versant de moins de 7 ha : 3l/s/ha ;  
Bassin versant de plus de 7 ha : 20 l/s
  - o **Parcelles individuelles** :  
Surface imperméabilisée supplémentaire de moins de 250 m<sup>2</sup> : pas de contrainte ;  
Surface imperméabilisée supplémentaire de plus de 250 m<sup>2</sup> : 6 l/s

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont autorisés sous condition du respect des dispositions en vigueur.

Pour les sites ayant fait l'objet d'une étude de diagnostic Loi Barnier en 2022-2023 (Zone d'activités de Kéravel - Saint-Martin-des-Champs (couverte par l'ODAP n°338), Zone d'activités du Croissant - Henvic (couverte par l'ODAP n°078), Zones d'activités de Guémaven - Prouégat-Moyson (couverte par l'ODAP n°206), Complexe sportif - Prouégat-Moyson (couverte par l'ODAP n°205), Espace Plessart - Prouégat-Ménez (couverte par l'ODAP n°304), Site industriel d'activités des Anglois - Morlaix (couverte par l'ODAP n°172)), 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.

**6 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

Concernant l'implantation des antennes relais téléphoniques, dans le respect de l'article D98-6-1 du code des postes et communications électroniques :

L'opérateur fait en sorte, dans la mesure du possible, de partager les sites radioélectriques avec les autres utilisateurs de ces sites.

Lorsque l'opérateur envisage d'établir un site ou un pylône et sous réserve de faisabilité technique, il doit à la fois :

- privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant ;
- veiller à ce que les conditions d'établissement de chacun des sites ou pylônes rendent possible, sur ces mêmes sites et sous réserve de compatibilité technique, l'accueil ultérieur d'infrastructures d'autres opérateurs ;
- répondre aux demandes raisonnables de partage de ses sites ou pylônes émanant d'autres opérateurs ;

Au terme de son autorisation d'utilisation des fréquences radioélectriques, l'opérateur démonte les antennes et les pylônes qu'il aurait installés et qui ne seraient pas utilisés à un autre usage.



- Ajout d'un paragraphe au sein du Titre III – Zone Ui



**Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans les secteurs concernés par une CMAP, les projets sont soumis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section et/ou avec ceux des CMAP.

**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.

Pour le site Zones d'activités de Guernisven - Ploegat-Maysen (couvert par l'ADAP n°206) ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère lorsque le toit est plat.

Pour le site Espace Plessart - Prouéour-Ménez (couvert par l'ADAP n°304) ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'épout du toit sur la partie Sud du site ;
- 5 mètres au point le plus haut sur la partie Nord du site.

**Ui**

**Ui-4.3 Implantation des constructions**



**Limites séparatives**

- 1) Implantation des constructions par rapport aux axes 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  
 ► Chiffre N - Dispositions relatives au domaine routier

Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié

- Ajout d'un paragraphe au sein du Titre III – Zone Uii



**Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans les secteurs concernés par une CAP, les projets sont soumis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section visés dans les CAP.

**Uii - Article 4 - Volumétrie et Implantation des constructions**

**Uii-4.1 Emprise au sol des constructions**  
 Non réglementé

**Uii-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.

Pour le site Zones d'activités de Kerven - Saint-Martin-des-Champs (couvert par l'ADAP n°956), ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder :

- 8 mètres à l'extrémité sur la partie Nord de la voie de desserte à créer,
- 10 mètres à l'extrémité sur la partie Sud de la voie de desserte à créer.

Pour le site de Langolias - Morlaix (couvert par l'ADAP n°172), ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder la hauteur des constructions existantes sur le site.

**Uii-4.3 Implantation des constructions**



**Limites maximales**

- 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- 2) Implantation des constructions par rapport aux 1000 séparatives.
- 3) Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même parcelle.

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 applicatives à toutes les zones :  
 ► Chapitre II - Dispositions relatives au domaine routier

Extrait du règlement écrit - PLUi-H modifié

- Ajout d'un paragraphe au sein du Titre IV – Zone 1AUi



**Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Où les secteurs concernés par une DAP les projets sont soumis à contrôle d'ordre en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section s'inscrivent dans les DAP

**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.

Pour le site Zones d'activités du Croissant – Henric (couvert par l'OGAP n°078), ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire Lo. Barnier, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder

- 15 mètres au faitage pour les nouvelles constructions ;
- La hauteur du bâtiment existant pour les extensions.

**1AUi**

**1AUi-4.3 – Implantation des constructions**



**Limites séparatives**

- 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- 2) Implantation des constructions par rapport aux 1000 séparatives.
- 3) Implantation des constructions les uns par rapport aux autres ou dernière propriété.

Scénario à titre d'exemple

**4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile**  
 Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicatives à toutes les zones :  
 ► Chapitre II – Dispositions relatives au domaine routier

Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié



- Ajout d'un paragraphe au sein du Titre IV – Zone 1AUS



Extrait du règlement écrit - PLUi-H modifié

## POINT DE MODIFICATION N°7 : ÉVOLUTION DE LA MARGE DE REcul INCONSTRUCTIBLE À SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

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* ».

Une bande inconstructible a été notifiée sur le plan de zonage du PLUi-H en vigueur sur le **secteur Uic** (correspondant à l'activité économique qualifiée d'espace commercial périphérique) au niveau de la zone Allée des Peupliers. Or, le **site étant situé au sein d'un espace urbanisé**, les dispositions de l'article L.111-6 n'ont pas à s'appliquer.

Pour autant, Morlaix Communauté s'attache à ce que l'urbanisation à venir de ce site prenne en compte les nuisances engendrées par la proximité à la RN12, la sécurité, mais également que le projet s'intègre au mieux à son environnement immédiat à travers la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Morlaix Communauté souhaite ainsi permettre l'implantation de bureaux sur ce site, actuellement grevé par une marge inconstructible de 50 m par rapport à l'axe de la RN12 (marge de recul inscrite au sein du PLUi-H en vigueur alors même que le site se situe au sein d'un espace urbanisé). Le site est actuellement occupé par un parking stabilisé très peu fréquenté.

186



Esquisse du projet

Ce projet d'aménagement s'inscrit dans la politique économique portée par Morlaix Communauté qui souhaite développer l'économie du XXI<sup>e</sup> siècle en anticipant et accompagnant les différents acteurs. En ce sens, Morlaix Communauté s'est dotée d'un schéma directeur des ZAE, qui n'est ni un document de planification, ni un document de programmation mais un processus qui a des effets d'entraînements, des effets leviers, des liens, des conditionnalités entre chacune des actions. L'objectif est d'organiser les modalités d'accueil et de développement des activités économiques. Il a permis d'alimenter les réflexions d'élaboration du PLUi-H qui a traduit la stratégie économique basée sur la hiérarchisation et la spécialisation des ZAE en respectant les « règles du jeu » suivantes :

- Limiter la concurrence entre les sites ;
- Limiter la consommation foncière excessive de foncier agricole, naturel et forestier ;
- Contribuer au développement équilibré de chaque espace économique ;
- Améliorer la lisibilité de l'offre d'accueil et l'attractivité du territoire.

Les préconisations présentées ci-après visent à une bonne intégration d'un bâtiment dans un contexte urbain déjà dense.

Elles consistent à ce que malgré la surface réduite du site, le projet s'implante au plus juste sur la parcelle.

Pour cela et afin d'éviter un effet de vitrine trop important depuis la RN12, il est imposé une **marge de recul de 30 m** à compter de l'axe de la RN12. Marge de recul au sein de laquelle aucun bâtiment ne pourra être édifié. Néanmoins, les autres infrastructures tel que le stationnement par exemple, pourra quant à lui être réalisé au sein de la marge.

De plus, un traitement paysager et des plantations sur la pointe Nord sont imposés afin de ne pas dégrader la perception de la ville depuis la voirie (via la création d'une OAP).

Ainsi, une marge de recul de 30 m à compter de l'axe de la RN 12 au titre de l'article L.151-17 du Code de l'Urbanisme est instaurée sur ce secteur, afin de permettre l'installation notamment de bureaux, tout en limitant les nuisances liées à la RN 12.



Avant



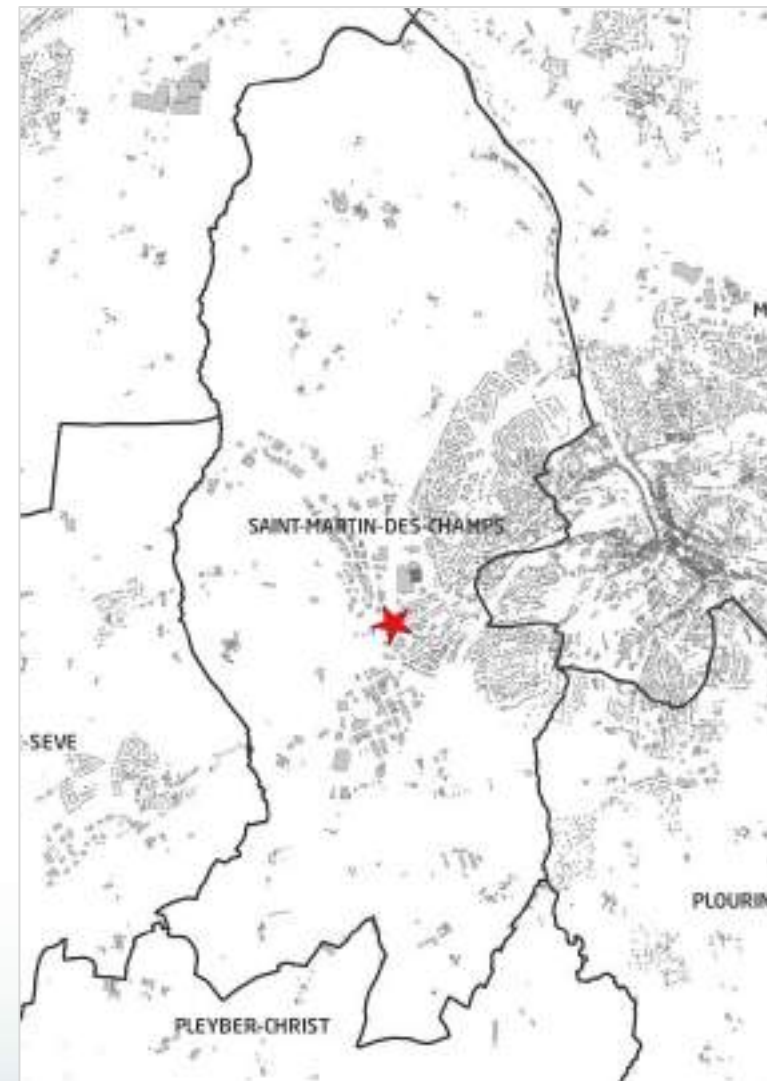
Après

## 2/ Éléments de diagnostic

Carte d'identité du site	
Localisation	Allée des Peupliers Allée des Peupliers, 29600 Saint-Martin-des-Champs Entrée de ville Est A environ 1 km du centre-bourg
Référence(s) cadastrale(s)	AN0130, AN0131
Superficie	4 007 m <sup>2</sup>
Règlementation applicable avant la demande de dérogation	Recul de 50 m par rapport à l'axe de la RN12 (qualifiée de route express). Cette disposition figure au sein du PLUi-H en vigueur, pour autant le site est situé au sein d'un espace urbanisé.



Source : Google Satellite



Localisation de la modification (Territoire +)





1. Vue du site depuis la RN12 vers Sainte-Sève



2. Vue du site depuis l'Allée des Peupliers



3. Vue du site et de la RN12 depuis l'Allée des Peupliers



4. Vue de la RN12 depuis le site (en contre-bas de la RN12)



5. Parking stabilisé



6. Voie d'accès à partir du parking vers le Centre Feu Vert



## 2.1/ Contexte paysager

### > Limites et occupation des sols

Aujourd'hui le site est un espace de parking informel gravillonné. Il compte deux accès au nord et semble peu utilisé.

Il est bordé à l'est par une rue et en est séparé par une bande végétalisée ténue, peu entretenue et qui ne présente que peu d'intérêt.

Au sud il est bordé par un commerce et une habitation dont il est séparé par un mur.

A l'ouest, il est séparé de la RN12 par un talus partiellement arboré.



1 et 2. Vues vers la RN12 sur la pointe nord du site au niveau du talus moins densément arboré.



3. Vue vers les immeubles d'habitation

4. Vue vers les habitations et le commerce

### Contexte paysager – Limites et occupation des sols



	Périmètre d'étude	<b>LIMITES</b>	
	Loi Barnier / Recul inscrit au sein du PLUi-H en vigueur		Accès au site
			Talus arbustif
			Bande végétalisée spontanée
			Haie séparative
			Cloûture légère
			Cloûture
			Absence de limite

> Topographie

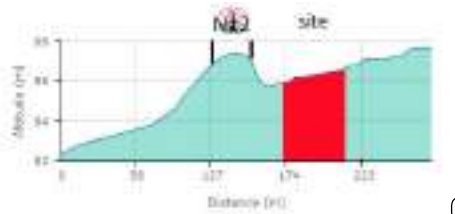
Le site se trouve en contrebas de la RN12. Malgré cela le site reste assez confidentiel car la limite avec la RN est arborée, créant un filtre visuel.



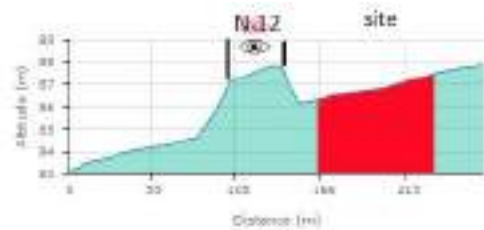
Coupe 1

Hauteur de vue depuis une voiture

Hauteur de vue depuis un camion



Coupe 2



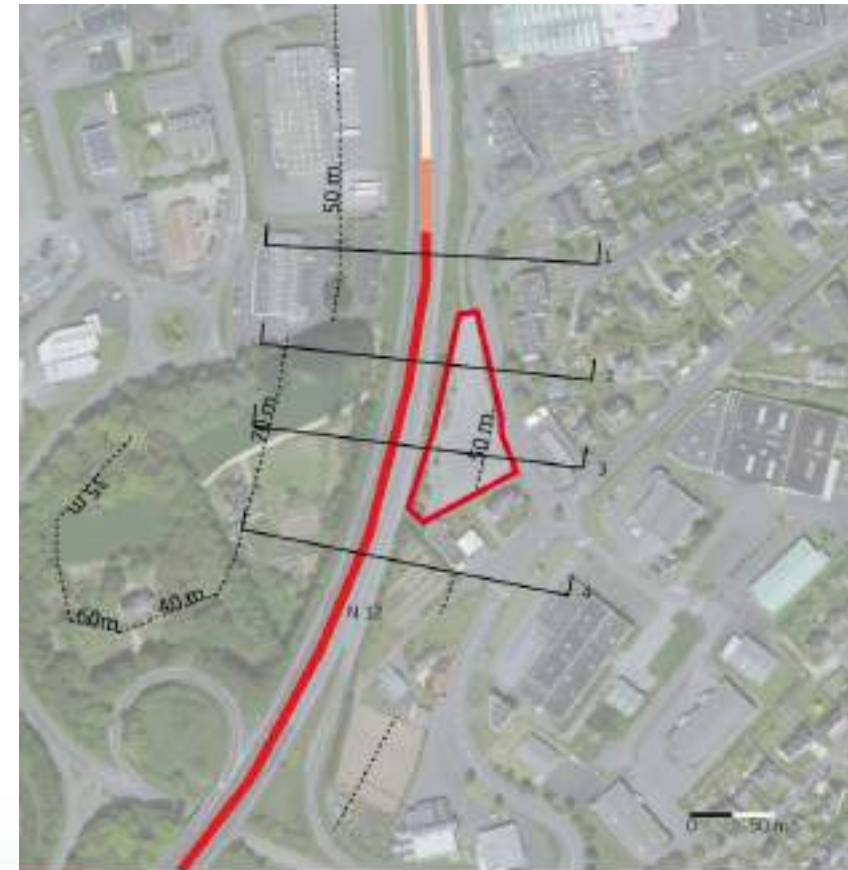
Coupe 3



Coupe 4

Saint Martin des Champs – Allée des Peupliers

Contexte paysager – Topographie



- |  |   |                    |                                  |
|--|---|--------------------|----------------------------------|
|  | Périmètre d'étude                                       | <b>TOPOGRAPHIE</b> |                                  |
|  | Loi Barier / Recul inscrit au sein du PLUi-H en vigueur |                    | Route en dessous du site         |
|  |   |                    | Route au même niveau que le site |
|  |   |                    | Route au dessus du site          |





Seule une partie du site est visible depuis la RN12. Ceci est dû à la discontinuité du linéaire arboré le long du talus et sa situation en contrebas de la RN12.

Il faudra être attentif au traitement du projet et des limites sur la pointe nord car elle est fortement visible depuis la RN12.



Saint Martin des Champs – Allée des Peupliers  
 Contexte paysager – Topographie



	Périmètre d'étude		CO VISIBILITE
	Loi Barnier / Recul inscrit au sein du PLUi-H en vigueur		Zones visibles depuis la RN 12



## 2.2/ 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 du Château de Bagatelle (Façades et toitures du château de Bagatelle, grille d'entrée, jardin à la française et parc) fait partie de la liste des bâtiments inscrits au titre des monuments historiques.

Cela instaure un périmètre de protection de 500 mètres autour du château à l'intérieur duquel il faut l'avis de l'Architecte des bâtiments de France pour toute demande d'autorisation de travaux (cf. chapitre ultérieur (2.7) relatif aux servitudes d'utilité publique).

Ce périmètre impacte une petite portion du site. Aucune co-visibilité n'existe entre le site et le Château de Bagatelle



1. Vue vers les immeubles d'habitation



2. Vue vers un commerce en limite de site

## Saint Martin des Champs – Allée des Peupliers Contexte architectural et urbain



	Périmètre d'étude		Habitat individuel		Monument historique inscrit ou classé
	Loi Barrière / Recul inscrit au sein du PLUi-H en vigueur		Habitat collectif		Petit patrimoine
			Commerces et équipements		Site de présomption archéologique
			Activités industrielles et tertiaires		
			Bâtimens agricoles et sièges d'exploitation		

### 2.3 Contexte environnemental

<b>Occupation du sol</b>	Le site est actuellement un parking stabilisé, peu emprunté. Un espace boisé sépare le site de la RN12. Il est protégé au sein du PLUi-H au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
<b>Hydrographie</b>	Aucun cours d'eau n'est présent sur le site ou à proximité. Aucune zone humide n'est présente sur le site ou à proximité.
<b>Topographie</b>	Le site ne présente pas de dénivelé. Il se situe en léger contre-bas par rapport à la RN12.



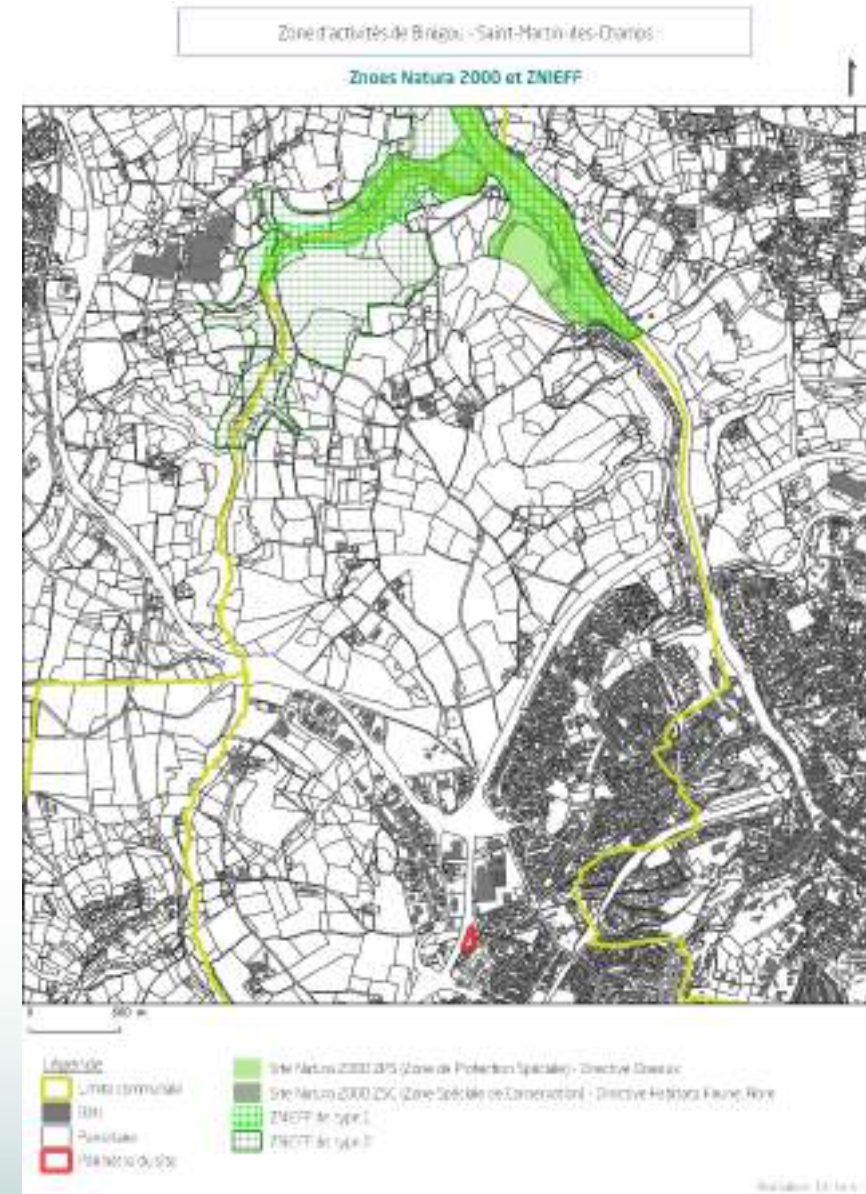
Haie arborée séparant le site de la RN12



Site situé en contre-bas de la RN12  
(©Territoire +)



<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 3,5 km du site (FR5310073 - BAIE DE MORLAIX).</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 3,1 km du site (ZNIEFF 530030177 - BAIE DE MORLAIX).</p>



## 2.4/ Risques et nuisances

Le site est affecté par :

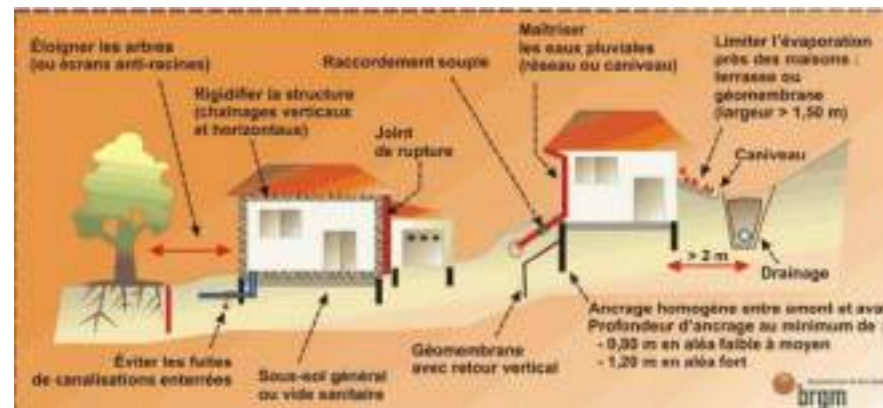
	Non	Oui
Des nuisances sonores relatives aux infrastructures terrestres		<input checked="" type="checkbox"/>
Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Morlaix-Ploujean	<input checked="" type="checkbox"/>	
La présence de cavités souterraines	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le risque de mouvements 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 de retrait-gonflement des sols argileux : la partie est du site est concernée 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 préconisations 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).

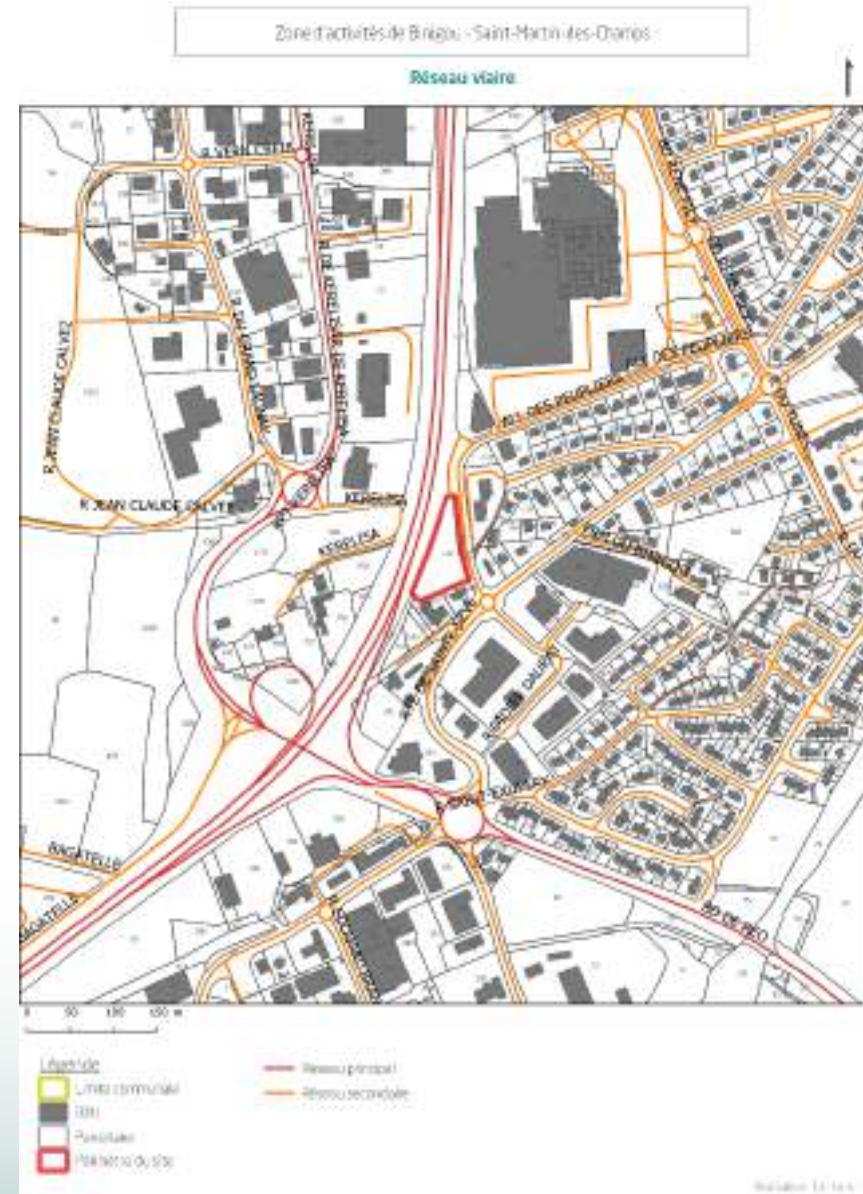
## 2.5/ Infrastructures, réseaux et sécurité

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.



Réseaux viaire, accessibilité

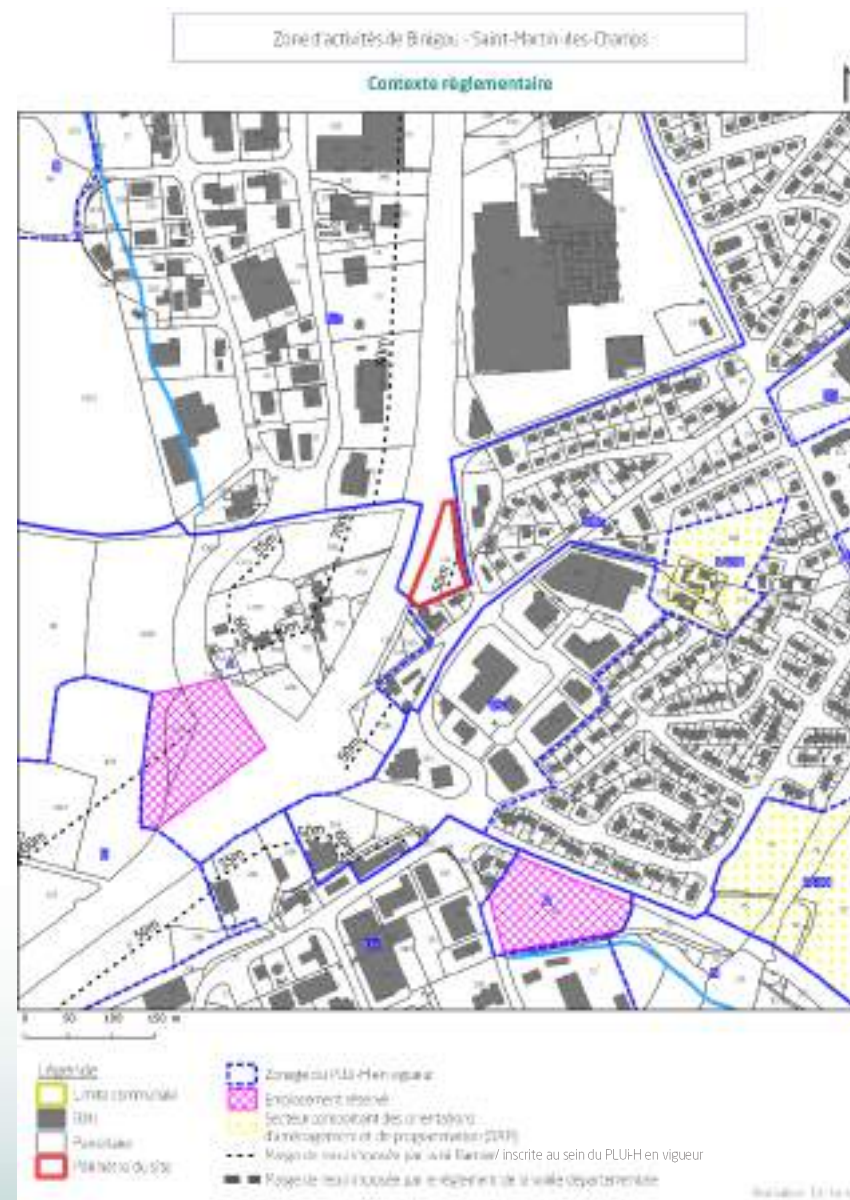
La zone Allée des Peupliers est desservie par la RN12 (bretelle d'entrée et de sortie présente au Sud de la zone). L'accès au site se fait ensuite par route de Sainte-Sève (à partir du rond-point de Keriven) puis l'Allée des Peupliers. Cette dernière, limitée à 30 km/h est relativement passante. Une voie étroite, à sens unique, permet de relier l'actuel parking au Centre Auto Feu Vert.





## 2.6/ Analyse règlementaire

<p>Marges de recul inconstructibles</p>	<p>Le site est impacté par une bande inconstructible de 50 m liée à la RN12, classée route express. Une première étude dérogatoire à la Loi Barnier avait été réalisée (étude datant de 2000 ayant engendré une diminution de la marge de recul vis-à-vis de la RN12 à 50 m). Néanmoins, le site se situe au sein d'un espace urbanisé. Aussi, les dispositions de l'article L.111-6 n'ont pas à s'appliquer</p>
<p>Zonage du PLUi-H en vigueur</p>	<p>Le site est classé en zone Uic au sein du PLUi-H en vigueur. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée d'espace commercial périphérique. La procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-H, approuvée le 30 janvier 2023, a modifié le règlement de la zone Uic afin de permettre la création de nouveaux bureaux de plus de 200 m² de surface de plancher.</p>
<p>Autres dispositions règlementaires</p>	<p>Au Sud-Ouest du site, l'emplacement réservé est destiné à la réalisation d'un échangeur complet.</p>





## PT1 – protection contre les perturbations électromagnétiques

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des articles L. 57 à L.62-1 du Code des postes et des communications électroniques afin de protéger les centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques pouvant résulter du fonctionnement de certains équipements, notamment électriques.

La servitude a pour conséquence :

- L'obligation de faire cesser les perturbations électromagnétiques : Tout propriétaire ou usager d'une installation électrique produisant ou propageant des perturbations gênant l'exploitation d'un centre de réception est tenu de se conformer aux dispositions qui lui seront indiquées par le ministre en charge de l'exploitation ou du contrôle du centre en vue de faire cesser le trouble ;
- L'interdiction faite, dans les zones de protection radioélectrique, aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec son exploitation ;
- L'interdiction, dans les zones de garde radioélectrique, de mettre en service du matériel électrique susceptible de perturber les réceptions radioélectriques ou d'y apporter des modifications sans l'autorisation du ministre en charge de l'exploitation du centre

Le site se situe au sein de la zone de protection liée à la station de Saint-Martin-de-Champs.

Le Château de Bagatelle est inscrit au titre des Monuments Historiques depuis 1946. Aussi, les autorisations d'urbanisme ainsi que les travaux réalisés dans les abords du monument 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.

Seule une toute petite partie au sud du site est impactée par la servitude AC1. La zone Allée des Peupliers n'est pas visible depuis le château de Bagatelle (situé au milieu d'un écrin de verdure et d'espaces boisés protégés). De même, aucune perspective visuelle sur le château n'existe depuis le site

### 3/ Justification au regard du PADD

Le secteur Uic poursuit les objectifs suivants :

- Anticiper et accompagner le développement économique ;
- Répondre aux besoins spécifiques de l'ensemble des domaines de l'activité économique ;
- Maintenir les secteurs d'équilibre commerciaux périphériques tout en rééquilibrant l'organisation commerciale interne du territoire.

### 4/ Changements apportés au PLUi-H

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit ;
- Le dossier d'OAP sectorielles.
- 

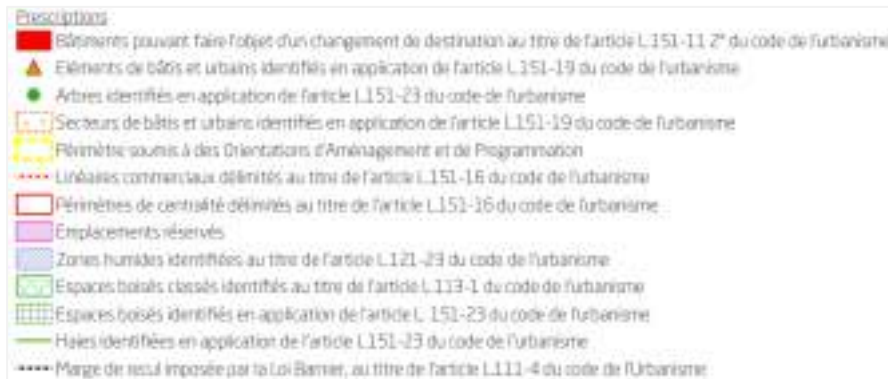
#### 4.1/ La modification du règlement graphique

## AC1 – protection des monuments historiques :

Modification de la marge de recul (cf. la légende en annexe du présent document),



Modification de la légende du règlement graphique.



Extrait de la légende du règlement graphique – PLUi-H en vigueur



Extrait de la légende du règlement graphique – PLUi-H modifié



## 4.2/ La modification du règlement écrit

Modification de règles relatives à la zone Uic (section 2).



Extrait du règlement écrit – PLUi-H en vigueur



## 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.

### Uic - Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### Uic-4.1 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

#### Uic-4.2 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

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

#### Uic-4.3 - Implantation des constructions



##### Le présent schéma

- 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 II – Dispositions relatives au domaine routier

Uic

129



**Uic**

**Uic - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Uic - 5.1** Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures 130

*Cf. Titre II - Dispositions applicables à toutes les zones :*

- Chapitre II - Dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

**Uic - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

**Uic - 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

**4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques**

Non réglementé

**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 réglementé

**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).



Extrait du règlement écrit - PLUi-H en vigueur





**Uic - 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.

**Uic - Article 7 – Stationnement**

- ▶ Cf. Titre I – Dispositions applicables à toutes les zones
- ▶ Dispositif C – dispositions réglementaires relatives au stationnement

Uic

131

Extrait du règlement écrit – PLUi-H en vigueur





### Uic

Zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée d'espace commercial périphérique.



Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié





**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 résultent de la présente section indiqués dans les OAP.

**Uic - Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

**Uic-4.1 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Uic-4.2 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

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

**Uic-4.3 - Implantation des constructions**



Unité éditoriale

- 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- 2) Implantation des constructions par rapport aux lignes 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

Sur le secteur « Allée des Peupliers » à Saint-Martin-des-Champs, les bâtiments devront respecter la marge de recul figurant sur le règlement graphique.»

Uic
130

Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié





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 réglementé

**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 réglementé

**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

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

**Uic - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Uic-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

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

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

**Uic-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



Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié

**PLUiH**  
 Plan local d'urbanisme intercommunal  
 Programme local de développement

Cf. Titre I – Dispositions applicables à toutes les zones  
 ► Chapitre D – Dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et zébratures

**Uic – 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.

**Uic – Article 7 – Stationnement**

Cf. Titre I – Dispositions applicables à toutes les zones  
 ► Chapitre C – Dispositions réglementaires relatives au stationnement

**Uic**

132

MORLAIX communauté  
 BRO MONTROULLZ

Extrait du règlement écrit – PLUi-H modifié

### 4.3/ La modification du dossier d'OAP sectorielles

Création d'une nouvelle OAP. Le cas échéant, les éléments végétaux à préserver au sein de l'OAP sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du CU sur le règlement graphique.

**Secteur Allée des Peupliers - Saint-Martin-des-Champs - n°339**  
 Orientation d'aménagement et de programmation

**Légende:**

	<b>Zonage du PLU:</b>		<b>Orientations</b>
	<b>Géométrie de l'OAP</b>		
	<b>Haie existante</b>		
	<b>Espaces publics existants</b>		

Pour rappel, cette zone fait l'objet d'une bande de recul des bâtiments de 30m à compter de l'axe de la RN12

**BONNEURBITÉ DU SECTEUR**

Zonage du PLU: Uic  
 Surface: 7 828 m<sup>2</sup>  
 Situation actuelle de la zone: Parking  
 Propriété: Maîtrise privée  
 Présence des réseaux en capacité suffisante: Oui

**PROGRAMME**

Vocation principale: Activités économiques à dominante de bureaux  
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat: Non concerné  
 Hauteur maximale: Non concerné  
 Programmation: Non concerné

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements:**

- Une entrée et une sortie à sens unique pourront être réalisées à partir de l'Allée des Peupliers.

**Organisation de l'urbanisation:**

- Les constructions se feront sur la partie Est du site, au plus près de l'Allée des Peupliers.

**Patrimoine bâti et végétal:**

- Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- L'aménagement de la zone doit participer à l'embellissement des abords de la RN12.
- Maintenir la frange boisée et arbrutée à l'Ouest du site et la renforcer pour une bonne intégration paysagère des futures constructions.

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Extrait du dossier d'OAP – PLUi-H modifié



## POINT DE MODIFICATION N°8 : SUPPRESSION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ À PLOUÉGAT-GUERRAND

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

Lors de l'élaboration du PLUi-H en vigueur, l'ensemble des EBC présents au sein des documents d'urbanisme communaux ont été repris dans un premier temps en y appliquant ensuite la méthodologie suivante :

- La suppression des EBC lorsqu'il est constaté une absence effective de boisement ;
- La suppression des EBC lorsqu'il s'agit de plantation de résineux et de feuillus (notamment les peupliers ou les pins) ;
- La suppression des EBC couverts par un Plan Simple de Gestion (PSG) ;
- La suppression des EBC localisés au sein des landes et des pelouses ;
- La suppression des EBC localisés au sein de l'ensemble des zones humides afin de permettre la réouverture de ces zones (seulement au sein des zones humides effectives) ;
- La suppression des EBC localisés au sein de périmètres couverts par des servitudes d'utilité publiques où une protection des boisements est incompatible avec la gestion de la SUP (exemple I4).

Les boisements et les haies localisés au sein de la Trame Verte et Bleue (TVB) font l'objet d'un classement en EBC.

Le règlement du PLUi-H permet la préservation de ces espaces et précise qu'en limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Le secteur du Pont Menou est situé à la frontière avec le département des Côtes-d'Armor. Ce sont le cours d'eau Le Douron et les espaces boisés classés qui font la séparation avec le Finistère. Au niveau des parcelles A n°191 et n°192, les berges du cours d'eau sont fragilisées par la présence de peupliers, eux-mêmes fragilisés par les vents et leurs feuilles acides qui participent à obturer le cours d'eau. Par ailleurs, ces parcelles présentent peu de biodiversité et les berges sont envahies par la renouée du Japon, une espèce invasive. Cependant en raison du principe d'EBC, il n'est pas possible de lancer un chantier d'arrachage permettant de les dégager.

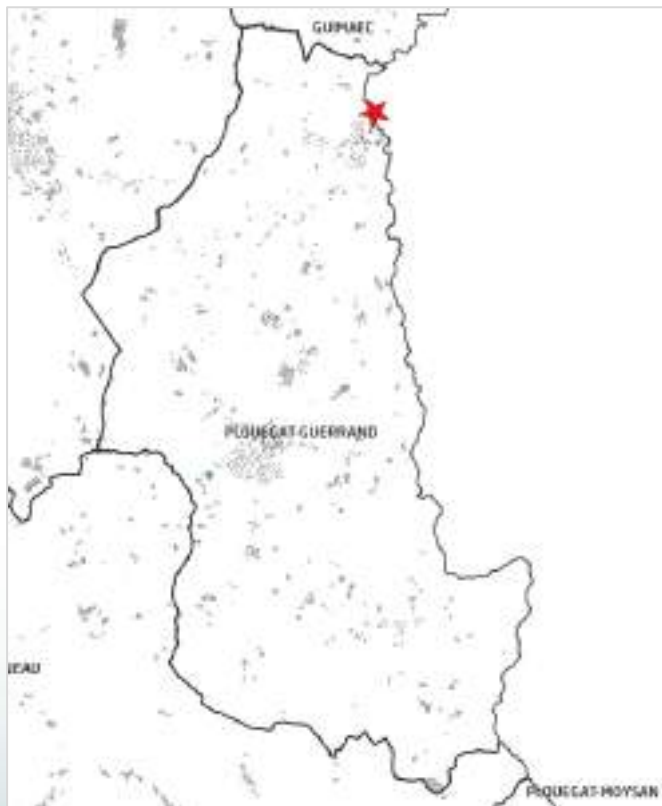
Aussi, il y a lieu de supprimer les peupliers susvisés de l'inventaire des EBC.

### 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

Depuis 1949, le taux de boisement du département a doublé. Il ne représente cependant que 8 % de la surface du département. La principale pression forestière reste aujourd'hui la présence de grandes surfaces de résineux en Monts d'Arrée et Montagnes Noires. Aujourd'hui environ 40 % des boisements sont effectués en résineux et 60 % en feuillus. Les deux nouveaux enjeux forestiers du paysage finistérien sont le boisement des périmètres de protection des captages d'eau et celui des friches dues au recul de l'agriculture.

Sur le territoire de Morlaix communauté, les vallées sont dominées par des ensembles boisés. Au sein d'un territoire très agricole, les boisements revêtent une importance écologique et paysagère forte. Au-delà de leur rôle premier, ils remplissent également des fonctions précieuses en matière de stabilité des sols (lutte contre l'érosion), d'infiltration des eaux de ruissellement et de filtre vis-à-vis des pollutions diffuses. Leur préservation à long terme constitue donc un enjeu majeur et l'élaboration du PLUi-H est une opportunité à saisir pour conforter leur patrimonialité et leur rôle dans le fonctionnement environnemental local.



Localisation de la modification (Territoire +)

L'identification des Espaces Boisés Classés (EBC) répond aux objectifs de préservation des boisements fixés au sein du PADD : Axe 2 – Inventer un territoire attractif – Préserver le patrimoine naturel de la mer, du littoral, des zones humides et aquatiques, du bocage, des boisements et landes. Cette identification doit être cohérente et justifiée. En l'occurrence le classement en EBC des peupliers susvisés contrevenait aux objectifs poursuivis par le PADD.

216

#### 4/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

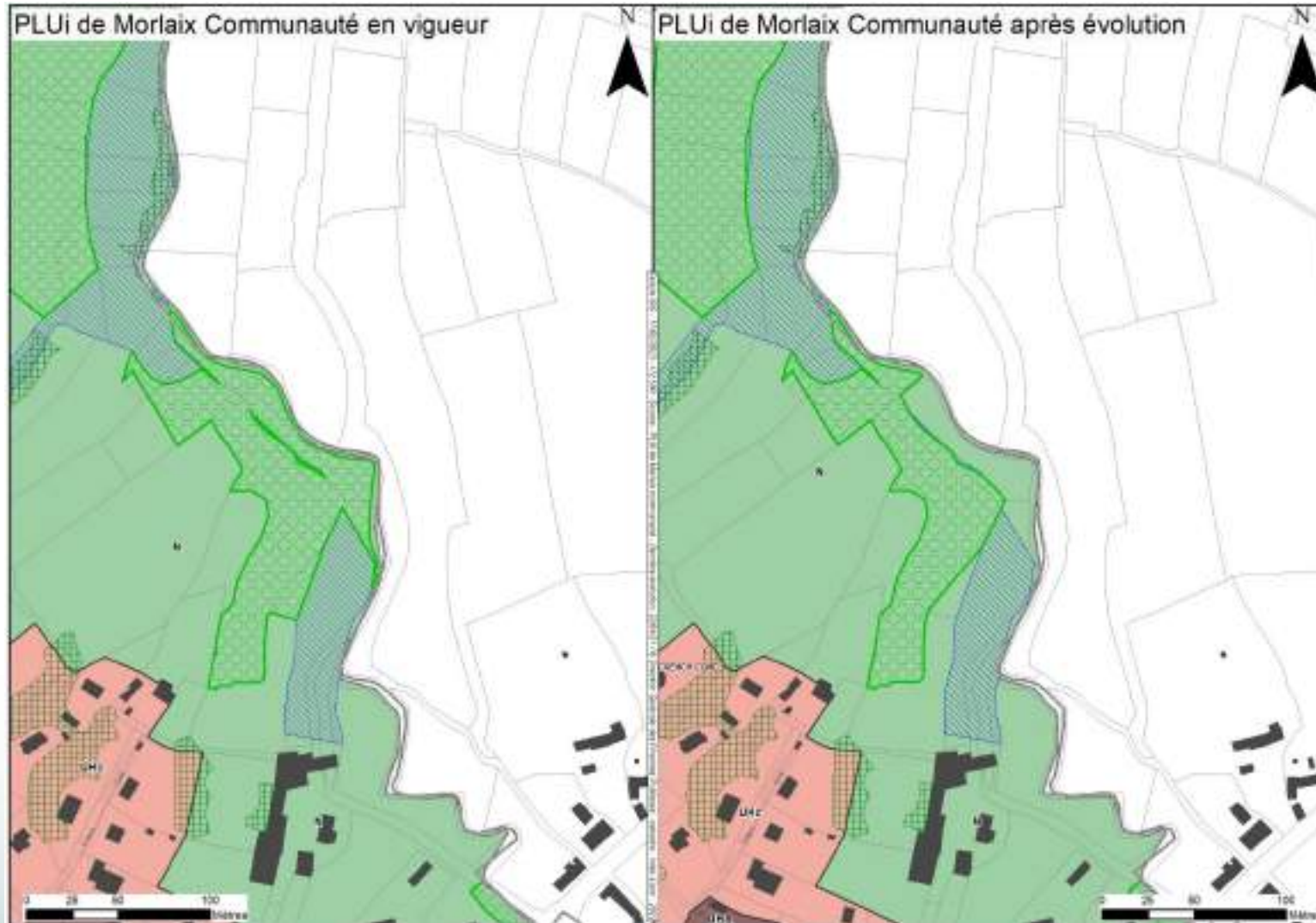
- Le règlement graphique.

### 3/ Justification au regard du PADD



#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Suppression de l'EBC sur les parcelles A n°191 et n°192 (cf la légende en annexe du présent document).



## POINT DE MODIFICATION N°9 : CRÉATION OU SUPPRESSION D'ÉLÉMENTS PAYSAGERS

### A/ BOTSORHEL

#### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Toutes les haies, hormis celles classées en espaces boisés classés (EBC), ainsi que les boisements situés autour des sites de reproduction des chauves-souris sont repérés aux documents graphiques du PLUi-H en vigueur en tant qu'**éléments remarquables du paysage** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du PLUi-H en vigueur interdit les coupes et défrichements de haies/talus identifiés (sauf cas précis relatif à la préservation ou à la sécurité).

Les éléments végétaux bordant les parcelles F n°681 et 682 ont vocation à être protégés au même titre que le linéaire bocager situé au sud-est. En effet, ces espaces boisés présentent un intérêt paysager et environnemental.

Ainsi, ces haies bocagères sont identifiées dans le PLUi-H de Morlaix Communauté comme éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



Haies bocagères à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

### 2.1/ Le bocage

Le **bocage** est composé d'un maillage de haies, mares et prairies naturelles associé à la pratique de l'élevage. L'évolution des pratiques agricoles, notamment la reconversion des prairies au profit des grandes cultures ont conduit à un arrachage massif de haies et des comblements de mares, orienté par la PAC de 1962 et les remembrements et réaménagement fonciers qui ont suivi entre 1960 et 1980.

Depuis le XX<sup>e</sup> siècle, plus de 500 000 km de haies ont été arrachés en France (source : *PNR du Perche*). En Bretagne, la perte est estimée à plus de 60% du linéaire entre 1960 et 1980, et encore aujourd'hui, 1% du linéaire chaque année est arraché (étude menée entre 1996 et 2008 par la DRAAF (Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt) de Bretagne).

Pourtant, la haie vivante est un milieu unique, fragile, dont la disparition nous rappelle, depuis quelques années, le bienfondé de son existence. Outre son facteur esthétique, les fonctions de la haie sont bien connues :

- Protection des cultures contre la verse (accident de végétation donnant un aspect couché à la culture) ;
- Protection des sols contre l'érosion et l'appauvrissement des terres agricoles ;
- Régulation du cycle de l'eau, notamment des inondations eu égard à leur incidence positive sur le ruissellement pluvial ;
- Limitation des écarts de températures et de leurs conséquences : les haies ont un effet sur leur environnement proche et engendrent un microclimat ; elles limitent donc les conséquences d'une sécheresse, notamment sur les cultures ;

- Réduction des nuisances sonores ;
- Maîtrise des pollutions diffuses par absorption des éléments minéraux (ex : azote, phosphore) ;
- Écosystème permettant l'expression de la petite faune : écureuil, rouge-gorge, lapin, hérisson, belette, martre, musaraigne, crapaud, ...

Alliées de l'agriculture, la conservation des haies se double aujourd'hui de nouveaux enjeux, en termes de fonctionnement écologique (Trame Verte et Bleue), de régulation hydraulique, de paysages et de cadre de vie. Les haies constituent à la fois la clôture des propriétés voisines, la structure du paysage local, l'agrément des routes et chemins ou encore le milieu de vie privilégié de certaines espèces animales et végétales. Les haies bocagères permettent ainsi de maintenir une continuité entre les différents milieux boisés et les cortèges faunistiques associés.



Les fonctions environnementales principales des haies

Source : Prom'haies Poitou-Charentes

Le bocage, bien que dense sur certaines communes du Parc, connaît également des évolutions liées aux « régularisations » des élevages et usines agroalimentaires. En effet, les plans d'épandage de plus en plus importants s'accommodent mal des petits parcellaires, d'où la poursuite des opérations d'arasement des talus. Ce phénomène est aggravé par le processus de la concentration des productions qui favorise le regroupement des parcelles. En clair, dans un contexte de diminution du nombre d'exploitants agricoles, le linéaire de talus et de haies se réduit progressivement. Même si l'instruction des demandes d'arasement de talus en site inscrit des monts d'Arrée a amené quelques exploitants à prendre davantage en compte la nécessité de préserver un maillage bocager de qualité, on relève une augmentation des demandes d'arasement et des opérations qui se traduisent par une déstructuration du maillage, voire la destruction (comblement, drainage...) de petites zones humides. Enfin, depuis quelques années, on peut également observer la généralisation de l'entretien chimique des talus. La procédure de déclaration au titre du site inscrit des monts d'Arrée est de fait de moins en moins efficace pour lutter contre la déstructuration du maillage bocager.



## 2.2/ Les boisements

Depuis 1949, le taux de boisement du département a doublé. Il ne représente cependant que 8 % de la surface du département. La principale pression forestière reste aujourd'hui la présence de grandes surfaces de résineux en Monts d'Arrée et Montagnes Noires. Aujourd'hui environ 40 % des boisements sont effectués en résineux et 60 % en feuillus. Les deux nouveaux enjeux forestiers du paysage finistérien sont le boisement des périmètres de protection des captages d'eau et celui des friches dues au recul de l'agriculture.

Sur le territoire de Morlaix communauté, les vallées sont dominées par des ensembles boisés. Au sein d'un territoire très agricole, les boisements revêtent une importance écologique et paysagère forte. Au-delà de leur rôle premier, ils remplissent également des fonctions précieuses en matière de stabilité des sols (lutte contre l'érosion), d'infiltration des eaux de ruissellement et de filtre vis-à-vis des pollutions diffuses. Leur préservation à long terme constitue donc un enjeu majeur et l'élaboration du PLUi-H est une opportunité à saisir pour conforter leur patrimonialité et leur rôle dans le fonctionnement environnemental local.



Localisation de la modification (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

L'identification des éléments de paysage répond aux objectifs de préservation de la richesse des milieux naturels fixés au sein du PADD :  
Axe 2 – Inventer un territoire attractif – Préserver le patrimoine naturel de la mer, du littoral, des zones humides et aquatiques, du bocage, des boisements et landes.

[221](#)

### 4/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

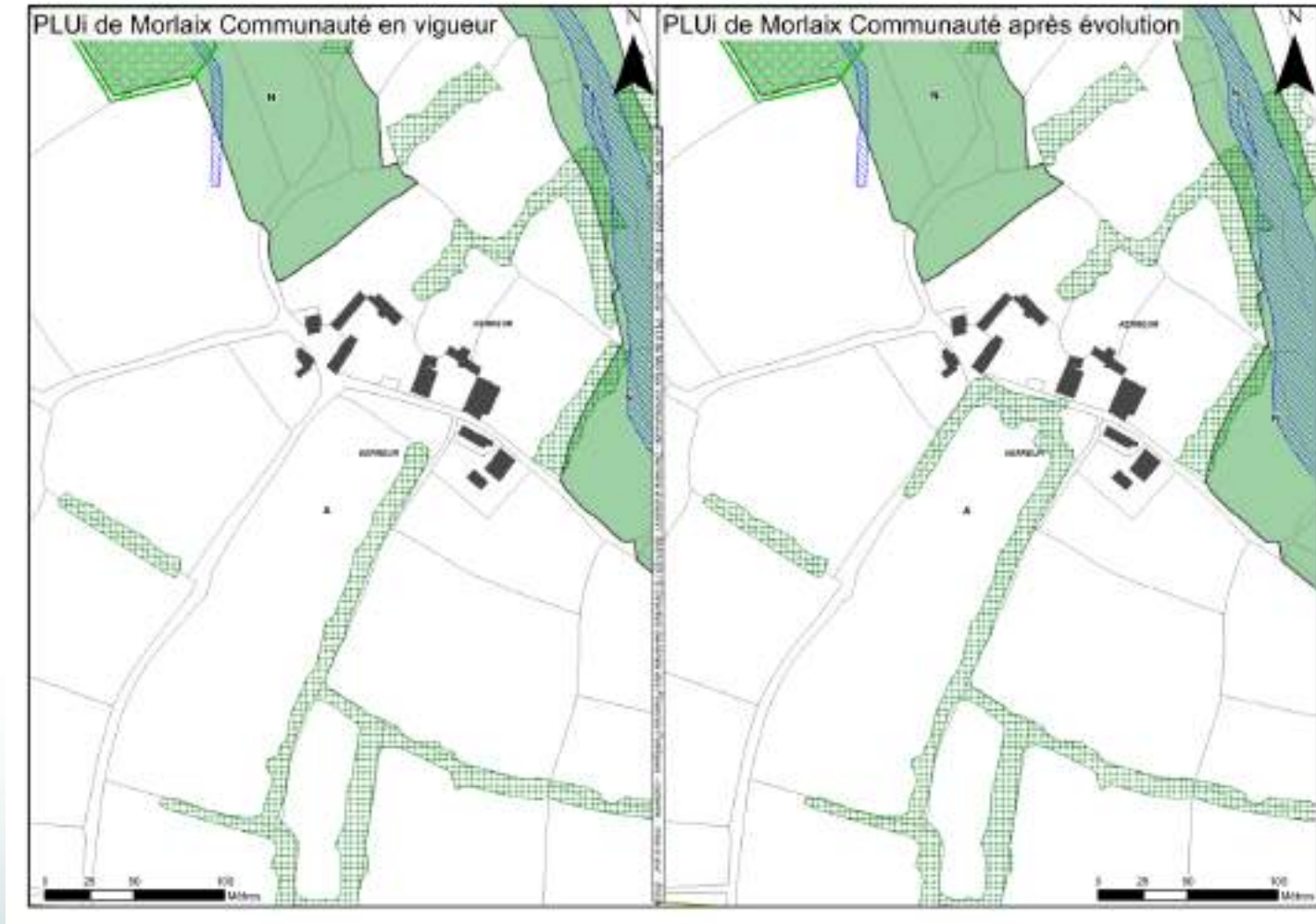
#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement des haies bocagères situées sur les façades ouest et nord de la parcelle

#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Ajout des haies bocagères situées sur la façade ouest de la parcelle F n°682 et la façade nord de la parcelle F N°681 aux éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf la légende en annexe du présent document).

222



## B/ GUIMAËC

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Les éléments paysagers (boisements, haies, ...) peuvent être protégés de deux manières :

- Au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme : les Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : préservation d'éléments présentant un intérêt paysager ou environnemental.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, « *Le classement [EBC] interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* »

Par ailleurs, l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Toutes les haies, hormis celles classées en EBC, ainsi que les boisements situés autour des sites de reproduction des chauves-souris sont repérés aux documents graphiques du PLUi-H en vigueur en tant qu'éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du PLUi-H interdit les coupes et défrichements de haies/talus identifiés (sauf cas précis relatif à la préservation ou à la sécurité).

La commune de Guimaëc souhaite protéger des éléments paysagers supplémentaires au sein de son centre-bourg et de ses alentours. Il s'agit d'espaces boisés, de haies bocagères, ainsi que de haies et talus présentant un intérêt paysager et environnemental.

Ainsi les éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

### 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

#### 2.1/ Le bocage

Le **bocage** est composé d'un maillage de haies, mares et prairies naturelles associé à la pratique de l'élevage. L'évolution des pratiques agricoles, notamment la reconversion des prairies au profit des grandes cultures ont conduit à un arrachage massif de haies et des comblements de mares, orienté par la PAC de 1962 et les remembrements et réaménagement fonciers qui ont suivi entre 1960 et 1980.

Depuis le XX<sup>e</sup> siècle, plus de 500 000 km de haies ont été arrachés en France (source : *PNR du Perche*). En Bretagne, la perte est estimée à plus de 60% du linéaire entre 1960 et 1980, et encore aujourd'hui, 1% du linéaire chaque année est arraché (étude menée entre 1996 et 2008 par la DRAAF (Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt) de Bretagne).

Pourtant, la haie vivante est un milieu unique, fragile, dont la disparition nous rappelle, depuis quelques années, le bienfondé de son existence. Outre son facteur esthétique, les fonctions de la haie sont bien connues :

- Protection des cultures contre la verse (accident de végétation donnant un aspect couché à la culture) ;
- Protection des sols contre l'érosion et l'appauvrissement des terres agricoles ;
- Régulation du cycle de l'eau, notamment des inondations eu égard à leur incidence positive sur le ruissellement pluvial ;

- Limitation des écarts de températures et de leurs conséquences : les haies ont un effet sur leur environnement proche et engendrent un microclimat ; elles limitent donc les conséquences d'une sécheresse, notamment sur les cultures ;
- Réduction des nuisances sonores ;
- Maîtrise des pollutions diffuses par absorption des éléments minéraux (ex : azote, phosphore) ;
- Écosystème permettant l'expression de la petite faune : écureuil, rouge-gorge, lapin, hérisson, belette, martre, musaraigne, crapaud, ...

Alliées de l'agriculture, la conservation des haies se double aujourd'hui de nouveaux enjeux, en termes de fonctionnement écologique (Trame Verte et Bleue), de régulation hydraulique, de paysages et de cadre de vie. Les haies constituent à la fois la clôture des propriétés voisines, la structure du paysage local, l'agrément des routes et chemins ou encore le milieu de vie privilégié de certaines espèces animales et végétales. Les haies bocagères permettent ainsi de maintenir une continuité entre les différents milieux boisés et les cortèges faunistiques associés.

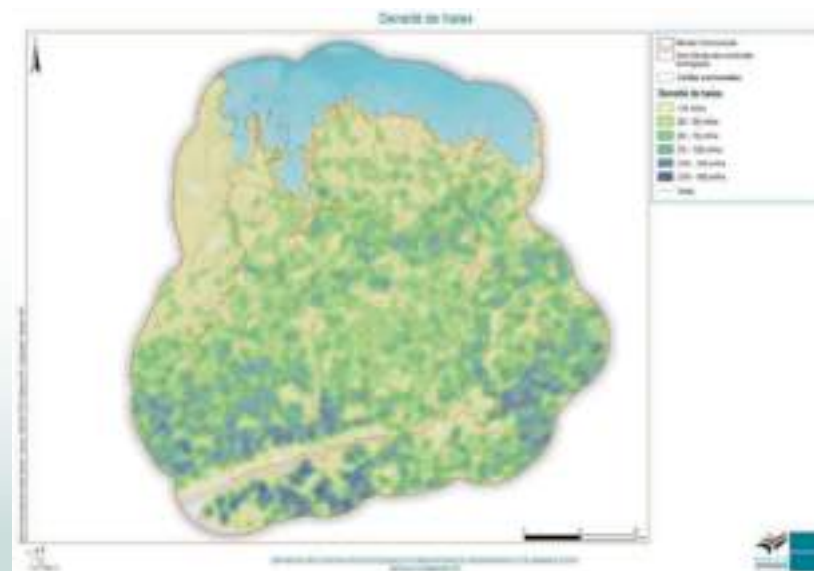
Le bocage, bien que dense sur certaines communes du Parc, connaît également des évolutions liées aux « régularisations » des élevages et usines agroalimentaires. En effet, les plans d'épandage de plus en plus importants s'accommodent mal des petits parcelles, d'où la poursuite des opérations d'arasement des talus. Ce phénomène est aggravé par le processus de la concentration des productions qui favorise le regroupement des parcelles. En clair, dans un contexte de diminution du nombre d'exploitants agricoles, le linéaire de talus et de haies se réduit progressivement. Même si l'instruction des demandes d'arasement de talus en site inscrit des monts d'Arrée a amené quelques exploitants à prendre davantage en compte la nécessité de préserver un maillage bocager de qualité, on relève une augmentation des demandes d'arasement et des opérations qui se traduisent par une déstructuration du maillage, voire la destruction (comblement, drainage...) de petites zones humides. Enfin, depuis quelques années, on peut également observer la généralisation de l'entretien chimique des talus. La procédure de déclaration au titre du site inscrit des monts d'Arrée est de fait de moins en moins efficace pour lutter contre la déstructuration du maillage bocager.

224



Les fonctions environnementales principales des haies

Source : Prom'haies Poitou-Charentes





## 2.2/ Les boisements

Depuis 1949, le taux de boisement du département a doublé. Il ne représente cependant que 8 % de la surface du département. La principale pression forestière reste aujourd'hui la présence de grandes surfaces de résineux en Monts d'Arrée et Montagnes Noires. Aujourd'hui environ 40 % des boisements sont effectués en résineux et 60 % en feuillus. Les deux nouveaux enjeux forestiers du paysage finistérien sont le boisement des périmètres de protection des captages d'eau et celui des friches dues au recul de l'agriculture.

Sur le territoire de Morlaix communauté, les vallées sont dominées par des ensembles boisés. Au sein d'un territoire très agricole, les boisements revêtent une importance écologique et paysagère forte. Au-delà de leur rôle premier, ils remplissent également des fonctions précieuses en matière de stabilité des sols (lutte contre l'érosion), d'infiltration des eaux de ruissellement et de filtre vis-à-vis des pollutions diffuses. Leur préservation à long terme constitue donc un enjeu majeur et l'élaboration du PLUi-H est une opportunité à saisir pour conforter leur patrimonialité et leur rôle dans le fonctionnement environnemental local.

## 3/ Justification au regard du PADD

L'identification des éléments de paysage répond aux objectifs de préservation de la richesse des milieux naturels fixés au sein du PADD : Axe 2 – Inventer un territoire attractif – Préserver le patrimoine naturel de la mer, du littoral, des zones humides et aquatiques, du bocage, des boisements et landes.

## 4/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

## 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement des éléments paysagers supplémentaires au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

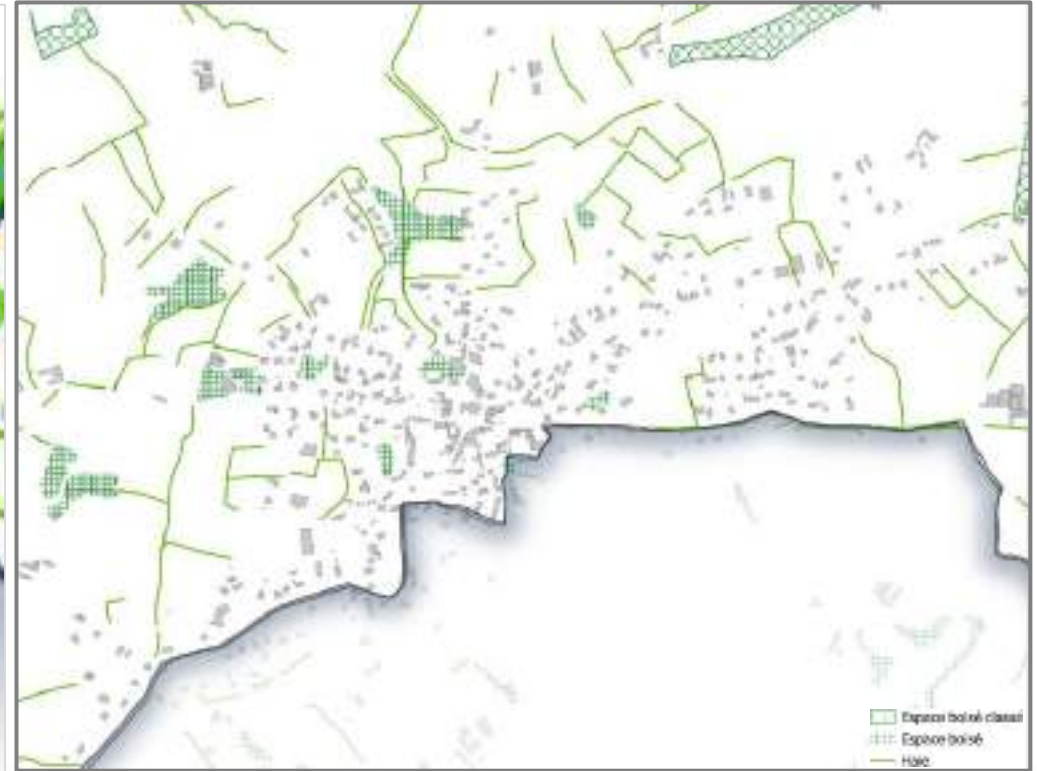
Les éléments paysagers nouvellement protégés sont localisés sur les planches n°6 et 11 du règlement graphique. Voir ci-dessous.

[225](#)

Ci-dessous une cartographie des espace boisés classés et éléments paysagers en vigueur sur le bourg de Guimaëc.



*EBC et éléments paysagers à Guimaëc – PLUi-H en vigueur  
(Territoire+)*



*EBC et éléments paysagers à Guimaëc – PLUi-H modifié  
(Territoire+)*



## C/ LANMEUR

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

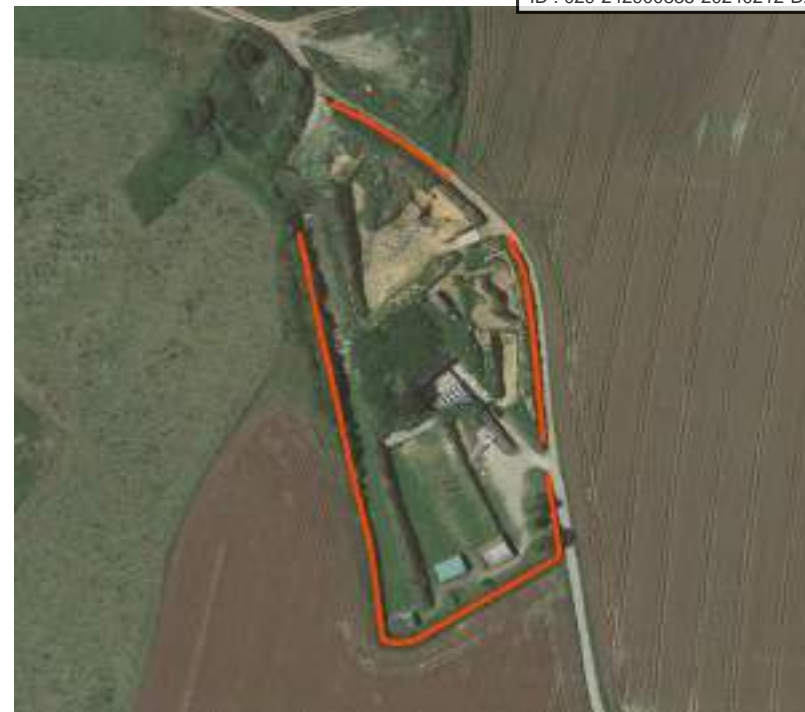
Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Toutes les haies, hormis celles classées en espaces boisés classés (EBC), ainsi que les boisements situés autour des sites de reproduction des chauves-souris sont repérés aux documents graphiques du PLUi-H en vigueur en tant qu'**éléments remarquables du paysage** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du PLUi-H en vigueur interdit les coupes et défrichements de haies/talus identifiés (sauf cas précis relatif à la préservation ou à la sécurité).

Afin d'assurer l'intégration paysagère du stand de tir existant à Lanmeur, il convient de protéger les haies et talus situés à proximité immédiate de ce dernier.

Ainsi, ces haies et talus sont identifiées dans le PLUi-H de Morlaix Communauté comme éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



*Haies et talus à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

### 2.1/ Le bocage

Le **bocage** est composé d'un maillage de haies, mares et prairies naturelles associé à la pratique de l'élevage. L'évolution des pratiques agricoles, notamment la reconversion des prairies au profit des grandes cultures ont conduit à un arrachage massif de haies et des comblements de mares, orienté par la PAC de 1962 et les remembrements et réaménagement fonciers qui ont suivi entre 1960 et 1980.

Depuis le XX<sup>e</sup> siècle, plus de 500 000 km de haies ont été arrachés en France (source : *PNR du Perche*). En Bretagne, la perte est estimée à plus de 60% du linéaire entre 1960 et 1980, et encore aujourd'hui, 1% du linéaire est arraché chaque année (étude menée entre 1996 et 2008 par la DRAAF (Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt) de Bretagne).

Pourtant, la haie vivante est un milieu unique, fragile, dont la disparition nous rappelle, depuis quelques années, le bienfondé de son existence. Outre son facteur esthétique, les fonctions de la haie sont bien connues :

- Protection des cultures contre la verse (accident de végétation donnant un aspect couché à la culture) ;
- Protection des sols contre l'érosion et l'appauvrissement des terres agricoles ;
- Régulation du cycle de l'eau, notamment des inondations eu égard à leur incidence positive sur le ruissellement pluvial ;
- Limitation des écarts de températures et de leurs conséquences : les haies ont un effet sur leur environnement proche et engendrent un microclimat ; elles limitent donc les conséquences d'une sécheresse, notamment sur les cultures ;

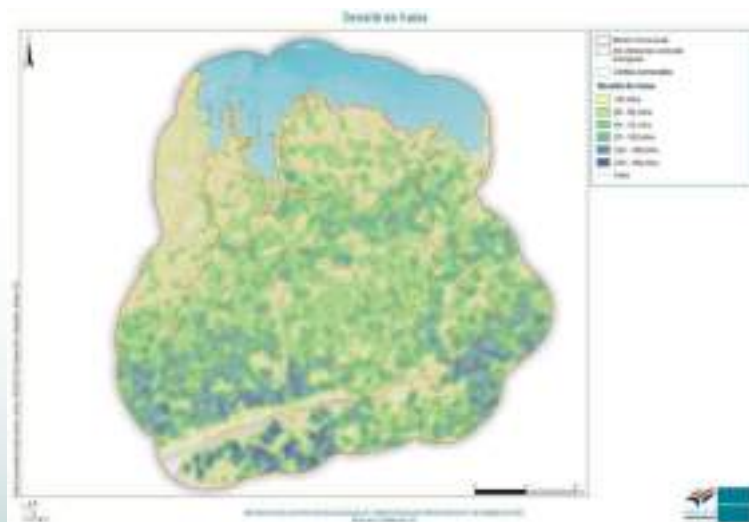
- Réduction des nuisances sonores ;
- Maîtrise des pollutions diffuses par absorption des éléments minéraux (ex : azote, phosphore) ;
- Écosystème permettant l'expression de la petite faune : écureuil, rouge-gorge, lapin, hérisson, belette, martre, musaraigne, crapaud, ...

Alliées de l'agriculture, la conservation des haies se double aujourd'hui de nouveaux enjeux, en termes de fonctionnement écologique (Trame Verte et Bleue), de régulation hydraulique, de paysages et de cadre de vie. Les haies constituent à la fois la clôture des propriétés voisines, la structure du paysage local, l'agrément des routes et chemins ou encore le milieu de vie privilégié de certaines espèces animales et végétales. Les haies bocagères permettent ainsi de maintenir une continuité entre les différents milieux boisés et les cortèges faunistiques associés.



Les fonctions environnementales principales des haies  
Source : Prom'haies Poitou-Charentes

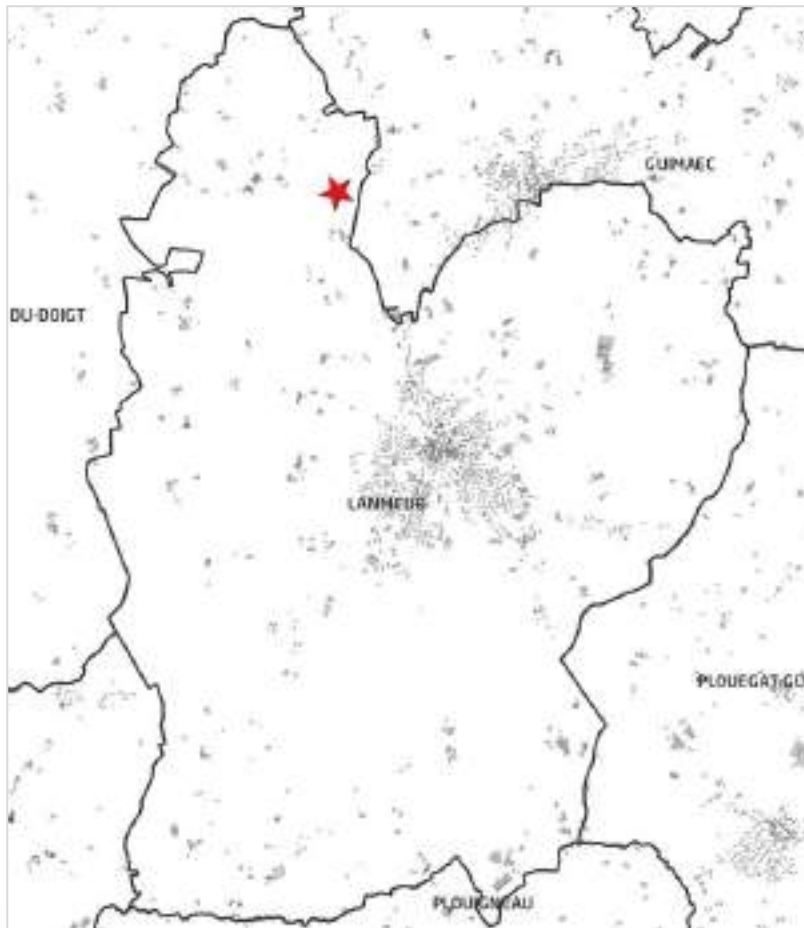
Le bocage, bien que dense sur certaines communes du Parc, connaît également des évolutions liées aux « régularisations » des élevages et usines agroalimentaires. En effet, les plans d'épandage de plus en plus importants s'accommodent mal des petits parcellaires, d'où la poursuite des opérations d'arasement des talus. Ce phénomène est aggravé par le processus de la concentration des productions qui favorise le regroupement des parcelles. En clair, dans un contexte de diminution du nombre d'exploitants agricoles, le linéaire de talus et de haies se réduit progressivement. Même si l'instruction des demandes d'arasement de talus en site inscrit des monts d'Arrée a amené quelques exploitants à prendre davantage en compte la nécessité de préserver un maillage bocager de qualité, on relève une augmentation des demandes d'arasement et des opérations qui se traduisent par une déstructuration du maillage, voire la destruction (comblement, drainage...) de petites zones humides. Enfin, depuis quelques années, on peut également observer la généralisation de l'entretien chimique des talus. La procédure de déclaration au titre du site inscrit des monts d'Arrée est de fait de moins en moins efficace pour lutter contre la déstructuration du maillage bocager.



## 2.2/ Les boisements

Depuis 1949, le taux de boisement du département a doublé. Il ne représente cependant que 8 % de la surface du département. La principale pression forestière reste aujourd'hui la présence de grandes surfaces de résineux en Monts d'Arrée et Montagnes Noires. Aujourd'hui environ 40 % des boisements sont effectués en résineux et 60 % en feuillus. Les deux nouveaux enjeux forestiers du paysage finistérien sont le boisement des périmètres de protection des captages d'eau et celui des friches dues au recul de l'agriculture.

Sur le territoire de Morlaix communauté, les vallées sont dominées par des ensembles boisés. Au sein d'un territoire très agricole, les boisements revêtent une importance écologique et paysagère forte. Au-delà de leur rôle premier, ils remplissent également des fonctions précieuses en matière de stabilité des sols (lutte contre l'érosion), d'infiltration des eaux de ruissellement et de filtre vis-à-vis des pollutions diffuses. Leur préservation à long terme constitue donc un enjeu majeur et l'élaboration du PLUi-H est une opportunité à saisir pour conforter leur patrimonialité et leur rôle dans le fonctionnement environnemental local.



Localisation de la modification (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

L'identification des éléments de paysage répond aux objectifs de préservation de la richesse des milieux naturels fixés au sein du PADD :  
Axe 2 – Inventer un territoire attractif – Préserver le patrimoine naturel de la mer, du littoral, des zones humides et aquatiques, du bocage, des boisements et landes.

230

### 4/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

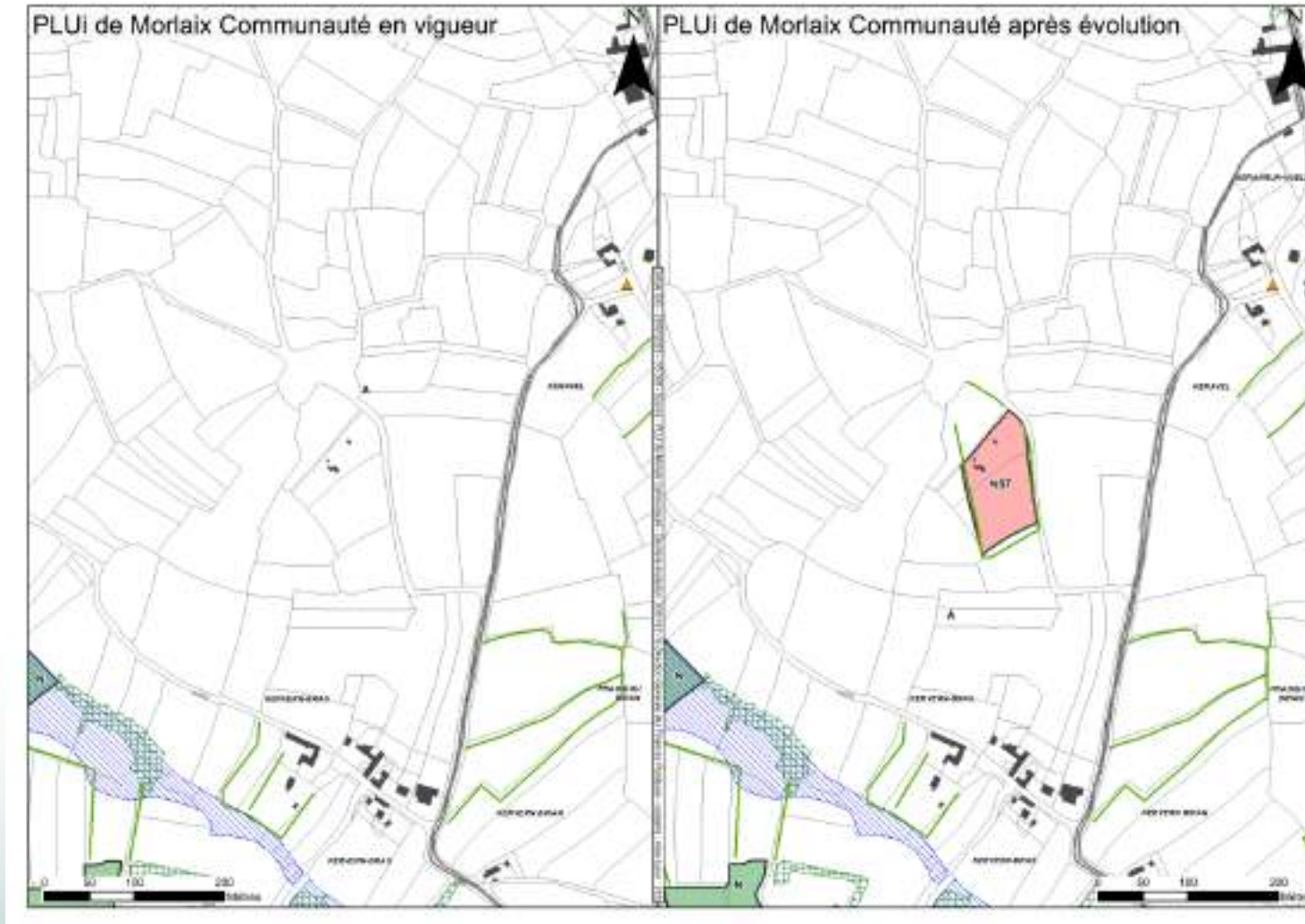
#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Classement des haies bocagères situées sur les façades ouest et nord de la parcelle

#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Ajout des haies et talus situés sur le pourtour du stand de tir aux éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. (cf la légende en annexe du présent document).

231



## D/ SAINT-THÉGONNEC LOC-ÉGUINER

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Toutes les haies, hormis celles classées en espaces boisés classés (EBC), ainsi que les boisements situés autour des sites de reproduction des chauves-souris sont repérés aux documents graphiques du PLUi-H en vigueur en tant qu'**éléments remarquables du paysage** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du PLUi-H en vigueur interdit les coupes et défrichements de haies/talus identifiés (sauf cas précis relatif à la préservation ou à la sécurité).

Un linéaire de pommiers anciens a été identifié dans un inventaire réalisé par la commune de Saint-Thégonnec Loc-Éguiner au lieu-dit Rusquec Vian, sur la parcelle G n°53. Celui-ci présentant un intérêt paysager et environnemental, la collectivité souhaite protéger ces pommiers au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ce linéaire de pommiers anciens est donc identifié dans le PLUi-H de Morlaix Communauté comme élément paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



*Linéaire de pommiers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*



## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

Le **bocage** est composé d'un maillage de haies, mares et prairies naturelles associé à la pratique de l'élevage. L'évolution des pratiques agricoles, notamment la reconversion des prairies au profit des grandes cultures ont conduit à un arrachage massif de haies et des comblements de mares, orienté par la PAC de 1962 et les remembrements et réaménagement fonciers qui ont suivi entre 1960 et 1980.

Depuis le XX<sup>e</sup> siècle, plus de 500 000 km de haies ont été arrachés en France (source : *PNR du Perche*). En Bretagne, la perte est estimée à plus de 60% du linéaire entre 1960 et 1980, et encore aujourd'hui, 1% du linéaire chaque année est arraché (étude menée entre 1996 et 2008 par la DRAAF (Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt) de Bretagne).

Pourtant, la haie vivante est un milieu unique, fragile, dont la disparition nous rappelle, depuis quelques années, le bienfondé de son existence. Outre son facteur esthétique, les fonctions de la haie sont bien connues :

- Protection des cultures contre la verse (accident de végétation donnant un aspect couché à la culture) ;
- Protection des sols contre l'érosion et l'appauvrissement des terres agricoles ;
- Régulation du cycle de l'eau, notamment des inondations eu égard à leur incidence positive sur le ruissellement pluvial ;
- Limitation des écarts de températures et de leurs conséquences : les haies ont un effet sur leur environnement proche et engendrent un microclimat ; elles limitent donc les conséquences d'une sécheresse, notamment sur les cultures ;
- Réduction des nuisances sonores ;

- Maîtrise des pollutions diffuses par absorption des éléments minéraux (ex : azote, phosphore) ;
- Écosystème permettant l'expression de la petite faune : écureuil, rouge-gorge, lapin, hérisson, belette, martre, musaraigne, crapaud, ...

233

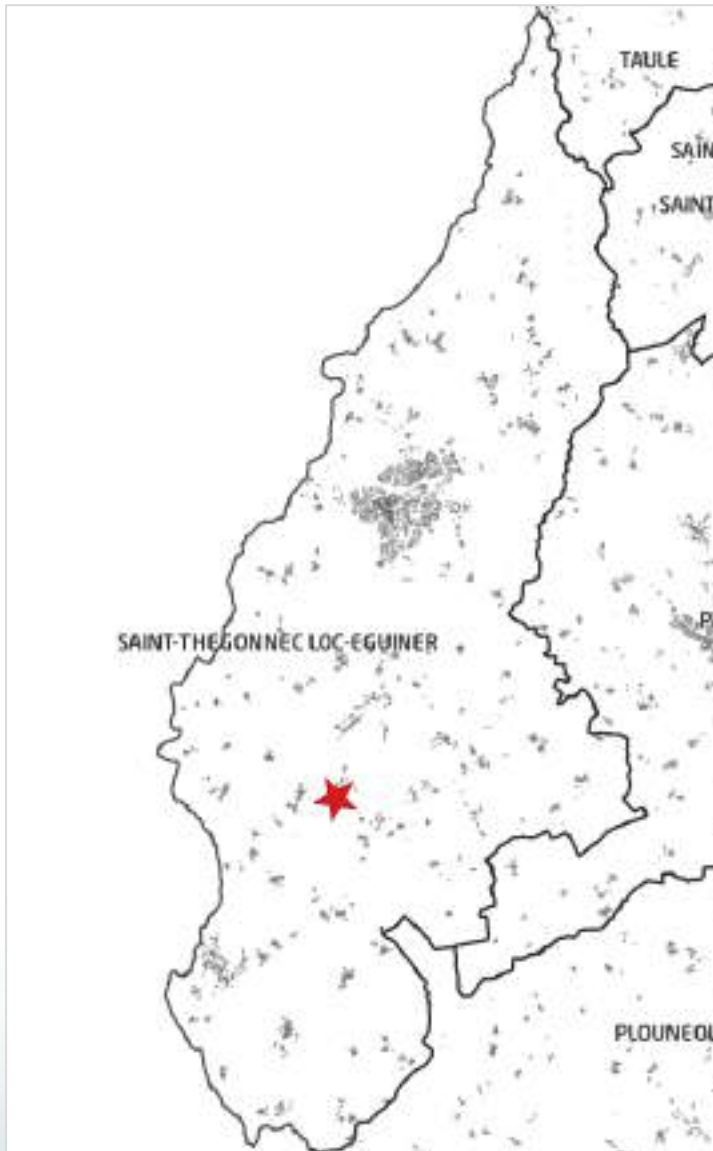
Alliées de l'agriculture, la conservation des haies se double aujourd'hui de nouveaux enjeux, en termes de fonctionnement écologique (Trame Verte et Bleue), de régulation hydraulique, de paysages et de cadre de vie. Les haies constituent à la fois la clôture des propriétés voisines, la structure du paysage local, l'agrément des routes et chemins ou encore le milieu de vie privilégié de certaines espèces animales et végétales. Les haies bocagères permettent ainsi de maintenir une continuité entre les différents milieux boisés et les cortèges faunistiques associés.



Les fonctions environnementales principales des haies  
Source : Prom'haies Poitou-Charentes

Le bocage, bien que dense sur certaines communes du Parc, connaît également des évolutions liées aux « régularisations » des élevages et usines agroalimentaires. En effet, les plans d'épandage de plus en plus importants s'accommodent mal des petits parcellaires, d'où la poursuite des opérations d'arasement des talus. Ce phénomène est aggravé par le processus de la concentration des productions qui favorise le regroupement des parcelles. En clair, dans un contexte de diminution du nombre d'exploitants agricoles, le linéaire de talus et de haies se réduit progressivement. Même si l'instruction des demandes d'arasement de talus en site inscrit des monts d'Arrée a amené quelques exploitants à prendre davantage en compte la nécessité de préserver un maillage bocager de qualité, on relève une augmentation des demandes d'arasement et des opérations qui se traduisent par une déstructuration du maillage, voire la destruction (comblement, drainage...) de petites zones humides. Enfin, depuis quelques années, on peut également observer la généralisation de l'entretien chimique des talus. La procédure de déclaration au titre du site inscrit des monts d'Arrée est de fait de moins en moins efficace pour lutter contre la déstructuration du maillage bocager.





Localisation de la modification (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

L'identification des éléments de paysage répond aux objectifs de préservation de la richesse des milieux naturels fixés au sein du PADD :  
Axe 2 – Inventer un territoire attractif – Préserver le patrimoine naturel de la mer, du littoral, des zones humides et aquatiques, du bocage, des boisements et landes.

235

### 4/ Changements apportés au PLUi-H

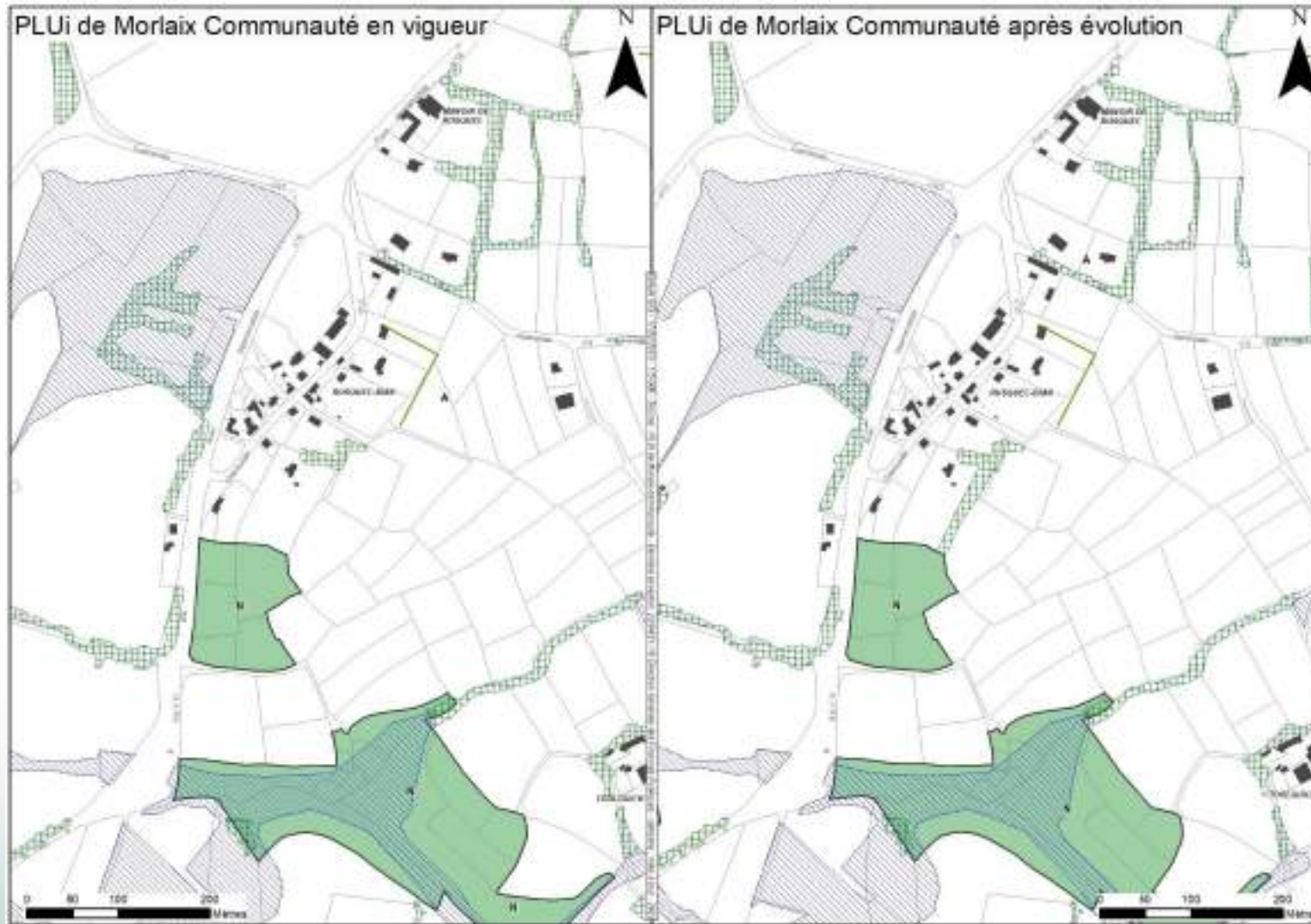
La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Ajout de l'alignement d'arbres sur la parcelle G n°53 aux éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf la légende en annexe du présent document).

236



## E/ PLOUÉGAT-MOYSAN

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

*Ce point de modification est en lien avec le point de modification n°7 relatif à l'évolution de la marge de recul inconstructible à Plouégat-Moysan.*

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Toutes les haies, hormis celles classées en espaces boisés classés (EBC), ainsi que les boisements situés autour des sites de reproduction des chauves-souris sont repérés aux documents graphiques du PLUi-H en vigueur en tant qu'**éléments remarquables du paysage** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du PLUi-H en vigueur interdit les coupes et défrichements de haies/talus identifiés (sauf cas précis relatif à la préservation ou à la sécurité).

Six arbres ont été récemment plantés au nord de la zone d'activités de Guernaven. Du fait de leur intérêt paysager et environnemental, Morlaix Communauté souhaite les protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces six jeunes arbres sont donc protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



*Six arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

## 2/ Éléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au présent point de modification.

Le **bocage** est composé d'un maillage de haies, mares et prairies naturelles associé à la pratique de l'élevage. L'évolution des pratiques agricoles, notamment la reconversion des prairies au profit des grandes cultures ont conduit à un arrachage massif de haies et des comblements de mares, orienté par la PAC de 1962 et les remembrements et réaménagement fonciers qui ont suivi entre 1960 et 1980.

Depuis le XX<sup>e</sup> siècle, plus de 500 000 km de haies ont été arrachés en France (source : *PNR du Perche*). En Bretagne, la perte est estimée à plus de 60% du linéaire entre 1960 et 1980, et encore aujourd'hui, 1% du linéaire chaque année est arraché (étude menée entre 1996 et 2008 par la DRAAF (Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt) de Bretagne).

Pourtant, la haie vivante est un milieu unique, fragile, dont la disparition nous rappelle, depuis quelques années, le bienfondé de son existence. Outre son facteur esthétique, les fonctions de la haie sont bien connues :

- Protection des cultures contre la verse (accident de végétation donnant un aspect couché à la culture) ;
- Protection des sols contre l'érosion et l'appauvrissement des terres agricoles ;
- Régulation du cycle de l'eau, notamment des inondations eu égard à leur incidence positive sur le ruissellement pluvial ;
- Limitation des écarts de températures et de leurs conséquences : les haies ont un effet sur leur environnement proche et engendrent un microclimat ; elles limitent donc les conséquences d'une sécheresse, notamment sur les cultures ;
- Réduction des nuisances sonores ;

- Maîtrise des pollutions diffuses par absorption des éléments minéraux (ex : azote, phosphore) ;
- Écosystème permettant l'expression de la petite faune : écureuil, rouge-gorge, lapin, hérisson, belette, martre, musaraigne, crapaud, ...

238

Alliées de l'agriculture, la conservation des haies se double aujourd'hui de nouveaux enjeux, en termes de fonctionnement écologique (Trame Verte et Bleue), de régulation hydraulique, de paysages et de cadre de vie. Les haies constituent à la fois la clôture des propriétés voisines, la structure du paysage local, l'agrément des routes et chemins ou encore le milieu de vie privilégié de certaines espèces animales et végétales. Les haies bocagères permettent ainsi de maintenir une continuité entre les différents milieux boisés et les cortèges faunistiques associés.

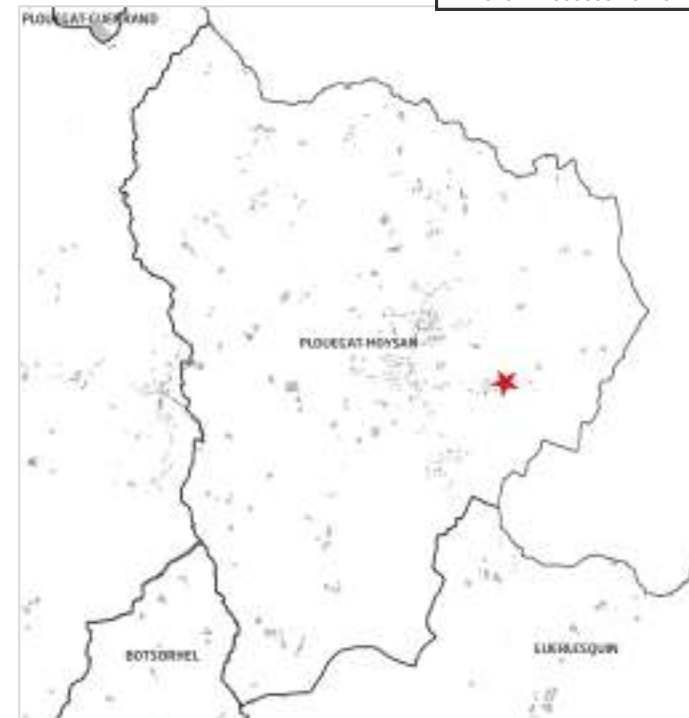


Les fonctions environnementales principales des haies

Source : Prom'haies Poitou-Charentes

Le bocage, bien que dense sur certaines communes du Parc, connaît également des évolutions liées aux « régularisations » des élevages et usines agroalimentaires. En effet, les plans d'épandage de plus en plus

importants s'accommodent mal des petits parcellaires, d'où la poursuite des opérations d'arasement des talus. Ce phénomène est aggravé par le processus de la concentration des productions qui favorise le regroupement des parcelles. En clair, dans un contexte de diminution du nombre d'exploitants agricoles, le linéaire de talus et de haies se réduit progressivement. Même si l'instruction des demandes d'arasement de talus en site inscrit des monts d'Arrée a amené quelques exploitants à prendre davantage en compte la nécessité de préserver un maillage bocager de qualité, on relève une augmentation des demandes d'arasement et des opérations qui se traduisent par une déstructuration du maillage, voire la destruction (comblement, drainage...) de petites zones humides. Enfin, depuis quelques années, on peut également observer la généralisation de l'entretien chimique des talus. La procédure de déclaration au titre du site inscrit des monts d'Arrée est de fait de moins en moins efficace pour lutter contre la déstructuration du maillage bocager.



Localisation de la modification (Territoire +)

### 3/ Justification au regard du PADD

L'identification des éléments de paysage répond aux objectifs de préservation de la richesse des milieux naturels fixés au sein du PADD :  
 Axe 2 – Inventer un territoire attractif – Préserver le patrimoine naturel de la mer, du littoral, des zones humides et aquatiques, du bocage, des boisements et landes.

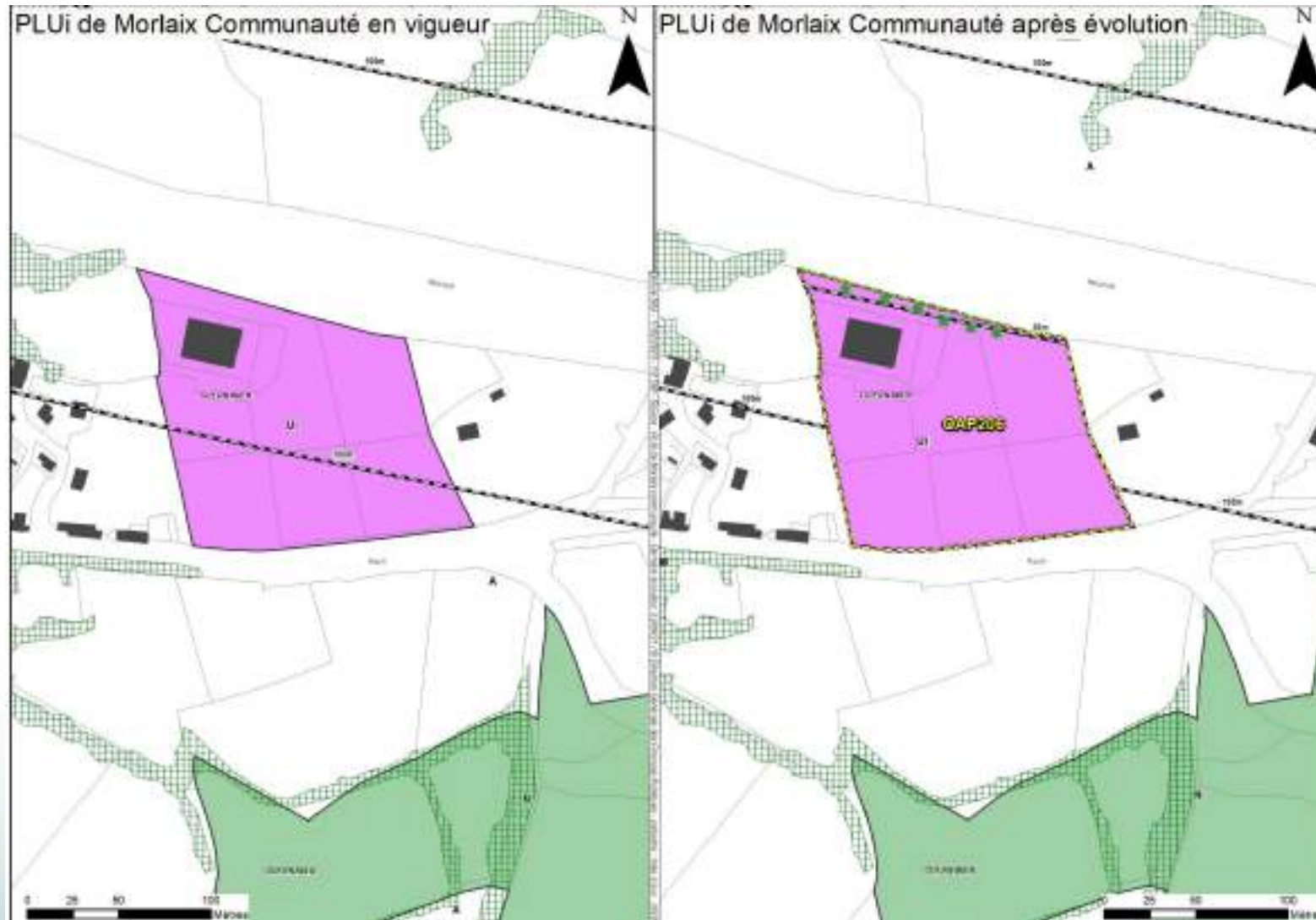
### 4/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

#### 4.1/ La modification du règlement graphique

Ajout des arbres aux éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf la légende en annexe du présent document).





## POINT DE MODIFICATION N°10 : RECTIFICATION D'ERREURS D'APPRÉCIATION

### Rappel juridique :

Selon la définition donnée par le Conseil d'État, « une décision est entachée d'une **erreur manifeste d'appréciation** lorsque l'administration s'est trompée grossièrement dans l'appréciation des faits qui ont motivé sa décision. ». Cela fait donc référence à une erreur dont l'évidence est décelable par le bon sens et qui entraîne une situation incorrecte entre les faits d'espèce et la décision finalement rendue.

## A/ PLOUEZOC'H

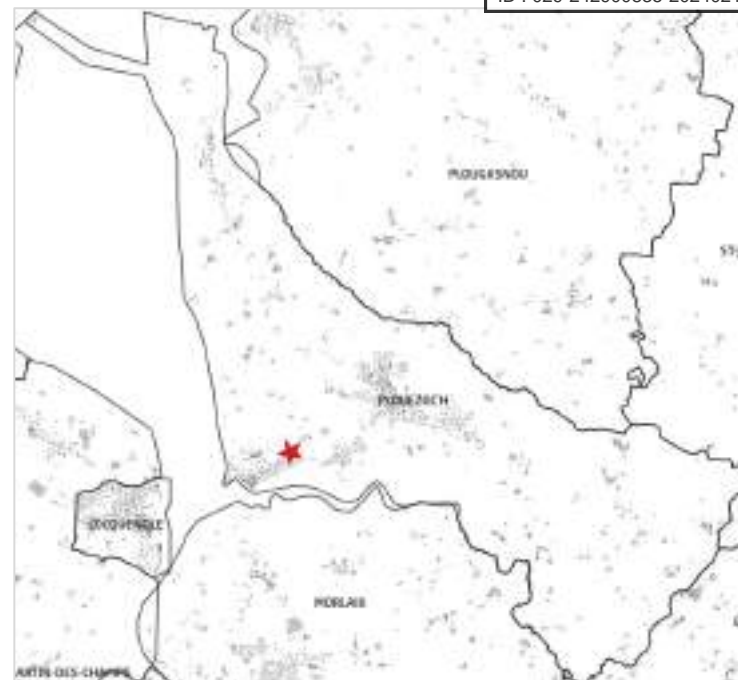
### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Une erreur d'appréciation a été identifiée dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur :

- *La délimitation du périmètre du lotissement Les Hauts Rosenguy.*

Lors de la délimitation de ce lotissement dans le PLUi-H en vigueur, le secteur UHc a été découpé de telle manière que les fonds des parcelles OB n°1545 à 1550 n'ont pas été pris en compte dans le zonage et sont classés en A.

Il s'agit ainsi de corriger cette erreur en classant les fonds de ces parcelles en zone UHc, comme le reste du lotissement.



Localisation de la modification (Territoire +)



Fonds des parcelles OB n°1545 à 1550 à classer en UHc (Territoire+)

## 2/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

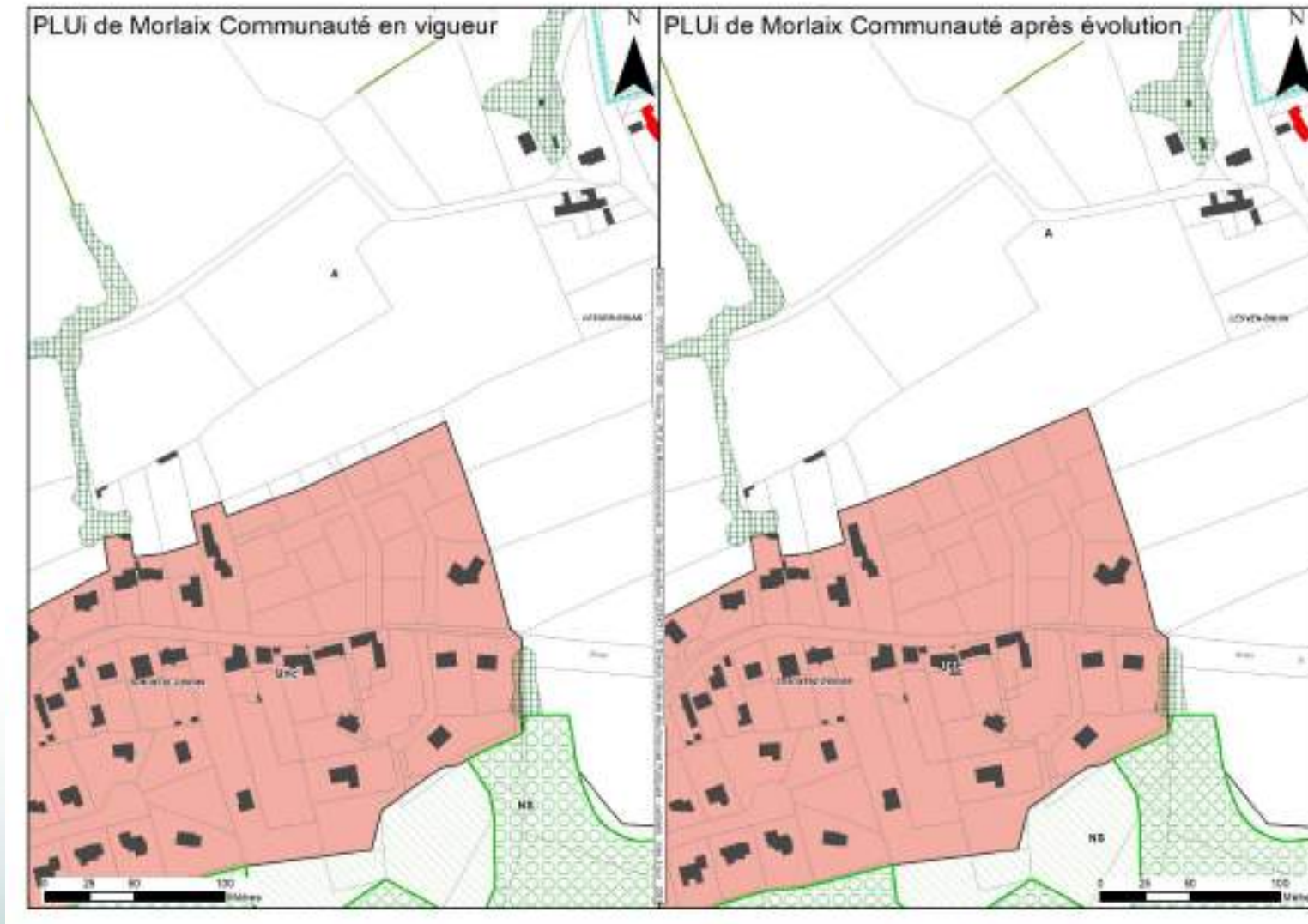
- Le règlement graphique.



## 2.1/ La modification du règlement graphique

Classement des fonds de parcelles OB n°1 545 à 1 550 en UHc (cf la légende en annexe du présent document).

243



## B/ PLOUGNEAU 1

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Deux erreurs d'appréciation ont été identifiées dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur sur ce secteur de la commune de Plouigneau :

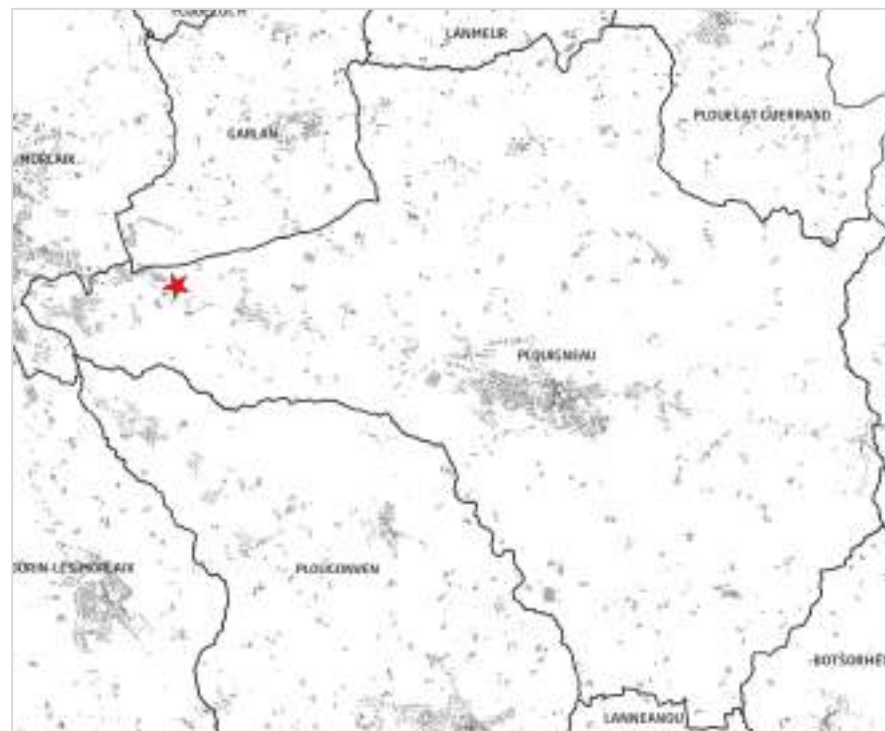
- Cinq pavillons locatifs sociaux classés en zone A ;
- La délimitation de l'espace boisé.

Ces cinq pavillons locatifs sociaux ont été réalisés par Habitat 29. Les travaux ont débuté le 18 octobre 2016 et ont été achevés le 10 octobre 2017. Ils ont été classés en zone A lors de l'élaboration du PLUi-H, approuvé le 10 février 2020.

Il s'agit donc de régulariser la situation de ces logements en classant la parcelle I n°1311 sur laquelle ils ont été construits en zone UHc, comme l'urbanisation adjacente.

D'autre part, l'édification de ces logements sociaux a entraîné la suppression d'une partie de l'espace boisé sur cette parcelle.

Cet espace boisé n'existant plus aujourd'hui, son périmètre est redélimité dans le règlement graphique.



Localisation de la modification (Territoire +)

### 2/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

## 2.1/ La modification du règlement graphique

Classement de la parcelle I n°1311 en UHc et modification de la délimitation de l'espace boisé identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf la légende en annexe du présent document).

245



## C/ PLOUGNEAU 2

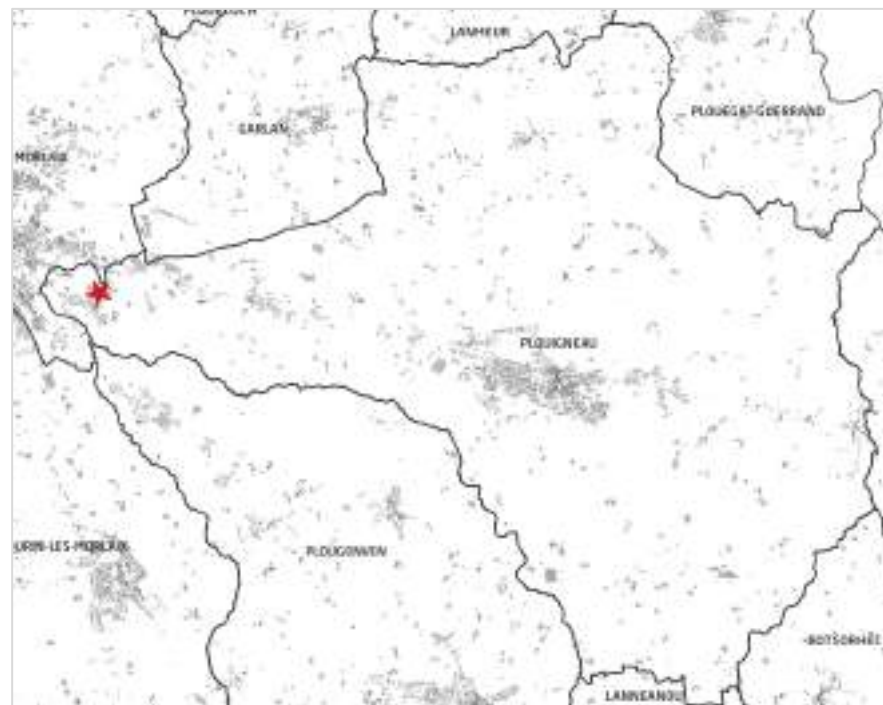
### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Une erreur d'appréciation a été identifiée dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur :

- *Des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur l'emplacement d'un lotissement.*

Ces boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ont été identifiés au niveau du hameau Saint-Didy et du Clos Saint-Didy, à l'emplacement d'un lotissement. Ces boisements n'existent plus et par conséquent, ils n'ont pas lieu d'être identifiés sur le règlement graphique.

Il s'agit donc de rectifier cette erreur d'appréciation en supprimant la protection au titre des éléments paysagers à cet emplacement.



Localisation de la modification (Territoire +)

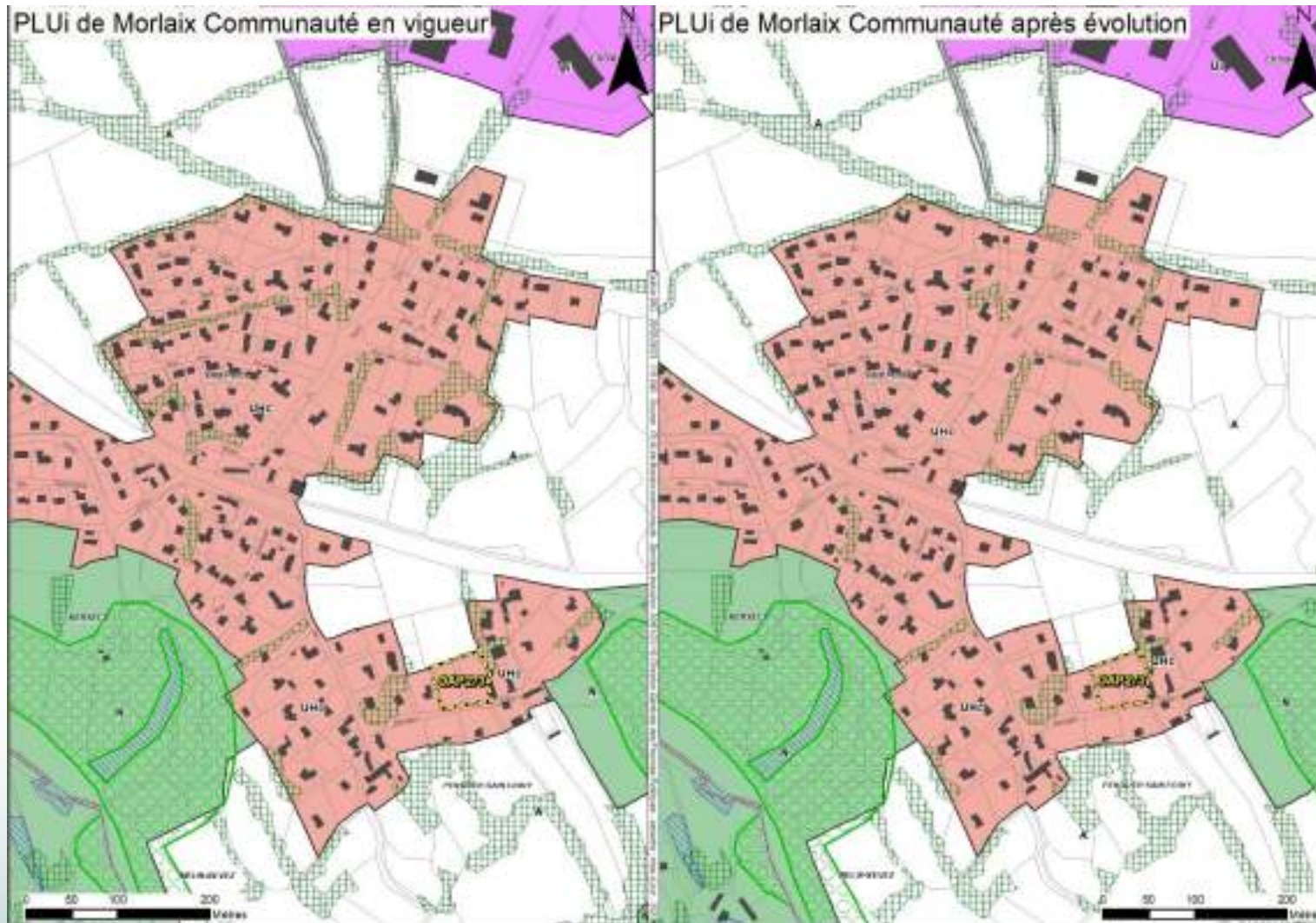
### 2/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

## 2.1/ La modification du règlement graphique

Suppression de la délimitation d'espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 au hameau de Saint-Didy (cf la légende en annexe du présent document).



## D/ PLOURIN-LÈS-MORLAIX 1

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Une erreur d'appréciation a été identifiée dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur :

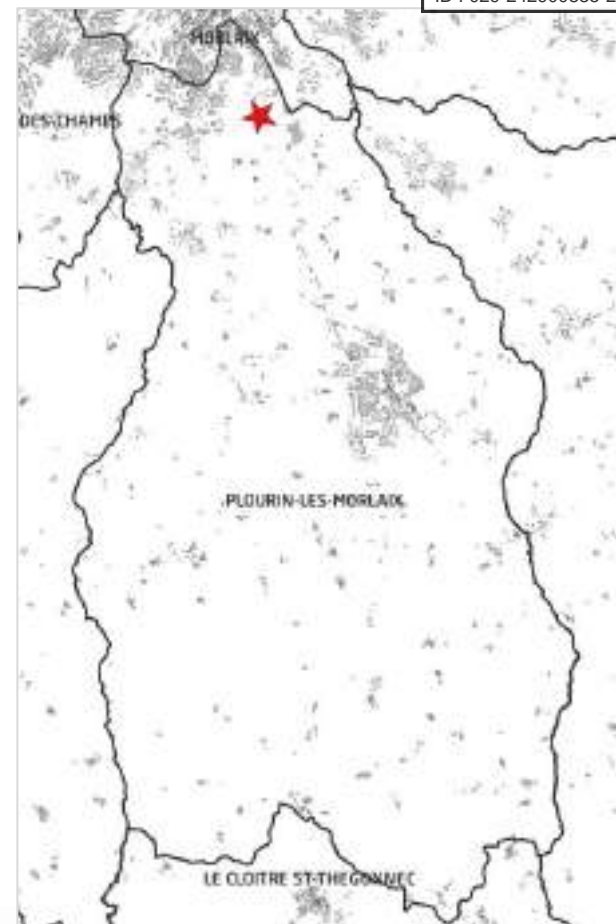
- *Un boisement inexistant identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.*

Ce boisement a été identifié dans le PLUi-H en vigueur, comme élément paysager sur la parcelle AE n°53. Cependant, il a été arraché par un agriculteur avant l'élaboration du document d'urbanisme de la collectivité, suite à une déclaration préalable (DP 029 207 20 00024). Il n'existe donc plus aujourd'hui.

Il s'agit ainsi de régulariser la situation en supprimant la protection de ce boisement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



Parcelle AE n°53 sur laquelle est identifiée l'EBC (Territoire+)



Localisation de la modification (Territoire +)

### 2/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.



## 2.1/ La modification du règlement graphique

Suppression de la protection au titre de l'article L.151-23 pour le boisement sur la parcelle AE n°53 (cf la légende en annexe du présent document).



## E/ PLOURIN-LÈS-MORLAIX 2

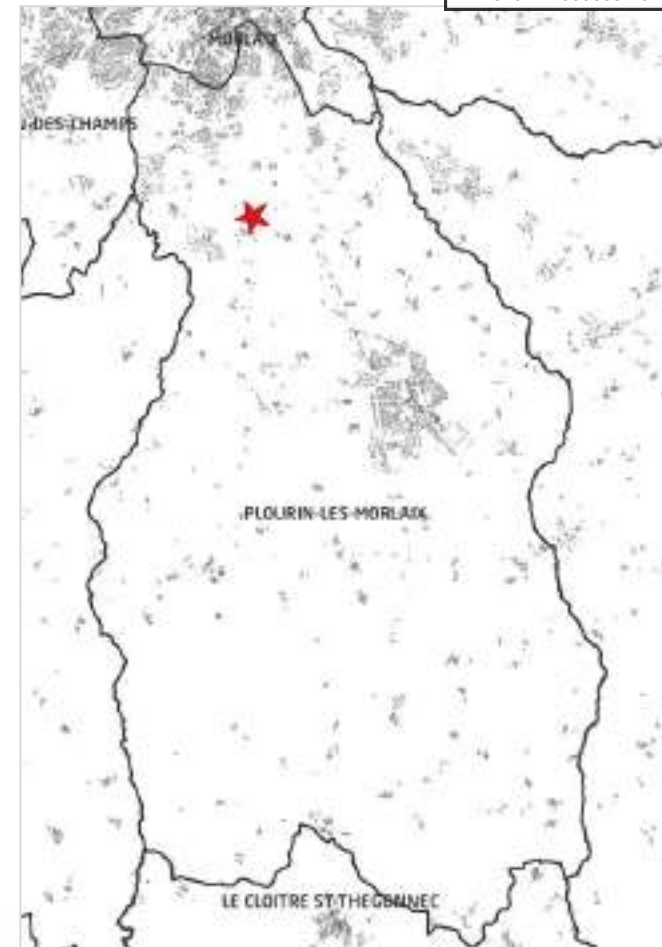
### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Une erreur d'appréciation a été identifiée dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur :

- *Un espace boisé identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, mais pas dans son intégralité.*

Au sein du PLUi-H en vigueur, un espace boisé a été identifié sur une partie d'un chemin dans le secteur de Kerolzic. En l'espèce, ce boisement se poursuit tout le long du chemin, sur la parcelle AM n°107.

De ce fait, cette erreur d'appréciation est rectifiée en prolongeant la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme le long de ce boisement.



Localisation de la modification (Territoire +)

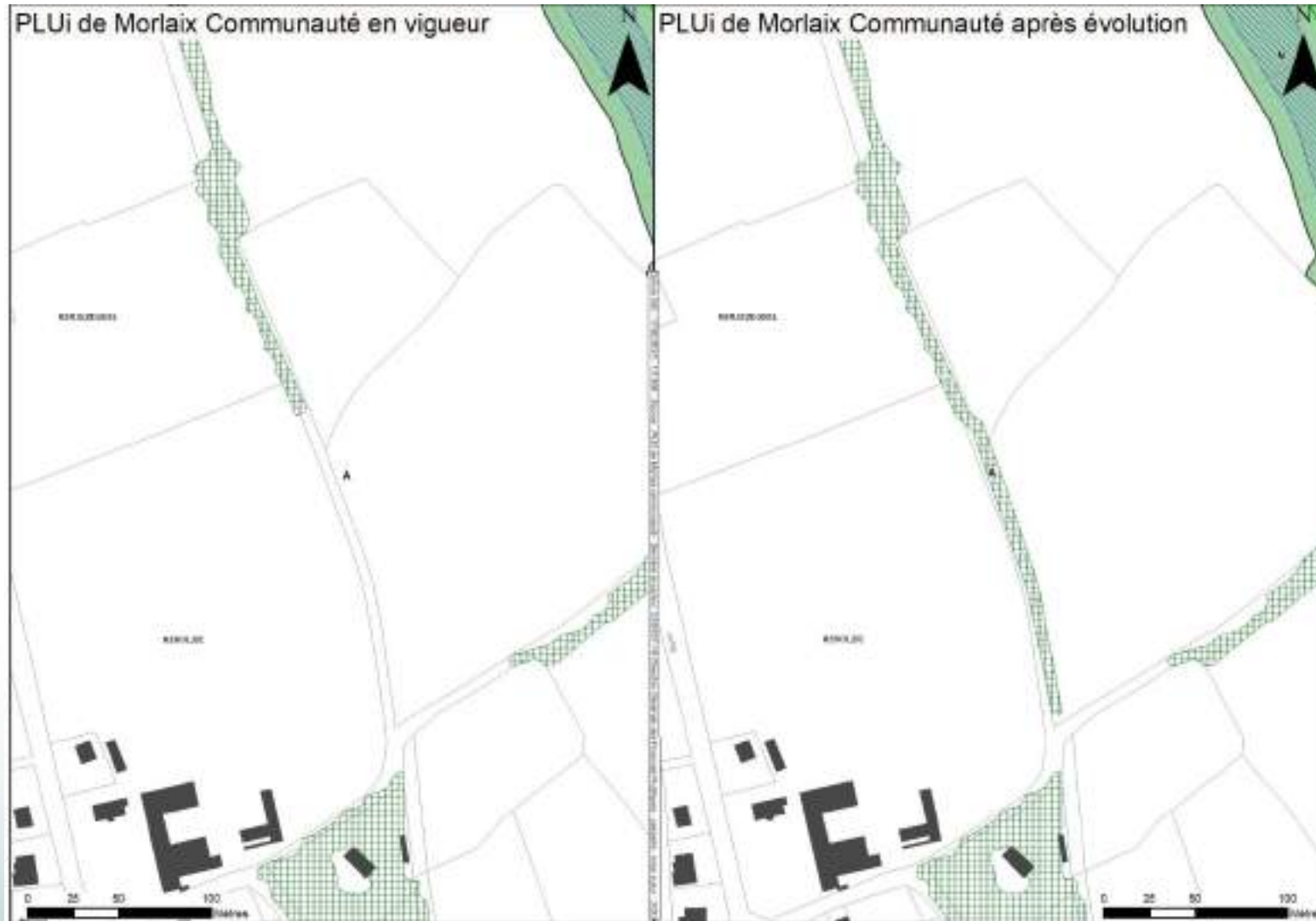
### 2/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

## 2.1/ La modification du règlement graphique

Prolongation de la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme de l'espace boisé le long de la parcelle AM n°107 (cf la légende en annexe du présent document).



## F/ PLOURIN-LÈS-MORLAIX 3

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Une erreur d'appréciation a été identifiée dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur :

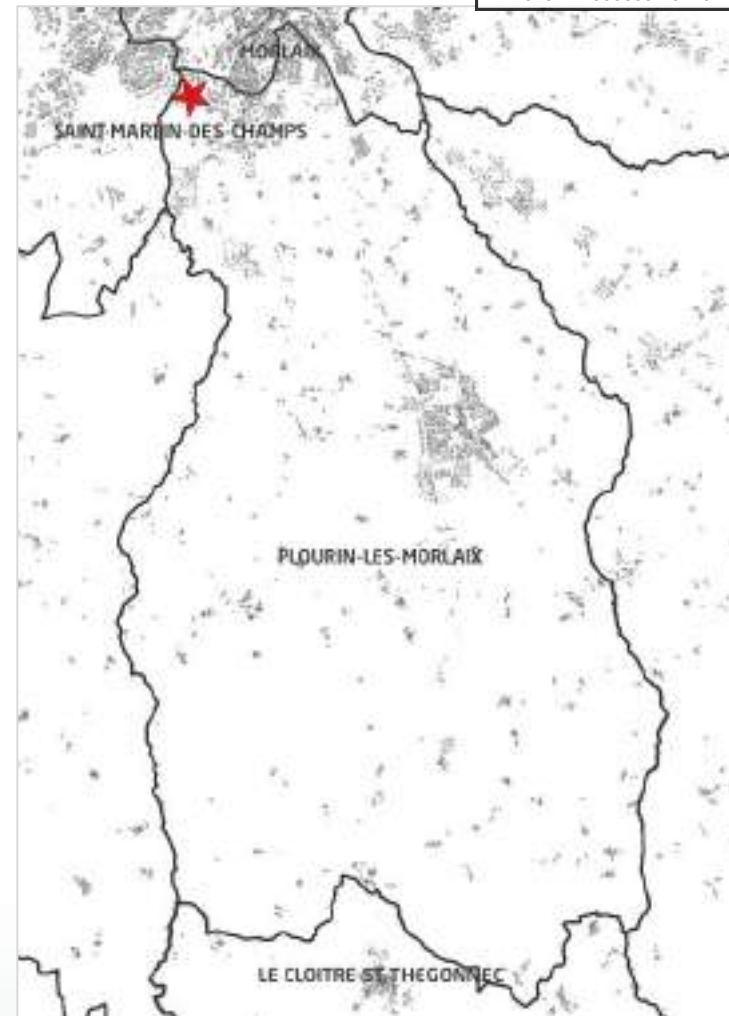
- Une parcelle urbanisée classée en zone N.

Le périmètre de la zone UHc qui a été délimité dans le PLUi-H en vigueur ne prend pas en compte l'accès de la maison situé sur les parcelles adjacentes à cette maison, à savoir les parcelles AI n°38 et 39 pour partie.

Il s'agit ainsi de corriger cette erreur en classant les parcelles AI n°38 et AI n°39 pour partie en zone UHc, correspondant à l'espace réellement urbanisé.



Parcelle AI n°38 et 39 à classer en zone UHc (Territoire+)



Localisation de la modification (Territoire +)

## 2/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

253

### 2.1/ La modification du règlement graphique

Classement des parcelles AI n°38 et AI n°39 pour partie en zone UHc (cf la légende en annexe du présent document).



## G/ SAINT-THÉGONNEC LOC-ÉGUINER

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

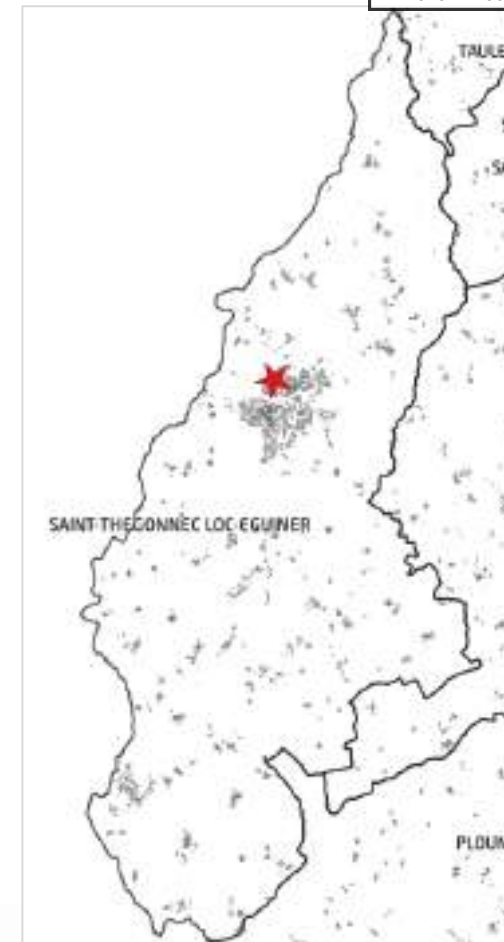
Une erreur d'appréciation a été identifiée dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur :

- Une parcelle faisant partie intégrante d'un lotissement a été classée en zone N

Il s'agit de corriger cette erreur en intégrant la parcelle AH n°203 en zone UHc, comme le reste du lotissement.



Parcelle AH n°203 à classer en zone UHc (Territoire+)



Localisation de la modification (Territoire +)

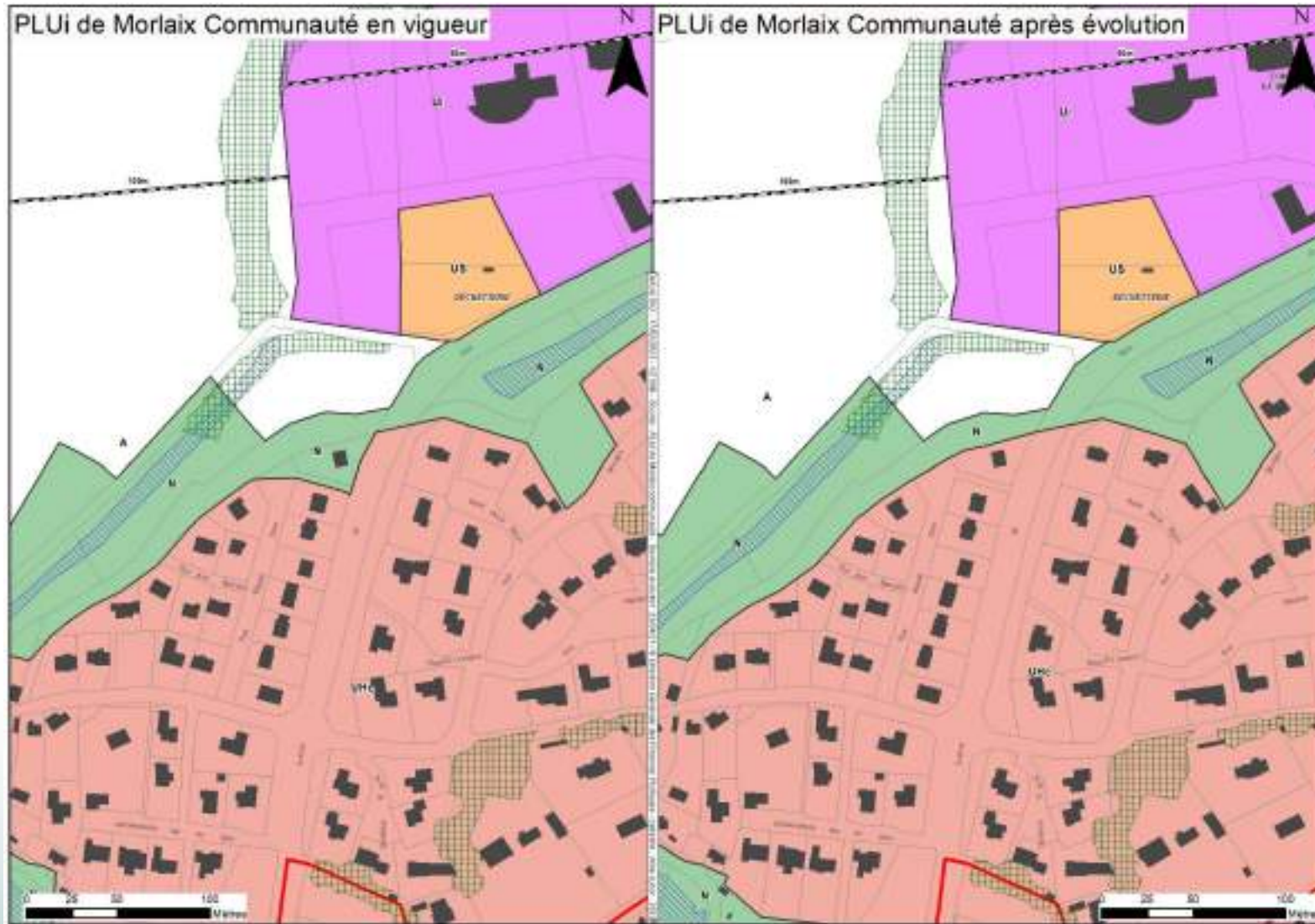
### 2/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

## 2.1/ La modification du règlement graphique

Classement de la parcelle AH n°203 en zone UHc (cf la légende en annexe du présent document).



## H/ SAINTE-SÈVE

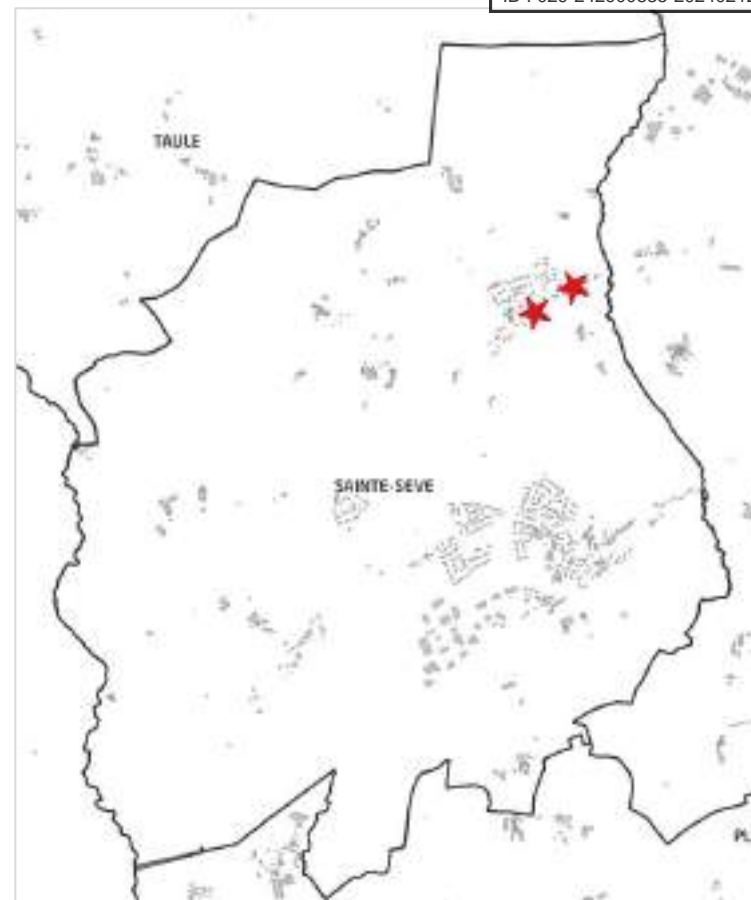
### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Une erreur d'appréciation a été identifiée dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur :

- Des logements classés en zone A.

Deux permis de construire ont été délivrés dans le secteur du Quinquis, sur les parcelles A n°877 et 904, l'un le 27 avril 2020 et l'autre le 7 mai 2020. Ils ont été délivrés sur la base de certificats d'urbanisme opérationnels datés de 2019, qui stabilisent les règles d'urbanisme de l'ancien document d'urbanisme communal durant la validité de ce certificat. Ces parcelles ont toutes deux été classées en zone A lors de l'élaboration du PLUi-H aujourd'hui en vigueur et approuvé le 10 février 2020.

Il s'agit ainsi de régulariser la situation de ces deux autorisations d'urbanisme en classant en zone UHc, comme le reste du secteur, les parcelles sur lesquelles ont été édifiées les constructions.



Localisation des modifications (Territoire +)

### 2/ Changements apportés au PLUi-H

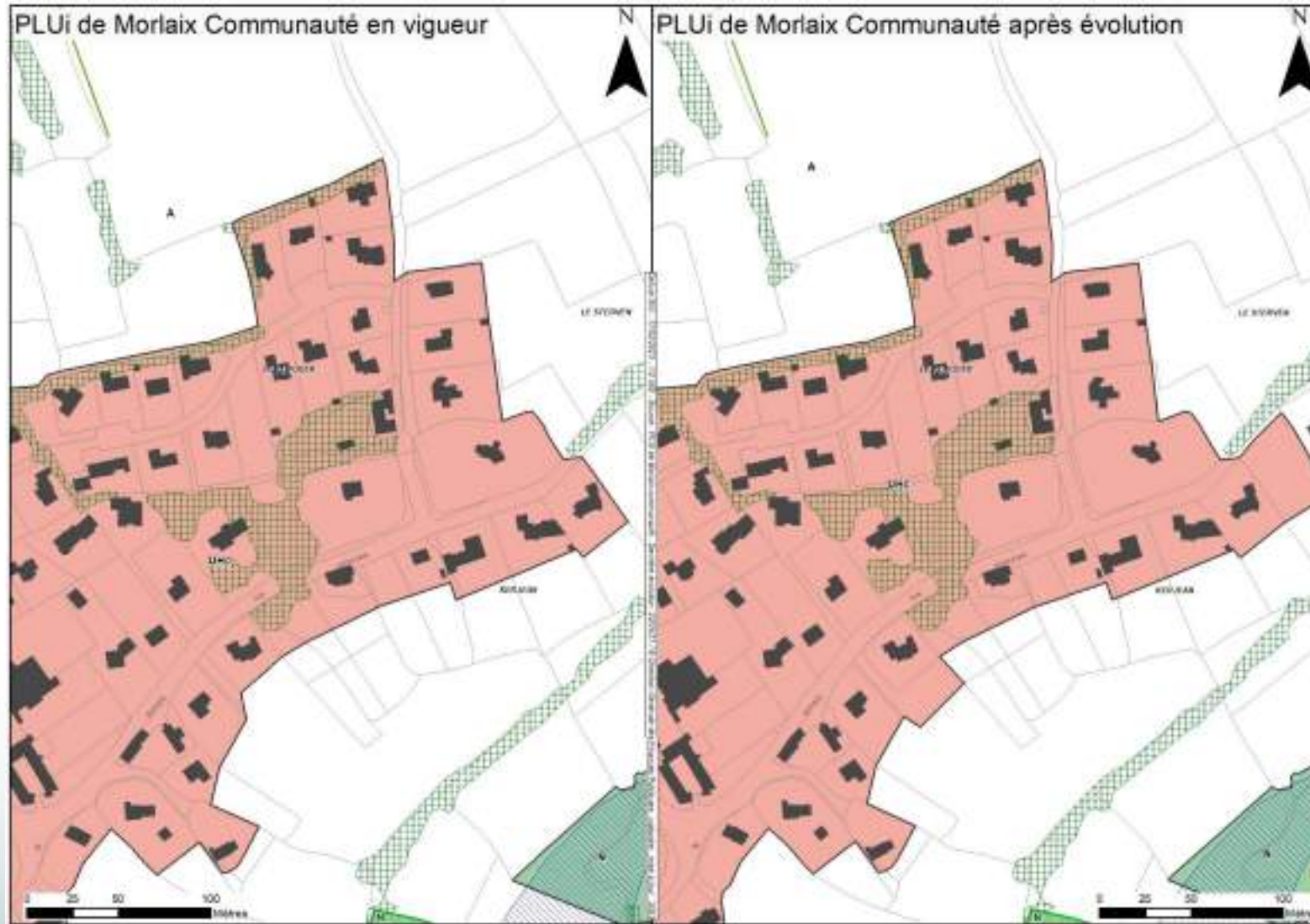
La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique



## 2.1/ La modification du règlement graphique

Classement des parcelles A n°877 et A n°904 en zone UHc (cf la légende en annexe du présent document).



## I/ SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS

### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Une erreur d'appréciation a été identifiée dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur :

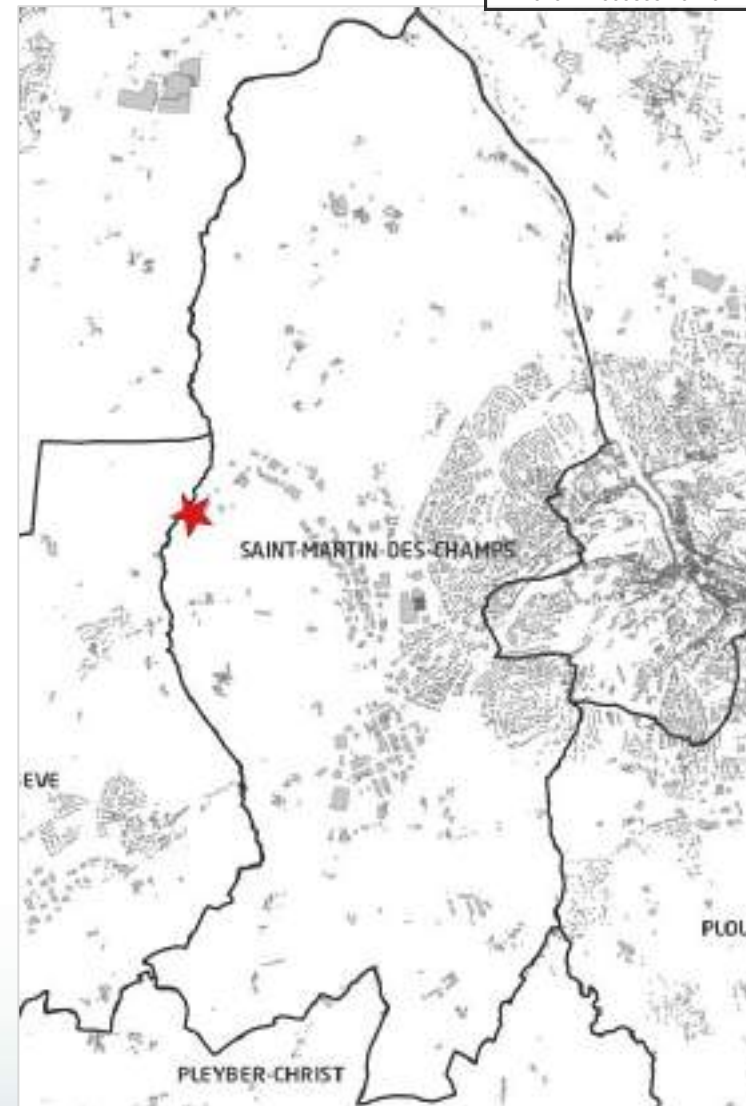
- *Un boisement inexistant identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.*

Ce boisement a été identifié dans le PLUi-H en vigueur, comme élément paysager sur la parcelle C n°783. Cependant, compte tenu de la présence de l'entreprise Guyot Environnement, ce boisement n'existe pas/plus aujourd'hui.

Il s'agit ainsi de régulariser la situation en supprimant la protection de ce boisement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme à supprimer (en orange ci-dessus) (Territoire+)



Localisation de la modification (Territoire +)

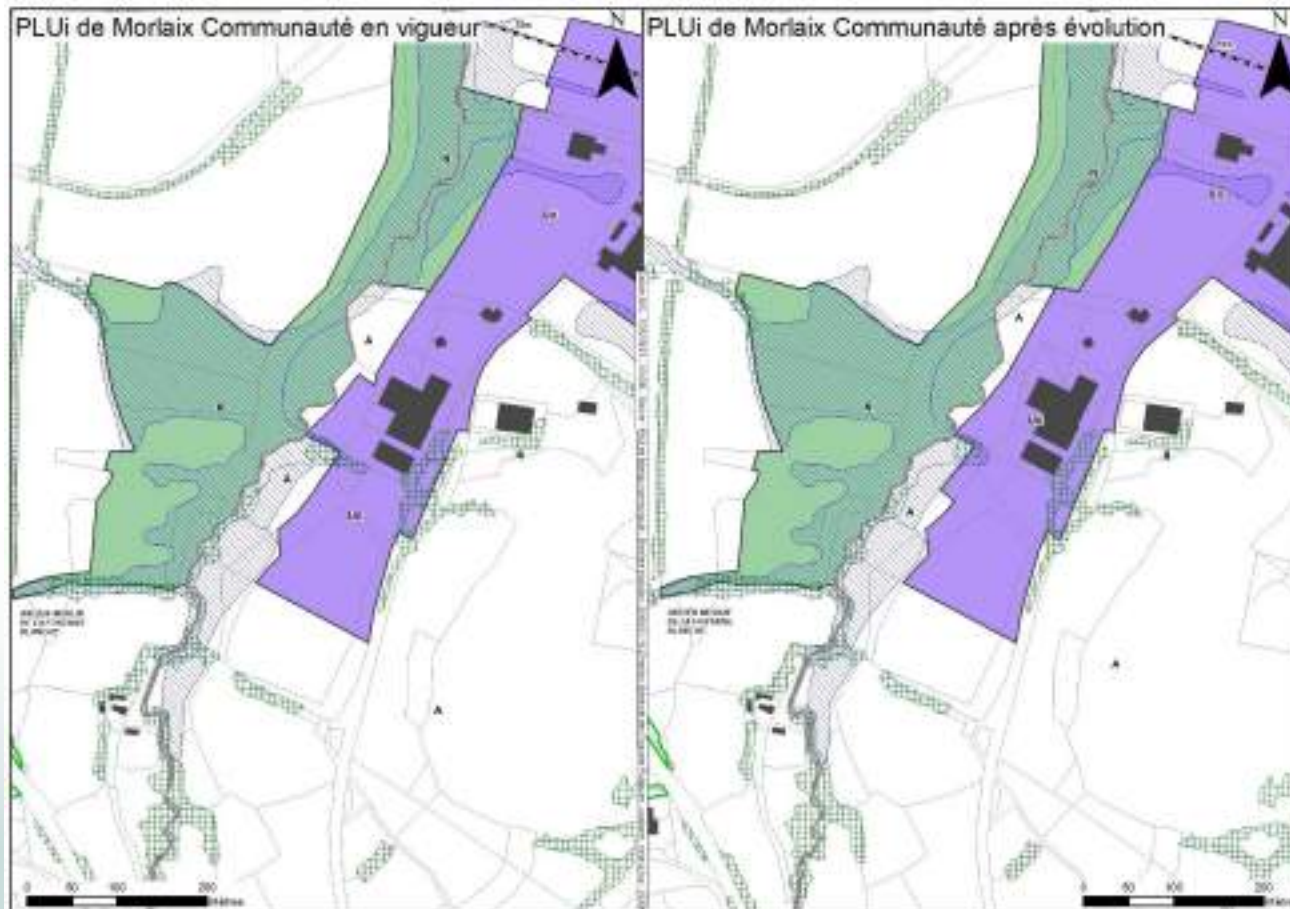
## 2/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique

### 2.1/ La modification du règlement graphique

Suppression de la protection au titre de l'article L.151-23 pour le boisement sur la parcelle C n°783 (cf la légende en annexe du présent document).



## J/ TAULÉ

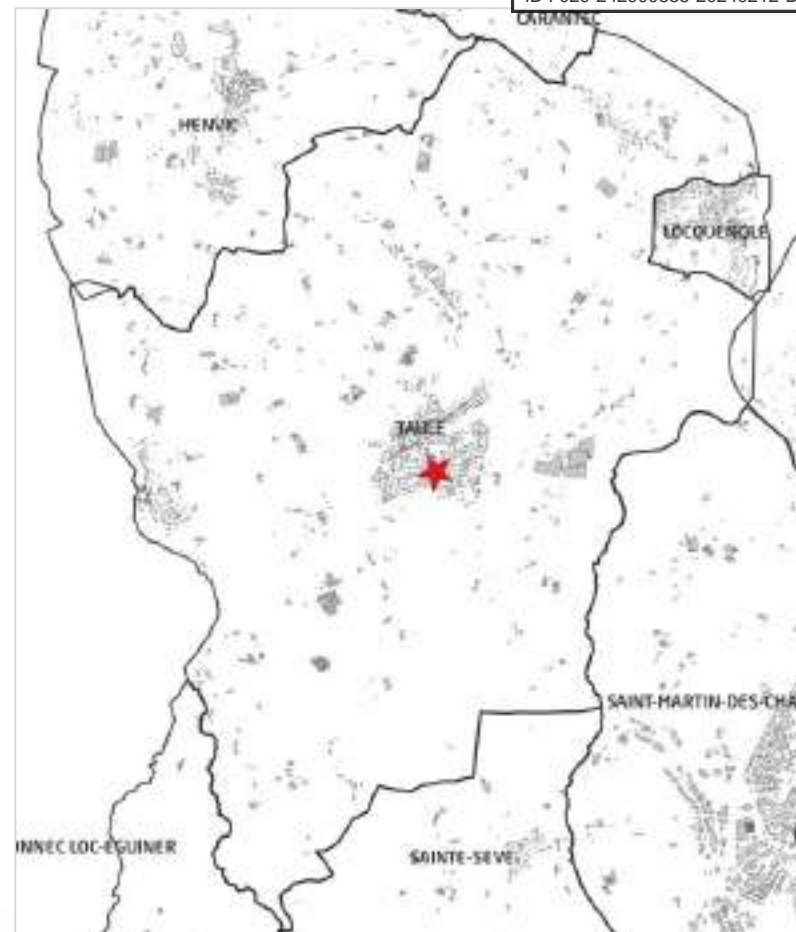
### 1/ Présentation du contexte relatif au point de modification

Une erreur d'appréciation a été identifiée dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur :

- Des talus protégés au titre des éléments et secteurs bâtis et urbains au lieu d'être identifiés comme éléments paysagers.

Ces talus sont localisés sur les parcelles AD n°207 et 411 et AD n°209 et 377. Ils sont aujourd'hui identifiés dans le PLUi-H en vigueur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, qui protège les éléments urbains et patrimoniaux. Etant des éléments paysagers, ces talus auraient dû être protégés au titre de l'article L.151-23 du même code.

Afin de rectifier cette erreur, la protection de ces talus est modifiée. Ils sont désormais identifiés comme éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



Localisation de la modification (Territoire +)

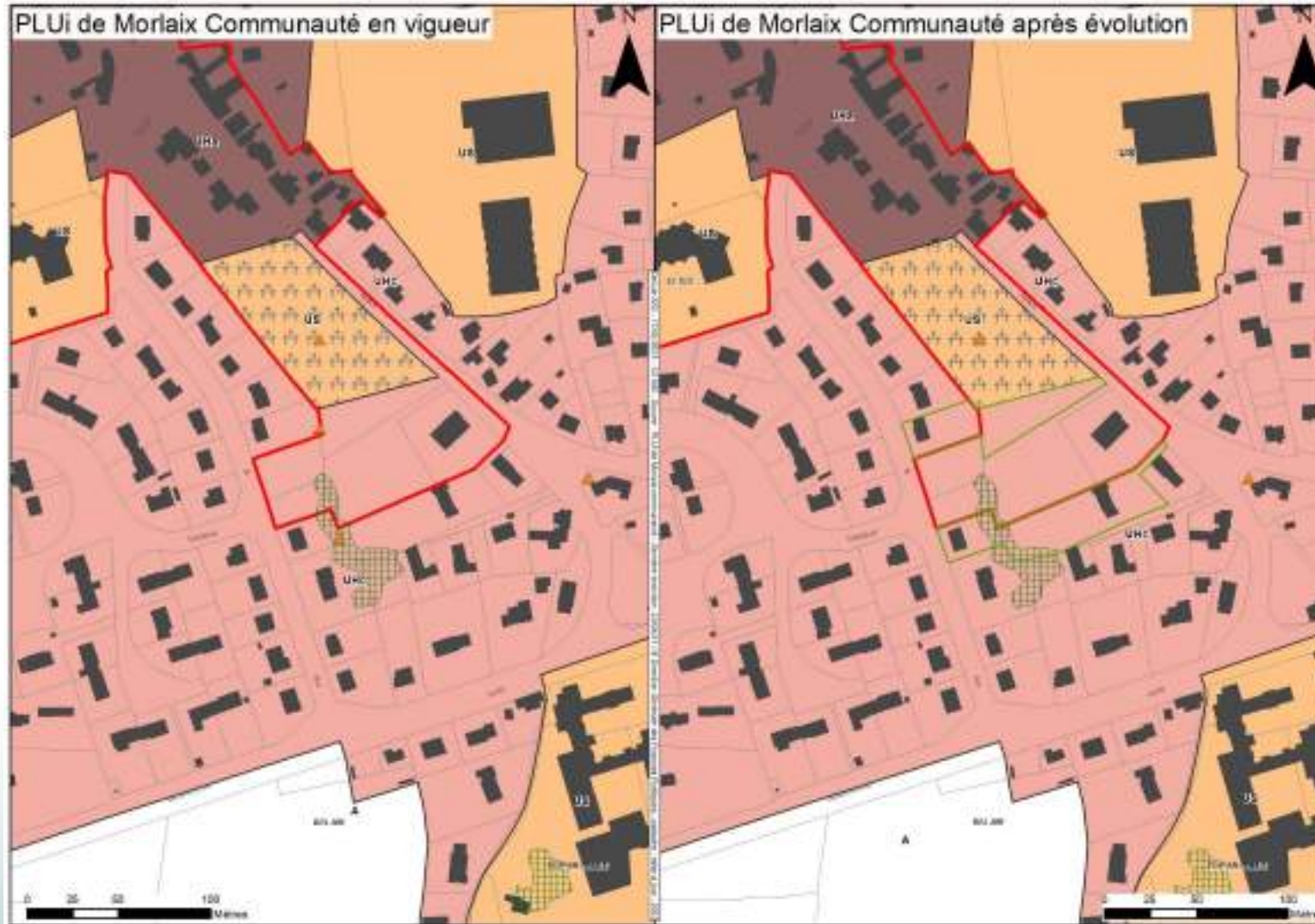
### 2/ Changements apportés au PLUi-H

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

## 2.1/ La modification du règlement graphique

Ajout des talus, situés sur les parcelles AD n°207 et 411 et AD n°209 et 377, aux éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf la légende en annexe du présent document).



## ACTUALISATION DU TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES (en ha)			
	PLUi-H en vigueur	PLUi-H révisé	Impact de la procédure de révision
<b>Zones urbaines</b>			
UH <sub>a</sub>	268,20	268,15	- 0,05
UH <sub>b</sub>	35,33		
UH <sub>c</sub>	2 600,78	2601,91	+ 1,13
UH <sub>s</sub>	44,47		
UH <sub>cl</sub>	65,69		
UR <sub>u</sub>	17,90		
UG	2,02		
U <sub>i</sub>	267,35		
U <sub>ic</sub>	108,44		
U <sub>ii</sub>	141,47	141,80	+ 0,33
U <sub>it</sub>	40,74		
U <sub>iu</sub>	15,22		
UE <sub>p</sub>	33,97		
UL	41,08		
US	422,15	421,65	- 0,5
US <sub>a</sub>	107,48		
US <sub>manu</sub>	3,56		
<b>Sous-total</b>	<b>4 216,25</b>	<b>4 217,16</b>	<b>+ 0,91</b>

<b>Zones agricoles</b>			
A	44 678,41	44 670,53	- 7,88
A <sub>o</sub>	20,31		
A <sub>ce</sub>	110,67		
<b>Sous-total</b>	<b>44 809,39</b>	<b>44 801,51</b>	<b>- 7,88</b>
<b>Zones naturelles</b>			
N	17 511,01	17 510,38	- 0,63
NS	22817,61		
NM	35 599,34		
NE <sub>p</sub>	3,94		
NG	36,24		
NV	1,84		
N <sub>i</sub>	19,77		
NH	4,92		
NL	68,73	68,83	+ 0,1
NST	–	0,85	+ 0,85
NUS	–	0,20	+ 0,20
<b>Sous-total</b>	<b>76 063,4</b>	<b>76 063,92</b>	<b>- 0,52</b>
<b>Zones à urbaniser</b>			
1AU <sub>h</sub>	133,21 (extension)	169,48	+ 0,9
	35,37 (renouvellement urbain)		
1AU <sub>ep</sub>	1,47		
1AU <sub>i</sub>	54,83	56,12	+ 1,29

1AUii	11,63	16,26	+ 4,63
1AUL	1,67		
1AUS	1,76 (extension)	5,61	+ 2,08
	1,77 (renouvellement urbain)		
2AUH	117,70 (extension)		
	3,22 (renouvellement urbain)		
2AUi	57,66		
2AUii	8,12		
2AUS	13,05 (extension)		
	3,43 (renouvellement urbain)		
<b>Sous-total</b>	<b>444,89</b>	<b>450,79</b>	<b>+ 5,9</b>
<b>TOTAL</b>	<b>125 531</b>	<b>125 531</b>	

Les points de modification consistant à ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone afin d'y accueillir des logements ont fait l'objet de compensations (cf. tableau de synthèse ci-dessous).

Par ailleurs, au regard de l'intérêt général que présente le développement des activités économiques soutenues dans la présente procédure d'évolution du PLUi-H, l'ouverture à l'urbanisation de zones économiques supplémentaires n'implique pas nécessairement une compensation foncière. De plus, le PLUi-H en vigueur prévoit une consommation foncière (correspondant à 50 % de la consommation sur 20 ans) de 409 ha. 401,82 ha ont déjà été consommés, ce qui laisse à Morlaix Communauté une surface disponible de 7,18 ha qu'elle souhaite consacrer au développement économique. Les différents projets économiques envisagés au sein de la présente révision du PLUi-H constituent une consommation foncière de 4,13 ha, laissant ainsi encore 3,04 ha disponibles.

Point de modification	Commune	Ouverture à l'urbanisation		Retiré de l'urbanisation	
		Zonage	Surface (ha)	Zonage	Surface (ha)
N°2	GARLAN	1AUH	0,43	N	0,29
	PLOUEGAT-MOYSAN	1AUS	2,08	A	1,12
	PLOUIGNEAU	1AUH	0,05	X	
	PLOURIN-LES-MORLAIX	1AUH	0,7	A	0,83
	SAINT-THEGONNEC LOC-EGUINER	1AUii	2,18	X	
	TAULE	1AUi	1,29	X	
N°4	PLEYBER-CHRIST	UHc	0,29	N	0,29
	SAINT-THEGONNEC LOC-EGUINER	UHc	0,67	N	0,4
	SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	Uii	0,34	X	




















## ANNEXES

### A/ LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

#### Zones urbaines

-  UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens
-  UHb - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat collectif
-  UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains d'habitat individuel
-  UHs - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles à sensibilité paysagère
-  UHcl - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles; à constructibilité limitée
-  URu - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles destinée à la réaffectation des constructions existantes et au renouvellement urbain
-  Ui - Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes
-  Uiu - Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes située au sein d'espaces urbanisés à vocation dominante d'habitat
-  Uic - Zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée d'espace commercial périphérique
-  Uii - Zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominante industrielles
-  Uit - Zone aéroportuaire et technopolitaine
-  UL - Zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, ...)
-  US - Zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, de traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, ...)
-  USa - Zone urbanisée aéroportuaire
-  USmanu - Zone urbanisée de la Manufacture de Tabac
-  UG - Zone urbanisée destinée aux équipements et installations liés à la pratique du golf
-  UEp - Zone urbanisée à vocation d'activités portuaires, nautiques, de plaisance ainsi que l'accueil d'activités aquacoles et de cultures marines








Zones à urbaniser







-  1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
-  1AUi - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes
-  1AUii - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques à dominante industrielles
-  1AUL - Zone à urbaniser à court à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, ...)
-  1AUep - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités portuaires, nautiques et de plaisance ainsi que l'accueil d'activités aquacoles et de cultures marines
-  1AUS - Zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, de traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, ...)
-  2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
-  2AUi - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités économiques mixtes
-  2AUii - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités économiques à dominante industrielles
-  2AUS - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, de traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, ...)

Zones agricoles















-  A - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
-  Ao - Zone agricole à vocation d'activités aquacoles et de cultures marines
-  Ace - Zone affectée aux activités agricoles où toute construction et installation est interdite

Zone naturelle

-  N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
-  NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
-  NH - Zone naturelle à vocation d'habitat
-  Ni - Zone naturelle à vocation économique
-  NL - Zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, campings...)

-  NG - Zone naturelle destinée à être aménagée pour recevoir des parcours de golf
-  NV - Zone dédiée à l'accueil des gens du voyage
-  NEp - Zone naturelle à vocation d'activités portuaires, nautiques et plaisance ainsi que l'accueil d'activités aquacoles et de cultures marines
-  NM - Zone naturelle correspondant au domaine public maritime (intégrant les mouillages légers, les installations liées aux activités maritimes, ...)
-  NUS - Zone naturelle à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, de traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, ...).
-  NST - Zone naturelle destinée à accueillir un stand de tir

### Prescriptions

-  Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme
-  Éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
-  Arbres identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
-  Secteurs de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
-  Périmètre soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme
-  Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme
-  Emplacements réservés
-  Zones humides identifiées au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme
-  Espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
-  Espaces boisés identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
-  Haies identifiées en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
-  Marge de recul imposée par la Loi Barnier, au titre de l'article L.111-4 du code de l'Urbanisme
-  Marge de recul imposée aux bâtiments au titre de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 20/02/2024  
Reçu en préfecture le 20/02/2024 (1/2)  
Publié le  
ID : 029-242900835-20240212-D24\_008-DE

Informations

----- Espace proche du rivage (EPR)

□ Limite communale (Source : Cadastre)



## B/ RAPPORT INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES - GUERLESQUIN

Cf. document annexé au présent rapport de présentation.



Envoyé en préfecture le 20/02/2024

Reçu en préfecture le 20/02/2024

Publié le

ID : 029-242900835-20240212-D24\_008-DE

